
咸宁市城市建设投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

众华会计师事务所（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“17 咸宁城投债”、“19 咸宁城投专项债”和“20 咸宁城投债”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“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2023 年末，公司面临的风险因素与上述债券募集说明书中“风险与对策”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	8
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	14
七、 环境信息披露义务情况	15
第二节 债券事项	15
一、 公司信用类债券情况	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	17
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	18
四、 公司债券募集资金使用情况	18
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	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	18
七、 中介机构情况	18
第三节 报告期内重要事项	20
一、 财务报告审计情况	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
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	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	24
十二、 向普通投资者披露的信息	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人	25
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	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人	25
五、 发行人为扶贫债券发行人	25
六、 发行人为乡村振兴债券发行人	25
七、 发行人为一带一路债券发行人	25
八、 科技创新债或者双创债	25
九、 低碳转型（挂钩）公司债券	25
十、 纾困公司债券	25
十一、 中小微企业支持债券	26
十二、 其他专项品种公司债券事项	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

发行人、本公司、公司、咸宁城投	指	咸宁市城市建设投资开发有限公司
PR 咸宁债、17 咸宁城投债	指	本公司发行的 2017 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券
19 咸宁债、19 咸宁城投专项债	指	本公司发行的 2019 年咸宁市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
20 咸宁债、20 咸宁城投债	指	本公司发行的 2020 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券
报告期	指	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日
交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《咸宁市城市建设投资开发有限公司章程》
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	咸宁市城市建设投资开发有限公司
中文简称	咸宁城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	王永红
注册资本（万元）	123,000.00
实缴资本（万元）	123,000.00
注册地址	湖北省咸宁市 咸宁大道 45 号
办公地址	湖北省咸宁市 咸宁大道 45 号
办公地址的邮政编码	437100
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	顾兴茂
在公司所任职务类型	<input 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	副总经理
联系地址	咸宁市咸宁大道 45 号
电话	0715-8111383
传真	0715-8111386
电子信箱	cttrzb@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：咸宁城市发展（集团）有限责任公司

报告期末实际控制人名称：咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会

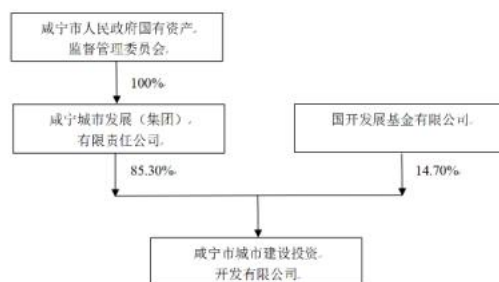
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东为国有独资企业，资信情况良好，对发行人偿债能力无不良影响。

报告期末实际控制人资信情况：发行人实际控制人为咸宁市政府直属特设机构，资信情况良好，对发行人偿债能力无不良影响。

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：控股股东对发行人持股比例为85.30%，股权无受限情况。

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：实际控制人对发行人持股比例为85.30%，股权无受限情况。

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控股股东为自然人

适用 不适用

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

¹均包含股份，下同。

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0.00%。

（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：王永红

发行人的董事长或执行董事：王永红

发行人的其他董事：饶军、徐峰、卢超

发行人的监事：刘毅、艾治平、余谋振、郑春炎、梅楚

发行人的总经理：饶军

发行人的财务负责人：贾学胜

发行人的其他非董事高级管理人员：顾兴茂

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

公司是咸宁市城市基础设施建设和运营的主要载体，在业务模式上主要分为基础设施建设、土地整理开发业务、建筑工程施工和商品销售等板块，具有良好、稳定的收入来源。

（1）基础设施建设业务

为加快并完善咸宁市基础设施建设及城市建设投融资管理，提高咸宁市国有资产运营管理能力，公司与咸宁市政府签订了《综合开发建设协议》，并根据约定的合作项目进行城市基础设施项目投资、施工建设以及征收、拆迁补偿等业务。每年度咸宁市政府和公司按双方经确认的实际支出成本加成 10%-25%的投资回报与发行人进行结算，公司据此确认代建收入。

