

---

红安县城发展投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2022年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中的“第十四条、风险揭示”章节相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“第十四条、风险揭示”章节。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	22
九、 对外担保情况.....	22
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

## 释义

红安城投、公司、发行人	指	红安城市发展投资集团有限公司
PR 红安债/17 红安城投债	指	2017年红安城市发展投资有限公司公司债券
《公司章程》	指	《红安城市发展投资集团有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《企业债券管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
发改委	指	国家发展和改革委员会
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
上交所	指	上海证券交易所
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期/报告期内	指	2022年1月1日-2022年12月31日
报告期末	指	2022年12月31日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	红安县城发展投资集团有限公司
中文简称	红安城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	卢军茂
注册资本（万元）	90,000.00
实缴资本（万元）	90,000.00
注册地址	湖北省黄冈市红安县城关镇沿河大道时代广场1号楼6楼
办公地址	湖北省黄冈市红安县城关镇沿河大道时代广场1号楼6楼
办公地址的邮政编码	438400
公司网址（如有）	无
电子信箱	804205824@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	秦松林
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委委员、副总经理
联系地址	湖北省黄冈市红安县城关镇沿河大道时代广场1号楼6楼
电话	0713-5258998
传真	-
电子信箱	hactjt@163.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：红安县国有资产监督管理局

报告期末实际控制人名称：红安县国有资产监督管理局

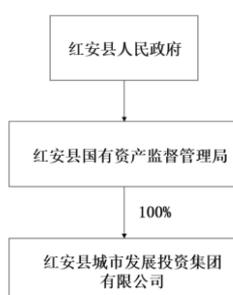
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

#### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：卢军茂

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

发行人的董事长或执行董事：卢军茂

发行人的其他董事：王顺堂、李宁波、王红成、徐庆、秦松林、阮耀红、许志刚、冯兴海

发行人的监事：李斌、喻长海、王磊、叶晓燕、袁波

发行人的总经理：阮耀红

发行人的财务负责人：徐庆

发行人的其他非董事高级管理人员：-

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

红安城投是代表县政府作为投资建设项目的主体，代表县政府经营和管理授权范围内的城建国有资产，主要从事县域范围内的土地开发整理、城市基础设施和保障房建设等业务。公司主营业务主要集中在城市基础设施建设业务、保障性住房类业务、土地开发整理业务等方面。

在城市基础设施建设方面，公司及其下属子公司承担了红安县的基础设施建设任务并负责基础设施项目的融资、建设和维护运营。根据发行人与红安县政府签订的《红安县城市基础设施建设项目工程建设协议》，红安县人民政府将县城基础设施建设工程项目委托发行人投资建设，由红安县人民政府负责支付工程建设资金，发行人收取工程代建管理费作为回报。

在保障性住房类业务方面，发行人承担了红安县的保障房建设项目，所涉及项目均已列入政府保障性住房或棚户区改造计划。棚户区改造建设的模式是采取政府限价、定向出售的方式实现销售收入，即棚户区住房首先满足片区拆迁居民，拆迁居民用房屋拆迁补偿款、安置补助款来支付安置房购房款，对项目剩余房源及相关配套建设的商服设施、地下车库由公司向市场销售。

在土地开发整理方面，红安县人民政府授权红安县国有土地整理储备中心与发行人签署了《委托整理经营协议》，由发行人负责红安县土地整理储备中心收储土地的前期平整和开发，并承担其发生的全部成本和费用，红安县国有土地储备中心按照土地成交价格扣除收购成本和相关税费后，将剩余部分支付给公司作为公司的土地整理报酬，以此满足发行人基础设施项目建设资金的需求。

#### 2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

##### （1）发行人所在行业的基本情况

##### 1）城市基础设施建设行业

城市基础设施建设状况是城市发展水平和文明程度的重要标志，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对城市建设的要求日益提高。城镇化水平不断提高，市政基础设施建设不断完善，未来仍将有大量的融资需求。随着我国产业由东部向中西部地区转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

