
荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

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。

大信会计师事务所（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期债券时，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，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

截至 2022 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险与对策”等有关章节没有重大变化。

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.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
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.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

公司、东宝城投	指	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司
主承销商	指	长江证券股份有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
审计机构、大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2022年1月1日-2022年12月31日
公司章程	指	《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司章程》
元	指	人民币元，特别注明的除外

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
中文简称	东宝城投
外文名称（如有）	Jingmen Dongbao District Urban And Rural Construction Investment Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	刘红莉
注册资本（万元）	150,000
实缴资本（万元）	150,000
注册地址	湖北省荆门市 东宝区长兴大道9号D3二楼
办公地址	湖北省荆门市 东宝区长兴大道9号金融中心二楼
办公地址的邮政编码	448000
公司网址（如有）	无
电子信箱	379635830@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	邹振
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理
联系地址	荆门市东宝区长兴大道9号金融中心二楼
电话	0724-2321659
传真	0724-2321659
电子信箱	63314942@qq.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：湖北长宁创新投资集团有限责任公司

报告期末实际控制人名称：湖北省荆门市东宝区国有资产监督管理局

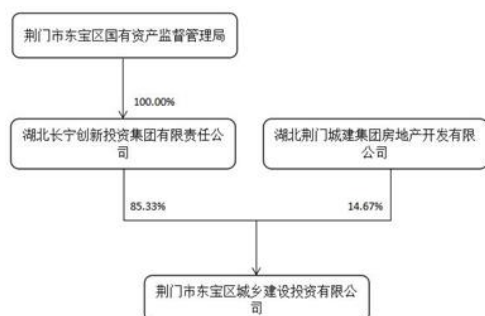
报告期末控股股东资信情况：未发生有息债务逾期未偿还的情况，资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：未发生有息债务逾期未偿还的情况，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¹受限情况：控股股东持有发行人 85.33%的股权，不存在股权受限的情况

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：实际控制人间接持有发行人 85.33%的股权，不存在股权受限的情况

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

董事	苏克家	董事长	离任	2022-01-24	2022-02-28
董事	刘红莉	董事长	聘任	2022-01-24	2022-02-28

（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：1 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 7.69%。

（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：刘红莉

发行人的董事长或执行董事：刘红莉

发行人的其他董事：邹振、古继奎、吕勇、周艳梅、朱开明、钟贤林

发行人的监事：金蝶、吴秀丽、郑云飞、韵士姣、龚鹏

发行人的总经理：邹振

发行人的财务负责人：古继奎

发行人的其他非董事高级管理人员：无

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

（1）业务范围

公司经营范围为区政府授权城乡资源的特许经营、城乡基础设施投资建设运营及国有资产经营，土地一、二级市场及房地产开发经营，商贸市场、物流中心开发、经营，文化旅游体育项目开发、经营，停车场开发、经营，供水及污水处理，非证券类股权投资，产业、企业及项目投资、咨询服务等相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）主要产品、服务

公司是东宝区最主要的城投类企业，主要承担荆门市东宝区城乡基础设施建设、保障性住房建设等业务。公司通过与政府及其有关部门签订《综合开发协议》等开展项目建设并获取业务收入。报告期内，公司的主营业务模式与上年无重大变化，公司经营稳定，2022 年实现收入 3.82 亿元，净利润 0.69 亿元。

（3）经营模式

1) 城乡基础设施建设

公司的城乡基础设施建设业务采用代建业务模式。公司按照协议约定完成项目开发建设，经验收合格后，通过成本加成方式确认收入。

2) 保障性住房建设

公司受政府委托建设棚改区改造还建房项目，可通过市场化租售棚户区改造项目配套商业设施获得收入。

（4）业务开展情况

2022 年，公司各项业务开展顺利，综合开发建设业务收入 33,715.64 万元，建筑材料销售 3,920.11 万元，资金占用费 22.08 万元，水费及管网维修收入 181.24 万元，其他业务收入

318.52 万元。

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）基础设施建设行业

基础设施是城乡赖以生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是国民经济持续发展的重要基础，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对于地区经济快速健康发展，改善当地投资环境具有重要战略意义。