（2）土地开发整理收入

公司作为咸宁市人民政府下属的国有企业，咸宁市土地收购储备中心赋予公司对咸宁市域范围内土地进行整理的职能。按照咸宁市城市发展规划，经市政府批准，公司子公司咸宁宏业土地整理经营有限公司（简称“宏业公司”）与咸宁市土地收购储备中心签订了土地开发整理委托协议，根据协议，咸宁市土地收购储备中心在委托经营期限内将其所从事的土地前期开发、整理等业务委托给宏业公司进行，土地整理开发经营的区域范围为咸宁市主城区。

（3）建筑施工业务

公司的施工业务主要由自 2012 年起获得实际控制权并纳入合并报表的南楚建筑承担，南楚建筑具有房屋建筑工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包贰级、地基与基础工程专业承包叁级、钢结构工程专业承包叁级、市政公用设施承包贰级建设资质共六项行业专业资质。南楚建筑主要承接业务种类为房屋建筑类和市政工程类，其中，承接房屋建筑类工程占比 80%以上。南楚建筑工程施工业务主要采取自营模式，依托母公司资源优势，通过公开招投标承建项目。

（4）商品销售业务

公司的商品销售业务主要由下属子公司咸宁城发新材料有限公司开展。公司为响应国家关于城投公司市场化转型的号召，新增商品销售业务板块。咸宁城发新材料有限公司于2020年3月成立，公司持股100%，2020年并入公司合并报表。

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

①我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，是促进经济高速发展的重要因素，也是经济快速发展的重要保证，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工业，以及城市园林绿化业等。伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势，城市经济对我国GDP的贡献率已超70%。

城镇化是我国现代化建设的必由之路，也是保持经济持续健康发展的强大引擎。同时，城镇化的持续推进将带来巨大的城市基础设施、商业设施的建设需求。根据国家统计局发布的《2023年国民经济和社会发展统计公报》，2023年末常住人口城镇化率为66.16%。随着我国城市化进程的推进和经济的增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大、发展速度将不断加快。同时，我国仍面临着城市基础设施建设相对滞后于经济社会问题，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。加强城市基础设施建设，是推动经济结构调整和发展方式转变、拉动投资和消费增长、扩大就业的重要举措。

城市基础设施建设承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。未来我国将加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。总体来说，大规模、高强度、密集型的投资建设将带动中国新一轮经济发展热潮，基础设施建设行业将迎来良好的发展机遇。

②咸宁市基础设施建设行业现状和前景

咸宁市位于湖北省东南部，长江中游南岸。隶属湖北省，与湖南、江西接壤，素有“湖北南大门”之称，是武汉城市圈成员城市之一。

咸宁下辖1区，4县，1市，分别是咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。咸宁市区位优势，交通便捷。138公里长江黄金水道依境东流，京广铁路、武广高速铁路、武咸城际铁路、106、107、京港澳高速公路、杭瑞高速贯通南北。荣获中国人居环境范例奖、全国最适宜人居城市、中国魅力之城、中国温泉之城、中国十大最具成长创新型城市、全国第二批可再生能源建筑应用示范市、湖北省首批低碳经济试点市、首批全国旅游标准化城市等荣誉称号。

“十四五”期间，咸宁市提出扎实推动区域协调发展，完善发展布局。紧扣一体化和高质量发展要求，坚持点面支撑、多点发力，着力构建实施“武咸同城、市区引领、两带驱动、全域推进”区域发展布局。坚持城乡双轮驱动，优化发展模式。推进以人为核心的新型城镇化，加快城乡融合发展，全域建设自然生态公园城市。

（2）土地开发与整理行业

①我国土地开发与整理行业的现状和前景

土地是人类赖以生存和发展的最珍贵的自然资源，是一切劳动过程得以实现的必要条件和物质基础，是农业最基本的生产资料，也是工业生产的场所。土地同时也是维持一个地方可持续发展的重要资源，对经济社会发展具有重要的战略意义。土地整理开发是我国现阶段及未来相当长时期内土地利用及管理的重要内容之一，也是解决我国突出的人地矛盾的重要途径。土地整理开发作为一项政府领导，群众参与，多部门合作的综合规划项目，其主要特点是政府行为的主导性、整理开发目标的多元性、整理开发过程的长期性、整理开发工作的复杂性以及整理开发区域的差异性。截至目前，全国已有 2,000 多个市、县相继建立了土地储备制度。土地储备制度的建立，是城市土地整理开发工作有序进行的前提，有利于盘活城市存量土地，优化城市用地结构，提高土地利用效率，改善生态环境，实现城市建设的可持续发展。