##### 2）土地开发与经营

土地是人类赖以生存和发展的基础，是地方可持续发展的重要资源和最大存量资产，对经济社会发展具有重要的战略意义。我国的土地开发整理模式经历了从单纯模仿苏联模式集中在农业合作社和国营农场到城市综合土地整理模式。土地整理业务从单纯为规模化

农业种植提供优质耕地转变为具有城市发展用地开发职能。土地整理成为与城市发展密不可分的重要产业，得到各级政府特别是地方政府的高度重视。当前与城市土地整理相关联的城市土地收购储备制度的建立为城市新区的建设和发展提供了很大的发展空间。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。总体上来看，在国家宏观经济政策指引和市场供需的作用下，土地整理开发能保持持续稳定的发展。

### 3）保障性住房建设行业

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造和煤矿、林区、垦区的棚户区改造等。保障性住房建设对改善困难群众的住房条件起到了积极作用，是一项关乎民生的重要工程。红安县政府对保障性住房建设给予了大力支持，出台了一些推动保障性住房建设的政策，积极推动各区、县镇、办事处的保障性住房工作。未来，随着红安县保障性住房工作的推进、棚户区改造计划的逐步实施，发行人的保障性住房建设业务有望进一步发展。

#### （2）发行人的行业地位

发行人是红安县人民政府批准成立的国有独资企业，是红安县重要的城市建设投资和特许经营主体，主要从事县域范围内土地开发整理、城市基础设施和保障房建设等业务。自成立以来，在红安县委、县政府的大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。公司在城市基础设施建设及土地经营开发等行业都处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。

#### （3）发行人的竞争优势

##### 1）经营优势

发行人是红安县重要的城市建设投资和特许经营主体，主要从事县域范围内的土地开发整理、城市基础设施和保障房建设等业务。公司自成立以来，经营实力不断壮大，在红安县具有垄断性经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强，有着较强的竞争优势。

##### 2）政策优势

发行人是红安县主要的县级城市基础设施建设主体，红安县人民政府授予红安城投土地一级开发权，目前，红安城投在红安县土地一级开发市场处于垄断地位。自成立以来，政府对公司的支持力度不断加大，将优质资产注入红安城投，做大做实红安城投资产，提升盈利能力。在红安县委、县政府的领导下，公司全面推进园区开发、保障房建设以及棚户区改造等工程项目，经营性收益稳定。

##### 3）管理优势

发行人具备完善的法人治理结构和体制机制，董事会和监事会各司其职，决策层和执行层职能分离。凡涉及发行人的重要决策、重大项目建设等重大经营活动必须经领导层集体决议。同时，发行人拥有一批具有长期从事政府投资项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在开发建设等领域有着丰富成熟的工作经验，已经形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效的运用。

### 3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，发行人业务、经营情况及所在行业情况未发生重大变化，对发行人生产经营和偿债能力无重大影响。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

### （三） 主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### (1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设	31,969.13	27,440.17	14.17	29.36	31,960.58	27,432.83	14.17	27.73
房地产销售	24,187.78	16,051.34	33.64	22.21	4,707.01	3,266.90	30.60	4.08
工程施工	43,650.94	40,915.48	6.27	40.09	71,624.03	69,852.72	2.47	62.14
自来水供水	2,024.61	1,401.61	30.77	1.86	2,077.20	1,505.76	27.51	1.80
水暖器材五金材料销售	5.28	-	100.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
出租收入	1,191.34	1,333.75	-11.95	1.09	1,073.82	1,372.15	-27.78	0.93
物业管理费收入	473.10	360.02	23.90	0.43	290.42	308.74	-6.31	0.25
酒店餐饮、住宿、会议收入	650.98	652.67	-0.26	0.6	690.04	714.15	-3.49	0.60
矿砂销售收入	3,887.14	1,337.05	65.60	3.57	2,046.86	1,444.01	29.45	1.78
绿化收入	248.07	250.53	-0.99	0.23	275.30	315.81	-14.71	0.24
超市零售收入	50.31	52.90	-5.13	0.05	29.45	21.82	25.92	0.03
勘察设计收入	499.17	386.83	22.51	0.46	494.80	331.70	32.96	0.43
担保费收入	53.00	26.50	50.00	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	108,890.85	90,208.85	17.16	100	115,269.52	106,566.58	7.55	100.00