“十四五”期间，东宝区将着力构建现代交通网络体系，依托浩吉铁路荆门北站出站通道建设、G207 桃园至子陵段、347 国道荆门市长岗互通至沙子岭段改扩建工程等项目建设为契机，全力推进对外连通、城乡互通，发展多式联运，构建区域性综合交通枢纽。积极抢抓重大政策机遇，按照“合理布局，科学规划、因地制宜、突出特色”的思路，以 5G 网络、充电桩建设、大数据中心、工业互联网、人工智能等技术创新与产业应用为重点，着力谋划和推进一批“新基建”项目建设落地。

（2）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、危旧房改造、城市棚户区改造和煤矿、林区、垦区的棚户区改造等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

东宝区作为荆门市的中心城区，在保障性住房建设的政策与建设目标方面与荆门市保持一致。

（3）公司地位

公司是东宝区重要的国有资产投资运营主体，在当地具有不可替代的地位，公司在东宝区城乡建设中起重要作用，并得到了东宝区政府的大力支持，公司的各项业务均具有良好的发展前景。

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，公司业务、经营情况以及公司所在行业情况未发生重大变化，预计不会对公司的经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

（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 (%)
综合开发建设	33,715.64	27,261.89	19.14	88.36	41,513.35	33,569.90	19.13	91.53
建筑材料销售	3,920.11	3,877.52	1.09	10.27	3,223.12	3,200.94	0.69	7.11
资金占用费	22.08	-	100.00	0.06	134.33	-	100.00	0.30
水费及管网维修收入	181.24	525.17	-189.77	0.47	184.36	576.94	-212.95	0.41
其他业务	318.54	23.48	92.63	0.83	299.78	-	100.00	0.66
合计	38,157.61	31,688.06	16.95	100.00	45,354.94	37,347.78	17.65	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

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。

2022年，公司资金占用费收入较上年下降 83.56%，主要系大部分计息借款已到期所致；2022年，公司建筑材料销售毛利率增加 57.88%，回到 2020 年的水平，主要系 2022 年建筑材料成本回落所致。

（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

公司是荆门市东宝区重要的国有资产投资运营主体，在东宝区的城乡建设进程中担负着关键任务，得到了区政府的大力支持，为公司的可持续发展带来了良好机遇。在“十四五”期间，公司将继续深耕东宝区基础设施建设与保障性住房建设板块，全力打造更加专业的管理团队，建立更加合理有效的公司制度，不断完善公司治理结构，持续提升公司的核心竞争力，更好更高效地建设东宝区，为我国社会主义现代化贡献力量。

目前，我国正处于社会主义现代化的进程中，现代化的推进与经济的可持续发展离不开基础设施建设。因此，基础设施建设、保障房建设行业都处于高峰期，并保持着蓬勃的发展态势，且具有建设周期长、资金占用额度大等特点。公司是东宝区内最主要的城投企业之一，具有绝对的优势地位，未来发展前景良好。

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) 产业政策风险与对策

公司主要从事城乡基础设施建设业务，其受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城乡建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策

变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

公司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变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快公司的市场化进程，提升公司的自身综合实力以实现可持续发展，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（2）经济周期风险与对策

公司所从事行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，可能对公司的现金流和经营效益产生不利影响。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，从而影响本期债券本息的兑付。公司所在的城乡基础设施建设等业务行业准入门槛较高，公司具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，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：

1、资产独立

公司为国有控股企业，公司资产独立完整、权属清晰。公司对国家授予其经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利。同时，公司发展所需的必要的配套设施等资产均归公司独立所有。

2、人员独立

公司按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。公司设有独立行政管理机构，拥有系统化的管理规章和制度。公司与出资人在人员方面是独立的。

3、机构独立

公司根据《公司法》和其他相关规定，制定了《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司章程》，并建立了一套完整的、适应其发展需要、独立于实际控制人的组织机构。公司结合自身业务特点建立了适宜的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

公司设置了独立的财务部门，有独立的会计人员、独立的财务会计制度；公司建立了独立的会计核算体系，具有规范独立的会计财务制度与会计管理制度；公司独立在银行开户，有独立的银行账号。公司独立纳税，有独立的纳税登记号。公司独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策等。

5、业务经营独立

在业务经营方面，发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏。公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（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

为了规范公司的关联交易行为，公司制定了《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司关联交易制度（试行）》。该制度对公司关联交易、关联方及关联关系的认定、关联交易遵循的基本原则、关联交易价格的确定和管理，关联交易的审议程序、关联交易的决策程序等事项进行了明确约定。公司关联交易应当遵循诚实信用、关联人回避、公平、公开、公允等原则。主要内容如下：