土地开发与整理行业与宏观经济形势、国家政策高度相关。1997 年 2 月国务院发出通知，将土地整理作为进一步加强土地管理的重要手段。1998 年我国新颁布的《土地管理法》从法律的角度正式提出土地整理。2000 年我国制定了《土地开发整理标准》，包含《土地开发整理规划编制标准》、《土地开发整理项目规划设计规范》、《土地开发整理项目验收规程》三项标准，这三项标准包含了土地整理工作的大部分技术层面，提供了全国统一的操作规程。另外，国务院于 2001 年 4 月颁布了《关于加强国有土地资产管理的通知》，指出有条件的地方政府要对建设用地试行收购储备制度，从此土地储备工作在全国迅速展开。2007 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定发布了《土地储备管理办法》，进一步强调土地储备制度的功能定位和运作模式的调控职能。2010 年 9 月《国土资源部办公厅关于印发〈开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工〉的通知》（国土资厅发〔2010〕50 号）要求从 2011 年 4 月份开始，我国土地一级开发采取企业主导模式，改变以前以土地储备中心主导开发的模式。我国国土部门退出一级土地开发权，不仅使地方政府的部分风险由企业分摊，也使得我国许多企业掘金土地一级开发的“黄金时期”正在悄然而至。

从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整理开发解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地整理开发作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用的方面发挥着越来越大的作用。土地资源作为不可再生的稀缺资源，是经济社会可持续发展的重要基础，我国人口众多、人均土地资源少，伴随着我国城镇化的稳步发展，土地与发展之间的矛盾必将更加突出，土地开发与整理市场需求仍将保持旺盛。

②咸宁市土地开发与整理的现状和前景

根据《咸宁市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（简称“《规划》”），咸宁市城区用地布局将形成“一心一脉二轴三组团”组成的“品”字型城市空间结构。“一心”：是指城市绿心，位于城区的中心地带，由青龙山、十六潭公园等绿地组成。“一脉”：是指淦河。“二轴”：是指城市发展主轴线银泉大道和长安大道，此为城市发展主脊梁。“三组团”：是指永安综合组团、温泉中心组团和咸东新城组团。三大组团之间通过城市主干道相连、自然山体和城市绿心分割，形成“品”字型城市空间格局。

（3）建筑施工行业

①我国建筑施工行业的现状和前景

在当下的中国，建筑业是当之无愧的支柱产业，而且还将继续发挥其支柱作用。建筑行业在国民经济各行业中所占比重仅次于工业和农业，对我国经济的发展有举足轻重的作用。同时，作为劳动密集型行业，建筑行业提供了大量的就业机会。因此建筑行业运行的良好与否对中国的经济发展和社会稳定有十分重要的意义。建筑业是国民经济的重要物质生产部门，它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2001 年以来，中国宏观经济步入新一轮景气周期，建筑业也迎来了快速发展阶段，经过多年的市场整顿、制度

建设及有效监管，我国建筑市场正在进入健康的发展轨道。

2023年全国建筑业增加值85691亿元，比上年增长7.1%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润8326亿元，比上年增长0.2%，其中国有控股企业4019亿元，增长4.3%。

②咸宁市建筑施工行业的现状和前景

2023年，咸宁市地区生产总值增长1.6%、固定资产投资增长2.9%、社会消费品零售总额增长7.8%、地方一般公共预算收入增长11.4%。项目建设取得新成效。组织重大项目集中开工活动4次，开工项目612个，总投资2114亿元。199个省市重点项目完成投资544.53亿元。

咸宁市围绕“香城泉都”，积极推进市域交通枢纽建设，通界高速竣工通车，咸宁（嘉鱼）长江大桥正式开工，武深高速、武汉城市圈环线高速、咸宁通江大道（咸潘一级公路）、武咸快速通道、幕阜山生态旅游公路等项目建设加快。推动城市空间向“四城四区”拓展，梓山湖生态科技新城、旅游新城、咸嘉临港新城面貌一新，大洲湖湿地生态保护区建设启动。同时抓好重点镇、特色小镇建设，11个镇列入全国重点镇名单，嘉鱼潘家湾率先完成“四化同步”试点全域规划编制，15个省级重点中心镇、特色小镇试点示范进展良好。探索建设美丽乡村，完善通村道路、供水、绿化、垃圾处理等基础设施。