##### (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

### 1、工程施工板块

报告期内，公司工程施工业务收入减少 39.06%，主要系目前建筑行业业务产能过剩，公司业务量减少；工程施工业务成本减少 41.43%，主要系工程建设收入业务减少的同时成本也在减少。公司工程施工业务毛利率增长 153.40%。

### 2、房地产销售板块

报告期内，公司房地产销售业务收入增长 413.87%，主要系 2022 年万业房地产新楼盘竹湖朗阅一期交房，收入确认大幅增加；工程建设业务成本增长 391.33%，主要系房地产收入增加的同时，成本也在上升。

### 3、水暖器材五金材料销售板块

报告期内，公司水暖器材五金材料销售业务收入增长 100.00%且毛利率增长 100.00%，主要系公司 2021 年度水暖器材五金材料销售业务未取得收入，但由于水暖器材五金材料销售业务占公司主营业务收入的比重较小，对公司业务情况无重大影响。

### 4、物业管理板块

报告期内，公司物业管理业务收入增长 62.90%，主要系万业房地产交房后，收取了物业费较去年增加所致；业务收入的大幅增长导致物业管理业务的毛利率增长 479.00%。

### 5、矿砂销售板块

报告期内，公司矿砂销售业务收入增长 89.91%，主要系矿砂需求量增加；矿砂销售业务成本增长 158.80%，主要系本期矿砂销售成本已调整，成本较上期降低了，变动比例为 7.41%。业务收入的大幅增长导致物业管理业务的毛利率增加 36.15%。

### 6、超市零售板块

报告期内，公司超市零售业务收入增长 70.84%，主要系超市销售品种增加；超市零售业务成本增长 142.46%，主要系人员工资增加，销售规模小，进货成本价随着市场变化较大。综合来看，公司超市零售业务毛利率下降 119.79%。

### 7、担保板块

报告期内，公司担保业务收入、业务成本增长 100.00%以及毛利率增长 100.00%，主要系报告期内公司投资设立湖北红城融资担保有限公司，新增的担保业务主要由湖北红城融资担保负责。

## （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人作为红安县重要的城市建设投资和特许经营主体，主要从事县域范围内的土地开发整理、城市基础设施和保障房建设等业务，将在县委、县政府的领导和支持下，进一步扩大项目投资规模，以授权范围内的土地经营开发和资产运营为依托，实现公司的可持续快速发展。公司的具体发展目标如下：

### （1）整合城市优质资源，扩大公司资产规模，夯实发展基础

城投公司将推动县政府逐步将各类城市经营收益及部分城市旅游、文化设施资源实际划归城投公司，拓展城建资金直接来源渠道和公司经营业务范围；进一步理顺公司股权结构，统筹规划所属各子公司业务。

### （2）创新融资方式，筹集建设资金

发行人将进一步拓宽融资渠道，重点做好企业债券、项目收益债券等融资。争取县政府授权市城投公司，采取政府与社会资本合作方式吸引有实力投资商参与有部分经营收益的城建项目投资和运营。强化资金管理，严格执行资金使用审批程序，切实规范财务管理

流程，强化资金使用监管，完善项目还款准备金制度，做到项目资金专款专用，力求发挥资金效益最大化。

### （3）保障重点投资，增强城市承载能力

加快基建项目建设，重点公建项目建设、还迁安置房建设，推进棚户区改造和文化旅游项目建设。棚户区改造是改善民生、提升城市品质的重要途径，也是公司工作的重中之重。公司将利用保障性住房的利好政策，加快发展保障房建设业务，重点开展棚户区改造业务。