（1）决策权限

公司拟与关联人达成的关联交易总额在 5000 万元以上由董事会做出决议。总额在 5000 万

元以下的关联交易，由公司经营管理层会议决定（除与其本人及亲属有关联交易之外）。

（2）决策程序

公司与公司关联人签署涉及关联交易的协议，应当遵守如下规定：

1) 任何个人只能代表一方签署协议；

2) 关联人不得以任何方式干预公司的决定。

公司董事会或经营管理层就关联交易表决时，如属下列情形，该董事或经营管理层成员不得参与表决：

1) 与董事或经营管理层个人有利害关系的关联交易；

2) 董事或经营管理层个人在关联企业任职或拥有对关联企业的控股权或控制权的，该等企业与本公司的关联交易；

3) 按国家有关法律、法规和《公司章程》规定应当回避的。

4) 因回避导致董事会或经营管理层会议无法满足《公司章程》等规定召开及表决人数时，公司经征得股东同意后，相关董事或经营管理层成员可以参加董事会或经营管理层会议并参与表决。

（3）定价机制

定价原则和定价方法如下：

1) 关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成的，按照协议价定价；

2) 市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

3) 成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格及费率；

4) 协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（4）信息披露安排

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定制定了《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券信息披露管理制度》，公司将按相关法律法规及制度要求定期和不定期地进行信息披露。

（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

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	1.20

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 15.63 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 100%

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	2018年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR18东宝、18荆东宝债
3、债券代码	127770.SH、1880044.IB
4、发行日	2018年3月22日
5、起息日	2018年3月23日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年3月23日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.30
10、还本付息方式	本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2019年至2025年每年的3月23日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息；本期债券设置本金提前偿还条款，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20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
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	湖北银行股份有限公司荆门分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	21东宝债、21荆东宝债
3、债券代码	184134.SH、2180479.IB
4、发行日	2021年11月25日
5、起息日	2021年11月29日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年1月29日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项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	湖北银行股份有限公司荆门分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	22东宝债、22荆东宝债
3、债券代码	184232.SH、2280042.IB
4、发行日	2022年1月24日
5、起息日	2022年1月26日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2029年1月26日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项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	湖北银行股份有限公司荆门分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

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：127770.SH、1880044.IB

债券简称：PR18 东宝、18 荆东宝债

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉违约条款

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184134.SH、2180479.IB

债券简称	21 东宝债、21 荆东宝债
募集资金总额	4.00
使用金额	3.81
批准报出日前余额	0.19
专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 4.00 亿元，其中 2.80 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目，1.20 亿元拟用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况	无

（如有）	
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至 2023 年 3 月末已使用募集资金 3.81 亿元，其中 1.2 亿元用于补充营运资金，2.61 亿元用于东宝城投商贸物流中心项目建设。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	募集资金用途包含用于项目建设，募投项目还在建设中，暂未产生运营效益。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184232.SH、2280042.IB

债券简称	22 东宝债、22 荆东宝债
募集资金总额	1.00
使用金额	0.28
批准报出日前余额	0.72
专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金共 1.00 亿元，其中 0.70 亿元拟用于东宝城投商贸物流中心项目，0.30 亿元拟用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至 2023 年 3 月末已使用募集资金 0.28 亿元，该部分全部用于补充流动资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	募集资金用途包含用于项目建设，募投项目还在建设中，暂未产生运营效益。

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：127770.SH、1880044.IB

债券简称	PR18 东宝、18 荆东宝债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>重庆三峡担保集团股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>本期债券发行总规模为 5 亿元，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 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。</p> <p>“18 荆东宝债”的偿债保障安排措施主要包括：（1）公司稳定的经营收入及利润来源，能够有效保障债务的按期偿付；（2）公司与各金融机构建立了较为良好的合作关系，银行授信剩余额度较为充足，必要时可提取银行资金用于债务偿付；（3）“18 荆东宝债”由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供不可撤销的全额无条件连带责任保证担保，重庆三峡融资担保集团股份有限公司目前主体评级为 AAA，能够有效保证债券的按时偿付。</p>
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）	无
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	与募集说明书一致