### （4）健全体制机制，提高内部管理水平

按照市场化运作和企业化管理的模式，建立产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业管理制度，进一步健全和完善董事会、监事会、经理层等组织架构，完善公司内部决策机构、监督机构和执行机构之间的制衡机制，形成各负其责、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构。同时，加大对合资公司目标责任的考核，敦促合资公司股东双方按股权比例加大投入，落实既定开发目标。进一步完善绩效考核制度，建立分子公司、分项目、分宗地为主的绩效考核体系，提高公司的运行效率及员工的业务能力。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）财务风险及对策

风险：城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。

对策：针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

### （2）经营管理风险及对策

风险：发行人承担着红安城市基础设施建设和国有资产运营的重任，公司资产以土地和基础设施建设项目为主，整体流动性偏弱。

对策：发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

### （3）项目建设风险及对策

风险：由于本期债券募集资金投资项目属于城市基础设施建设项目，具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目进度还会受到相关政策、不可抗力等因素的影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目社会和经济效益。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

### （4）持续投融资风险及对策

风险：发行人所从事的基础设施和保障房建设对资金的需求较大。发行人作为项目的

建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：发行人与金融机构保持着良好的合作关系，在融资方面得到其大力支持，授信充足，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目回购款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

#### （5）产业政策风险及对策

风险：发行人从事的业务包含了土地开发整理、城市基础设施建设以及房地产开发等业务，受到国家和地方产业政策变动的较大影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、房地产政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

#### （6）经济周期风险及对策

风险：发行人所从事的行业其投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

对策：随着红安县地区经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

## 六、公司治理情况

### （一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具备独立的企业法人资格，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务五方面保持相对独立。

### （三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排。

### （四）发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为16.98亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2017年红安县城发展投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 红安债/17 红安城投债
3、债券代码	127722.SH/1780391.IB
4、发行日	2017年12月1日
5、起息日	2017年12月4日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年12月4日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、

	20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	中国农业发展银行红安县支行
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：1780391.IB、127722.SH

债券简称：17 红安城投债、PR 红安债

债券约定的投资者保护条款名称：

1、为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了中国农业发展银行红安县支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2016 年红安县城发展投资集团有限公司公司债券债权代理协议》及《2016 年红安县城发展投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。中国农业发展银行红安县支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

2、债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是  否

## 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用  不适用

**（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

√适用 □不适用

债券代码：127722.SH/1780391.IB

债券简称	PR 红安债/17 红安城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

**七、中介机构情况**

**（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师姓名	张俊、于文臣

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	1780391.IB、127722.SH
债券简称	17 红安城投债、PR 红安债
名称	中国农业发展银行红安县支行
办公地址	红安县城关镇小区路 15 号
联系人	伍慧芬
联系电话	13429902065

**（三）资信评级机构**

√适用 □不适用

债券代码	1780391.IB、127722.SH
债券简称	17 红安城投债、PR 红安债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

**（四）报告期内中介机构变更情况**

□适用 √不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （1）执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），于发布之日起实施。解释 15 号对“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理（以下简称‘试运行销售’）”和“关于亏损合同的判断”内容进行了规范。

本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

##### （2）执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司自 2022 年 12 月 31 日起执行解释 16 号，执行解释 16 号对可比期间财务报表无重大影响。

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	往来款
存货	房地产开发、待开发土地、土地经营整理
无形资产	土地使用权、特许经营权

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的 比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	20.00	0.00	203.59	-90.18
其他流动资产	1,142.64	0.07	2,689.64	-57.52
长期股权投资	2,274.91	0.14	631.71	260.12
在建工程	80.51	0.00	405.28	-80.13
无形资产	490,090.00	29.77	1,280.10	38,185.19
长期待摊费用	677.79	0.04	497.67	36.19

发生变动的的原因：

截至报告期末，发行人应收票据余额为 20.00 万元，较上期期末减少 90.18%，主要系银行承兑汇票在 2022 年到期已承兑，剩余 20 万元的票据未到期。

截至报告期末，发行人其他流动资产余额为 1,142.64 万元，较上期期末减少 57.52%，主要系预交的税费较上期减少。

截至报告期末，发行人长期股权投资余额为 2,274.91 万元，较上期期末增加 260.12%，主要系对联营企业海鸿建筑科技的投资增加。

截至报告期末，发行人在建工程余额为 80.51 万元，较上期期末减少 80.13%，主要系彩砖厂已完工结转。

截至报告期末，发行人无形资产余额为 490,090.00 万元，较上期期末增加 38,185.19%，主要系本期政府划拨采矿权、水库弃砂经营权，评估单位评估后价值为 490,090.00 万元，本期作为无形资产核算。

截至报告期末，发行人长期待摊费用余额为 677.79 万元，较上期期末增加 36.19%，主要系本期新增酒店管理有限公司博曼酒店装修款，计入了长期待摊费用。

##### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估 价值（如有）	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例（%）
货币资金	2.28	0.10	-	4.39
存货	73.03	23.69	-	32.44
固定资产	3.00	2.20	-	73.33

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
无形资产	49.01	0.02	-	0.04
合计	127.32	26.01	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 10.81 亿元和 9.23 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.62%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用	0.00	0.00	1.60	1.57	3.17	34.34%

类债券						
银行贷款	0.00	0.00	0.23	1.91	2.14	23.19%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	3.92	3.92	42.47%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 3.17 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 1.6 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 34.60 亿元和 43.24 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 24.97%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	1.60	1.57	3.17	7.33%
银行贷款	0.00	0.35	4.08	30.67	35.10	81.17%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	1.05	2.43%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	3.92	3.92	9.07%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 3.17 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 1.6 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	8,300.00	1.40	1,880.00	341.49
合同负债	36,727.76	6.19	55,328.84	-33.62

一年内到期的非流动负债	52,015.00	8.77	37,075.00	40.30
其他流动负债	3,443.36	0.58	5,075.27	-32.15
应付债券	15,675.51	2.64	31,207.18	-49.77

发生变动的的原因：

截至报告期末，发行人短期借款余额为 8,300.00 万元，较上期期末增加 341.49%，主要系子公司自然生态新增借款 3000 万元，物业公司新增借款 950 万元，酒店管理公司较上期增加 700 万元，立方劳务公司新增借款 400 万元，立方建设公司较上期增加借款 420 万元。

截至报告期末，发行人合同负债余额为 36,727.76 万元，较上期期末减少 33.62%，主要系以前年度预收的房屋销售款本期已经交房，合同负债结转到了收入。

截至报告期末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 52,015.00 万元，较上期期末增加 40.30%，主要系按照借款合同的还款计划表，2023 年到期需支付的长期借款较去年增加。

截至报告期末，发行人其他流动负债余额为 3,443.36 万元，较上期期末减少 32.15%，主要系本期预收账款较上期少，其他非流动负债主要是待转销项税额。

截至报告期末，发行人应付债券余额为 15,675.51 万元，较上期期末减少 49.77%，主要系本期偿还应付债券本金以及利息。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：13,897.67 万元

报告期非经常性损益总额：19,533.90 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	133.98	其他权益工具投资形成的收益	133.98	不具有可持续性
公允价值变动损益				
资产减值损失				
营业外收入	152.47	与日常活动无关的政府补贴等收入	152.47	不具有可持续性
营业外支出	309.15	捐赠等支出	309.15	不具有可持续性
信用减值损失	-114.27	计提坏账准备	-114.27	不具有可持续性
其他收益	19,670.87	政府补助	19,670.87	具有可持续性