债券代码：184134.SH、2180479.IB

债券简称	21 东宝债、21 荆东宝债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>本期债券发行总规模为 4 亿元，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 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。</p> <p>“21 荆东宝债”的偿债保障安排措施主要包括：（1）公司稳定的经营收入及利润来源，能够有效保障债务的按期偿付；（2）公司与各金融机构建立了较为良好的合作关系，银行授信剩余额度较为充足，必要时可提取银行资金用于债务偿付；（3）“21 荆东宝债”由湖北省融资担保集团有限责任公司提供不可撤销的全额无条件连带责任保证担保，湖北省融资担保集团有限责任公司目前主体评级为 AAA，能够有效保证债券的按时偿付。</p>
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）	无
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	与募集说明书一致

债券代码：184232.SH、2280042.IB

债券简称	22 东宝债、22 荆东宝债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>本期债券发行总规模为 1 亿元，本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。</p> <p>“22 荆东宝债”的偿债保障安排措施主要包括：（1）公司稳定的经营收入及利润来源，能够有效保障债务的按期偿付；（2）公司与各金融机构建立了较为良好的合作关系，银行授信剩余额度较为充足，必要时可提取银行资金用于债务偿付；（3）“22 荆东宝债”由湖北省融资担保集团有限责任公司提供不可撤销的全额无条件连带责任保证担保，湖北省融资担保集团有限责任公司目前主体评级为 AAA，能够有效保证债券的按时偿付。</p>
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）	无
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	与募集说明书一致

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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206
签字会计师姓名	李朝红、夏红胜

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127770.SH、1880044.IB
债券简称	PR18 东宝、18 荆东宝债
名称	湖北银行股份有限公司荆门分行
办公地址	荆门市东宝区长宁大道 28 号
联系人	张文瑞
联系电话	0724-2295172

债券代码	184134.SH、2180479.IB
债券简称	21 东宝债、21 荆东宝债
名称	湖北银行股份有限公司荆门分行
办公地址	荆门市东宝区长宁大道 28 号

联系人	艾云尧
联系电话	0724-2295202

债券代码	184232.SH、2280042.IB
债券简称	22 东宝债、22 荆东宝债
名称	湖北银行股份有限公司荆门分行
办公地址	荆门市东宝区长宁大道 28 号
联系人	艾云尧
联系电话	0724-2295202

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	127770.SH、1880044.IB
债券简称	PR18 东宝、18 荆东宝债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29001

债券代码	184134.SH、2180479.IB
债券简称	21 东宝债、21 荆东宝债
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

债券代码	184232.SH、2280042.IB
债券简称	22 东宝债、22 荆东宝债
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

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
其他应收款	与荆门市东宝区人民政府、湖北畅达交通建设有限公司等公司的往来款项
存货	土地、开发成本、库存商品
投资性房地产	房屋及建筑物

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(%)
应收账款	78,473.16	8.79	56,867.86	37.99
其他流动资产	1.32	0.00	316.97	-99.58
其他权益工具投资	1,000.00	0.11	660.00	51.22
投资性房地产	97,785.45	10.95	-	100.00
固定资产	1,034.53	0.12	73,157.49	-98.59
在建工程	58,306.45	6.53	35,781.28	62.95
无形资产	2,722.65	0.30	17,099.17	-84.08
长期待摊费用	47.01	0.01	70.52	-33.33

发生变动的的原因：

（1）应收账款：主要系因综合开发建设收入同东宝区人民政府结算，对东宝区人民政府的应收款项增加所致；

（2）其他流动资产：主要系待抵扣进项税减少所致；

（3）其他权益工具投资：主要系对湖北众为钙业有限公司的投资款增加所致；

（4）投资性房地产：主要系部分固定资产、无形资产转入投资性房地产所致；

（5）固定资产：主要系部分固定资产转为投资性房地产所致；

（6）在建工程：主要系商贸物流园和隆安文化产业回归创业园建设投入增加所致；

（7）无形资产：主要系部分无形资产转入投资性房地产所致；

（8）长期待摊费用：主要系水厂承包收益补偿款逐年摊销所致。

（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	5.73	0.17	-	2.97
存货	46.20	14.06	-	30.43
投资性房地产	9.78	9.27	9.27	94.79
合计	61.71	23.50	—	—

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

单位：万元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
荆门市东振水务有限公司	1,009.96	969.55	181.24	100.00	100.00	质押给湖北银行股份有限公司荆门分行用于借款
合计	1,009.96	969.55	181.24	—	—	—

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：16,517.46 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：8,650.65 万元，收回：0.00 万元；

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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：25,168.11 万元，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：11,977.77 万元。

（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：5.43%，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 21.82 亿元和 23.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.12%。

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	-	1.00	-	7.00	8.00	33.60%
银行贷款	-	1.88	1.03	12.90	15.81	66.40%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 0.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 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 27.24 亿元和 34.52 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 26.73%。

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	-	1.00	-	7.00	8.00	23.17%
银行贷款	-	2.10	1.35	22.31	25.76	74.62%
非银行金融机构贷款	-	0.10	0.10	0.58	0.78	2.23%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 0.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 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 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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	1,450.00	0.34	7,878.16	-81.59
应付账款	8,597.09	2.00	1,506.38	470.71
预收款项	203.52	0.05	3,864.74	-94.73
其他流动负债	1.84	0.00	-	-
长期借款	246,910.00	57.56	166,069.46	48.68
递延所得税负债	1,167.73	0.27	-	-

发生变动的的原因：

- （1）短期借款：主要系上年短期借款已到期偿还所致；
- （2）应付账款：主要系因部分在建项目产生的应付款项增加所致；
- （3）预收账款：主要系子公司预收账款确认收入所致；
- （4）其他流动负债：主要系子公司湖北骏业投资发展有限公司预收款的待转销项税增加所致；
- （5）长期借款：主要系因经营需要进行的保证抵押和保证质押借款增加所致；
- （6）递延所得税负债：主要系部分无形资产和固定资产转为以公允价值模式进行后续计量的投资性房地产所致。

（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：0.69 万元

报告期非经常性损益总额：0.29 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	-2.56	对中交通力湖北工程设计有限公司的投资收益变动	0.00	有可持续性
公允价值变动	-825.28	投资性房地产公允	-825.28	无可持续性

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
损益		价值变动产生		
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	4,061.49	开发建设补助等政府补助	4,061.49	有可持续性
营业外支出	371.31	赔偿款、滞纳金等	371.31	无可持续性

（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

2022年度，公司净利润为6,866.09万元，经营活动产生的现金流量净额为-47,876.74万元，差异较大，主要系公司主营业务为综合开发建设业务，该项业务具有投资期限较长、投资金额较大、回款期较长的特点，因此公司净利润与经营活动产生的现金流量净额存在较大差异，符合其行业和业务特征，对公司的偿债能力无重大不利影响。

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：10.15亿元

报告期末对外担保的余额：11.69亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.54亿元

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：7.95亿元

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
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	1.47	2032年4月5日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营	正常	连带责任	0.53	2034年6月19日	无重大不利影响

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
责任公司			、产业投资		保证		日	响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.81	2034年6月19日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	1.00	2024年12月16日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.38	2034年6月19日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.28	2025年1月17日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.21	2025年1月17日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.43	2024年12月24日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	1.10	2042年9月18日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.75	2031年1月25日	无重大不利影响
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	控股股东	1.94	城市基础设施建设投资运营、产业投资	正常	连带责任保证	0.50	2031年1月25日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	7.46	—	—

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，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为荆门市东宝区城乡建设投资有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

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:荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	573,029,626.85	540,378,250.58
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		
应收账款	784,731,605.55	568,678,583.11
应收款项融资		
预付款项	63,685,257.61	54,646,879.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,147,012,111.13	1,049,634,009.17
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,619,974,902.41	4,382,587,894.45
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	13,213.71	3,169,727.48
流动资产合计	7,188,446,717.26	6,599,095,344.64
非流动资产：		
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	117,606,598.16	117,632,153.55
其他权益工具投资	10,000,000.00	6,600,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	977,854,500.00	
固定资产	10,345,276.41	731,574,906.18
在建工程	583,064,535.76	357,812,821.59
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	27,226,465.62	170,991,656.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	470,134.80	705,202.20
递延所得税资产		
其他非流动资产	14,092,622.10	14,092,622.10
非流动资产合计	1,740,660,132.85	1,399,409,362.38
资产总计	8,929,106,850.11	7,998,504,707.02
流动负债：		
短期借款	14,500,000.00	78,781,587.76
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	85,970,927.08	15,063,750.10
预收款项	2,035,166.18	38,647,404.18
合同负债	1,802,524.00	1,484,164.17
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	10,150.00	10,150.00
应交税费	36,260,165.08	29,971,886.22
其他应付款	705,984,070.72	744,934,995.64
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	92,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债	18,397.10	
流动负债合计	938,581,400.16	998,893,938.07
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,469,100,000.00	1,660,694,638.89
应付债券	792,060,298.49	784,073,824.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	78,407,686.00	95,750,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,677,330.48	