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

**（三） 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期公司经营现金净流量为-714,662,310.58元，净利润为129,871,537.33元，两者差异较大。具体来看，主要原因如下：1、报告期内发行人存货增加39,399.90万元，存货的增加造成现金流的占用；2、受房地产行业发展形势严峻的影响，发行人本期往来款回款情况较差。报告期内，发行人应收账款增加34,888.84万元。

**八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

是 否

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：23.50亿元

报告期末对外担保的余额：16.98亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.52亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：16.98亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
湖北省金圆投资开发有限公司	关联方	5.00	城市基础设施（产业）、公用事业项目的投资、开发、建设、营运；棚户区改造、保障房、安置房的投资、开发、建	良好	保证	7.10	2031年5月16日	影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			设、营运；社会公共资源的开发、实业项目的投资；县域内企业的投资、咨询及评估服务，国有资产管理（对国有资产实行监督、重组、转让、保值、增值等管理）；房地产开发。					
湖北省金圆投资开发有限公司	关联方	5.00	城市基础设施（产业）、公用事业项目的投资、开发、建设、营运；棚户区改造、保障房、安置房的投资、开发、建设、营运；社会公共	良好	保证	1.60	2033年6月7日	影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			资源的开发、实业项目的投资；县域内企业的投资、咨询及评估服务，国有资产管理（对国有资产实行监督、重组、转让、保值、增值等管理）；房地产开发。					
湖北省金圆投资开发有限公司	关联方	5.00	城市基础设施（产业）、公用事业项目的投资、开发、建设、营运；棚户区改造、保障房、安置房的投资、开发、建设、营运；社会公共资源的开发、实业项	良好	保证	1.48	2031 年 12 月 19 日	影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			目的投资；县域内企业的投资、咨询及评估服务，国有资产管理（对国有资产实行监督、重组、转让、保值、增值等管理）；房地产开发。					
湖北省金圆投资开发有限公司	关联方	5.00	城市基础设施（产业）、公用事业项目的投资、开发、建设、营运；棚户区改造、保障房、安置房的投资、开发、建设、营运；社会公共资源的开发、实业项目的投资；县域内企	良好	保证	2.85	2033年1月31日	影响较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			业的投资、咨询及评估服务，国有资产管理（对国有资产实行监督、重组、转让、保值、增值等管理）；房地产开发。					
合计	—	—	—	—	—	13.03	—	—

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，投资者可以至发行人处查阅上述文件。

（以下无正文）

（本页无正文，为《红安城市投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》之签章页）

红安城市投资集团有限公司



2023 年 4 月 28 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位: 红安县城市发展投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	227,652,571.10	234,680,962.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	200,000.00	2,035,867.00
应收账款	2,539,437,358.99	2,190,548,955.86
应收款项融资		
预付款项	126,689,907.27	132,913,327.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	917,021,638.46	985,591,425.40
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,303,370,162.14	6,909,371,155.96
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,426,366.89	26,896,412.84
流动资产合计	11,125,798,004.85	10,482,038,106.67
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,749,107.56	6,317,058.59
其他权益工具投资	69,265,840.00	69,265,840.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	299,961,169.42	309,486,826.98
在建工程	805,089.18	4,052,754.38
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,900,899,959.86	12,801,032.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,777,923.06	4,976,708.97
递延所得税资产		
其他非流动资产	36,199,298.64	12,969,298.64
非流动资产合计	5,336,658,387.72	419,869,520.30
资产总计	16,462,456,392.57	10,901,907,626.97
<b>流动负债：</b>		
短期借款	83,000,000.00	18,800,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	502,735,038.63	426,683,453.32
预收款项		
合同负债	367,277,581.19	553,288,423.73
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	16,311,928.01	15,863,343.75
应交税费	161,856,635.83	140,865,666.75
其他应付款	944,303,409.29	1,062,966,803.95
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	520,150,000.00	370,750,000.00
其他流动负债	34,433,550.29	50,752,683.63
流动负债合计	2,630,068,143.24	2,639,970,375.13
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,067,437,560.42	2,366,393,168.62
应付债券	156,755,114.88	312,071,766.05
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	78,366,919.53	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,302,559,594.83	2,678,464,934.67
负债合计	5,932,627,738.07	5,318,435,309.80
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,146,351,029.54	3,232,401,029.54
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,898,944.52	98,828,954.84
一般风险准备		
未分配利润	1,329,870,204.00	1,303,698,409.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,489,120,178.06	5,534,928,393.46
少数股东权益	40,708,476.44	48,543,923.71
所有者权益（或股东权益）合计	10,529,828,654.50	5,583,472,317.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,462,456,392.57	10,901,907,626.97