其他非流动负债		
非流动负债合计	3,351,245,314.97	2,540,518,463.46
负债合计	4,289,826,715.13	3,539,412,401.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,078,355,168.26	2,002,355,168.26
减：库存股		
其他综合收益	35,031,991.42	
专项储备		
盈余公积	165,103,586.23	156,284,593.79
一般风险准备		
未分配利润	859,292,246.34	800,452,543.44
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,637,782,992.25	4,459,092,305.49
少数股东权益	1,497,142.73	
所有者权益（或股东权益）合计	4,639,280,134.98	4,459,092,305.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,929,106,850.11	7,998,504,707.02

公司负责人：刘红莉 主管会计工作负责人：古继奎 会计机构负责人：韵士姣

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	449,505,068.27	503,494,325.39
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	776,956,485.93	565,983,904.29
应收款项融资		
预付款项	24,449,326.00	43,323,800.00
其他应收款	1,052,500,953.91	960,057,743.09
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,538,564,493.84	4,337,874,297.55
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	6,841,976,327.95	6,410,734,070.32

非流动资产：		
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	989,238,521.30	543,177,443.88
其他权益工具投资	10,000,000.00	6,600,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	802,209,100.00	
固定资产	138,365.96	678,474,124.57
在建工程	477,309,112.02	330,180,893.74
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		83,061,372.29
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	14,092,622.10	14,092,622.10
非流动资产合计	2,292,987,721.38	1,655,586,456.58
资产总计	9,134,964,049.33	8,066,320,526.90
流动负债：		
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	10,150.00	10,150.00
应交税费	35,368,364.92	29,922,791.97
其他应付款	1,983,277,283.07	1,336,365,314.89
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	85,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,103,655,797.99	1,456,298,256.86
非流动负债：		
长期借款	1,495,800,000.00	1,292,194,638.89
应付债券	792,060,298.49	784,073,824.57
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	11,677,330.48	
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,299,537,628.97	2,076,268,463.46
负债合计	4,403,193,426.96	3,532,566,720.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,074,087,202.15	1,998,087,202.15
减：库存股		
其他综合收益	35,031,991.42	
专项储备		
盈余公积	165,103,586.23	156,284,593.79
未分配利润	957,547,842.57	879,382,010.64
所有者权益（或股东权益）合计	4,731,770,622.37	4,533,753,806.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,134,964,049.33	8,066,320,526.90

公司负责人：刘红莉 主管会计工作负责人：古继奎 会计机构负责人：韵士姣

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	381,576,101.92	453,549,374.22
其中：营业收入	381,576,101.92	453,549,374.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	341,518,877.17	413,799,031.56
其中：营业成本	316,880,640.05	373,477,848.63
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	4,526,120.36	3,922,712.35
销售费用		
管理费用	12,782,247.27	33,446,841.77
研发费用		
财务费用	7,329,869.49	2,951,628.81

其中：利息费用	9,393,001.79	13,393,200.01
利息收入	2,103,671.17	6,088,127.75
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-25,555.39	-114,255.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-25,555.39	-114,255.97
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）	-8,252,845.09	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	87,031.13	1,884,436.52
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）	31,865,855.40	41,520,523.21
加：营业外收入	40,614,917.50	43,257,387.89
减：营业外支出	3,713,125.58	145,331.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	68,767,647.32	84,632,580.03
减：所得税费用	106,709.25	109,312.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	68,660,938.07	84,523,267.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,660,938.07	84,523,267.88
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）	68,863,795.34	84,523,267.88
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-202,857.27	
六、其他综合收益的税后净额	35,031,991.42	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	35,031,991.42	
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	35,031,991.42	
(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		
(10) 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	35,031,991.42	
(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	103,692,929.49	84,523,267.88
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	103,895,786.76	84,523,267.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-202,857.27	
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：刘红莉主管会计工作负责人：古继奎会计机构负责人：韵士姣

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	338,451,608.60	419,423,516.42
减：营业成本	272,618,852.72	335,698,974.91
税金及附加	4,413,986.63	3,876,046.49
销售费用		
管理费用	7,910,668.29	25,710,235.16
研发费用		
财务费用	-1,013,077.50	-1,684,348.32
其中：利息费用		1,424,028.48
利息收入		3,126,548.18
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-25,555.39	-114,255.97

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-25,555.39	-114,255.97
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）	-6,072,600.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	137,359.43	3,325,733.68
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）	48,560,382.50	59,034,085.89
加：营业外收入	40,031,968.37	43,106,611.44
减：营业外支出	402,426.50	145,313.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,189,924.37	101,995,383.68
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,189,924.37	101,995,383.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,189,924.37	101,995,383.68
（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	35,031,991.42	
（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	35,031,991.42	
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		
10.其他资产转换为公允价值模式	35,031,991.42	

计量的投资性房地产		
六、综合收益总额	123,221,915.79	101,995,383.68
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：刘红莉主管会计工作负责人：古继奎会计机构负责人：韵士姣

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
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	208,051,156.12	310,807,037.84
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		
收到其他与经营活动有关的现金	44,654,910.93	102,016,859.60
经营活动现金流入小计	252,706,067.05	412,823,897.44
购买商品、接受劳务支付的现金	575,387,036.98	651,936,919.05
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	8,961,441.46	7,224,111.83
支付的各项税费	4,438,333.46	4,079,434.80
支付其他与经营活动有关的现金	142,686,608.54	125,763,850.73
经营活动现金流出小计	731,473,420.44	789,004,316.41
经营活动产生的现金流量净额	-478,767,353.39	-376,180,418.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	110,574,717.06	60,615,193.80
投资支付的现金	3,400,000.00	11,500,000.00
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		2,000,000.00
投资活动现金流出小计	113,974,717.06	74,115,193.80
投资活动产生的现金流量净额	-113,974,717.06	-74,115,193.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	77,700,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,700,000.00	
取得借款收到的现金	986,500,000.00	824,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	415,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,164,200,000.00	1,239,000,000.00
偿还债务支付的现金	339,400,000.00	315,134,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,806,553.28	135,168,722.26
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	19,600,000.00	39,000,000.00
筹资活动现金流出小计	538,806,553.28	489,302,722.26
筹资活动产生的现金流量净额	625,393,446.72	749,697,277.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	32,651,376.27	299,401,664.97
加：期初现金及现金等价物余额	523,378,250.58	223,976,585.61
六、期末现金及现金等价物余额	556,029,626.85	523,378,250.58

公司负责人：刘红莉主管会计工作负责人：古继奎会计机构负责人：韵士姣

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
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	131,096,679.50	260,397,175.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	744,304,183.02	349,333,692.87
经营活动现金流入小计	875,400,862.52	609,730,868.37
购买商品、接受劳务支付的现金	449,386,900.65	594,118,950.13
支付给职工及为职工支付的现金	6,401,681.69	6,123,145.72
支付的各项税费	3,798,341.54	3,468,422.59

支付其他与经营活动有关的现金	155,944,450.19	164,974,421.04
经营活动现金流出小计	615,531,374.07	768,684,939.48
经营活动产生的现金流量净额	259,869,488.45	-158,954,071.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	198,820.00	17,364,147.10
投资支付的现金	449,486,632.81	172,507,055.33
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	449,685,452.81	189,871,202.43
投资活动产生的现金流量净额	-449,685,452.81	-189,871,202.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	76,000,000.00	
取得借款收到的现金	355,000,000.00	570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	415,000,000.00
筹资活动现金流入小计	531,000,000.00	985,000,000.00
偿还债务支付的现金	256,200,000.00	210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	138,473,292.76	119,412,108.26
支付其他与筹资活动有关的现金	500,000.00	32,000,000.00
筹资活动现金流出小计	395,173,292.76	361,412,108.26
筹资活动产生的现金流量净额	135,826,707.24	623,587,891.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-53,989,257.12	274,762,618.20
加：期初现金及现金等价物余额	488,494,325.39	213,731,707.19
六、期末现金及现金等价物余额	434,505,068.27	488,494,325.39

公司负责人：刘红莉 主管会计工作负责人：古继奎 会计机构负责人：韵士姣