公司负责人：卢军茂 主管会计工作负责人：秦松林 会计机构负责人：徐庆

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：红安县城发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	37,902,942.34	49,397,688.25
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,132,553,085.87	1,804,917,492.83
应收款项融资		
预付款项	270,294.61	
其他应收款	2,738,457,268.69	1,918,475,178.69
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,334,958,136.89	4,334,958,136.89
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产		
流动资产合计	9,244,141,728.40	8,107,748,496.66
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,469,168,655.68	1,274,974,348.12
其他权益工具投资	3,701,840.00	3,701,840.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,656,618.28	2,964,387.73
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,888,500,586.67	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	36,199,298.64	11,969,298.64
非流动资产合计	6,400,226,999.27	1,293,609,874.49
资产总计	15,644,368,727.67	9,401,358,371.15
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	94,056,739.78	84,466,001.83
其他应付款	4,740,209,744.49	3,307,703,371.51
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	183,400,000.00	193,400,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,017,666,484.27	3,585,569,373.34
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	190,200,000.00	183,600,000.00
应付债券	156,755,114.88	312,071,766.05
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	346,955,114.88	495,671,766.05
负债合计	5,364,621,599.15	4,081,241,139.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,202,453,395.44	3,293,503,395.44
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,898,944.52	98,828,954.84
未分配利润	1,064,394,788.56	1,027,784,881.48
所有者权益（或股东权益）合计	10,279,747,128.52	5,320,117,231.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,644,368,727.67	9,401,358,371.15

公司负责人：卢军茂 主管会计工作负责人：秦松林 会计机构负责人：徐庆

**合并利润表**  
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	1,092,543,017.24	1,156,143,022.30
其中：营业收入	1,092,543,017.24	1,156,143,022.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,148,905,350.95	1,212,927,225.00
其中：营业成本	924,801,356.64	1,068,124,369.81
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	67,712,525.18	20,410,983.54
销售费用	6,013,493.69	5,197,751.39

管理费用	48,292,083.97	45,001,602.60
研发费用		
财务费用	102,085,891.47	74,192,517.66
其中：利息费用	103,581,040.04	77,345,240.71
利息收入	3,276,403.21	3,352,923.05
加：其他收益	196,708,663.93	256,489,695.95
投资收益（损失以“-”号填列）	1,339,808.97	1,975,594.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-617,951.03	-298,945.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,142,651.68	-2,784,370.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	140,543,487.51	198,896,717.38
加：营业外收入	1,524,689.53	1,090,104.58
减：营业外支出	3,091,475.44	1,664,742.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	138,976,701.60	198,322,079.17
减：所得税费用	9,105,164.27	68,795,259.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,871,537.33	129,526,819.84
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	129,871,537.33	129,526,819.84
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	130,261,784.60	130,207,554.62
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-390,247.27	-680,734.78
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		

(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	129,871,537.33	129,526,819.84
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	130,261,784.60	130,207,554.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-390,247.27	-680,734.78
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-元，上期被合并方实现的净利润为：-元。

公司负责人：卢军茂 主管会计工作负责人：秦松林 会计机构负责人：徐庆

**母公司利润表**  
2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业收入	319,691,265.11	319,605,827.09
减：营业成本	294,855,627.55	274,328,334.92
税金及附加	21,975.97	7,245.80
销售费用		
管理费用	3,543,475.11	2,463,636.86
研发费用		
财务费用	72,356,548.19	27,055,139.65
其中：利息费用	73,298,548.03	27,318,304.99
利息收入	953,543.71	288,268.42
加：其他收益	190,000,000.00	255,166,179.97

投资收益（损失以“-”号填列）	4,299,107.56	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,669,289.47	-2,158,431.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	140,543,456.38	268,759,217.95
加：营业外收入	334,914.29	
减：营业外支出	178,473.91	186,750.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	140,699,896.76	268,572,467.95
减：所得税费用		54,146,179.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	140,699,896.76	214,426,287.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	140,699,896.76	214,426,287.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
六、综合收益总额	140,699,896.76	214,426,287.98
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：卢军茂 主管会计工作负责人：秦松林 会计机构负责人：徐庆

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	613,020,326.87	1,192,304,860.22
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	14,811.28	
收到其他与经营活动有关的现金	3,942,739,106.83	933,798,269.55
经营活动现金流入小计	4,555,774,244.98	2,126,103,129.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,126,572,579.98	1,612,371,039.37
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	121,464,962.16	124,437,095.02
支付的各项税费	89,492,087.99	50,682,466.05
支付其他与经营活动有关的现金	3,932,906,925.43	1,184,532,669.90
经营活动现金流出小计	5,270,436,555.56	2,972,023,270.34
经营活动产生的现金流量净额	-714,662,310.58	-845,920,140.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,527,760.00	2,274,539.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到		

的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		61,000,000.00
投资活动现金流入小计	6,558,760.00	63,274,539.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,763,692.66	8,072,917.00
投资支付的现金	272,183,560.00	6,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	710,578.55	71,000,000.00
投资活动现金流出小计	274,657,831.21	85,072,917.00
投资活动产生的现金流量净额	-268,099,071.21	-21,798,377.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	142,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,093,800,000.00	923,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	556,536,480.00	588,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,793,236,480.00	1,511,300,000.00
偿还债务支付的现金	339,097,508.20	459,852,676.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	181,701,040.04	75,127,904.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	299,613,080.47	35,081,421.09
筹资活动现金流出小计	820,411,628.71	570,062,002.41
筹资活动产生的现金流量净额	972,824,851.29	941,237,997.59
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-9,936,530.50	73,519,479.84
加：期初现金及现金等价物余额	228,077,786.77	154,558,306.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	218,141,256.27	228,077,786.77

公司负责人：卢军茂 主管会计工作负责人：秦松林 会计机构负责人：徐庆

### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	47,230,202.05	76,071,417.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,161,590,408.06	1,261,239,451.66
经营活动现金流入小计	2,208,820,610.11	1,337,310,868.96
购买商品、接受劳务支付的现金	289,210,572.16	274,328,334.92
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	38,239.77	7,245.80

支付其他与经营活动有关的现金	1,561,874,255.91	1,080,732,375.07
经营活动现金流出小计	1,851,123,067.84	1,355,067,955.79
经营活动产生的现金流量净额	357,697,542.27	-17,757,086.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	4,600,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,600,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146,660.15	32,294.00
投资支付的现金	189,283,560.00	331,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	189,430,220.15	331,032,294.00
投资活动产生的现金流量净额	-184,830,220.15	-331,032,294.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	422,836,480.00	588,000,000.00
筹资活动现金流入小计	422,836,480.00	588,000,000.00
偿还债务支付的现金	163,400,000.00	180,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,818,548.03	24,618,304.99
支付其他与筹资活动有关的现金	296,980,000.00	35,081,421.09
筹资活动现金流出小计	607,198,548.03	240,099,726.08
筹资活动产生的现金流量净额	-184,362,068.03	347,900,273.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-11,494,745.91	-889,106.91
加：期初现金及现金等价物余额	49,397,688.25	50,286,795.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	37,902,942.34	49,397,688.25

公司负责人：卢军茂 主管会计工作负责人：秦松林 会计机构负责人：徐庆