咸宁市地方巨大的项目规划与储备，为发行人建筑施工业务的发展提供了巨大空间。未来，发行人将更加积极地承担咸宁市区域内的建设项目的建筑任务，并将继续坚持对外扩张，将业务范围拓展至全省，提升自身技术、装备实力，扩大规模，提高业务创收能力。

（4）行业地位及主要竞争优势

咸宁市国有资产经营与管理的重要主体为发行人和咸宁高新投资集团有限公司（以下简称“咸宁高投”）。发行人是咸宁市政府核心城市经营建设平台，在国有资产运营、土地经营、城市基础设施建设、建筑业务等方面处于主导地位，发行人在获得政府各类资源、配套优惠政策和重点项目机会等方面较其他公司具有显著的优势；咸宁高投业务主要集中在咸宁市高新区基础设施和重点项目建设、土地整理等业务。

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、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（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）业务开展情况

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 (%)
土地整理	27,410.07	23,118.15	15.66	18.28	11,541.01	8,648.52	25.06	10.10
房地产销售	12,537.89	12,270.83	2.13	8.36	12,630.59	9,409.88	25.50	11.05
出租车业务	547.44	567.33	-3.63	0.37	672.73	692.45	-2.93	0.59
广告业务	119.00	63.75	46.43	0.08	119.88	143.03	-19.31	0.10
建筑业务	25,770.55	20,288.09	21.27	17.19	22,846.19	17,882.27	21.73	19.98
代建业务	63,822.27	51,057.82	20.00	42.57	56,560.07	49,182.67	13.04	49.47
房屋出租业务	2,877.64	4,206.41	-46.18	1.92	2,957.70	3,464.83	-17.15	2.59
物业管理	27.02	130.27	-	0.02	17.50	129.50	-640.21	0.02
现代服务	1,790.22	1,583.22	11.56	1.19	315.52	363.98	-15.36	0.28
商品销售	6,722.77	4,452.35	33.77	4.48	303.98	285.96	5.93	0.27
材料结算	7,706.24	7,706.24	-	5.14	5,417.55	5,383.57	0.63	4.74
其他	587.94	581.46	1.10	0.39	938.93	863.16	8.07	0.82
合计	149,919.04	126,025.92	15.94	100.00	114,321.63	96,449.82	15.63	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
土地整理	土地整理	27,410.07	23,118.15	15.66	137.50	167.31	-37.52
建筑业务	建筑业务	25,770.55	20,288.09	21.27	12.80	13.45	-2.09
代建业务	代建业务	63,822.27	51,057.82	20.00	12.84	3.81	53.33
合计	—	117,002.89	94,464.06	—	28.65	24.77	—

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。

土地整理业务：土地整理业务2023年度较去年同期营业收入增幅为137.50%，营业成本增幅为167.31%，毛利率降幅为37.52%。主要原因是市场环境改善，而营业成本相较于营业收入变动幅度更大。

房地产销售业务：房地产销售业务2023年度较去年同期营业成本增幅为30.40%，毛利率降幅为91.65%。主要原因是市场情况波动。

广告业务：广告业务2023年度较去年同期营业成本降幅为55.43%，毛利率增幅为340.45%。主要原因是政府要求广告牌拆除，广告业务成本大幅下降。

代建业务：代建业务2023年度较去年同期毛利率增幅为53.33%。主要原因是2023年度代建项目毛利率较大。

房屋出租业务：房屋出租业务2023年度较去年同期毛利率降幅为169.30%。主要原因是2023年度业务成本支出增加，而受市场行情影响营业收入变化较小。

物业管理业务：物业管理业务2023年度较去年同期营业收入增幅为54.43%。主要原因是市场环境改善，公司营业收入规模增加。

现代服务业务：现代服务业务2023年度较去年同期营业收入增幅为467.38%，营业成本增幅为334.98%，毛利率增幅为175.29%。主要原因是市场环境改善，公司业务规模增加。

商品销售业务：商品销售业务2023年度较去年同期营业收入增幅为2,111.62%，营业成本增幅为1,456.98%，毛利率增幅为469.86%。主要原因是汽车销售业务实现销售金额较大且毛利率较高。

材料结算业务：材料结算业务2023年度较去年同期营业收入增幅为42.25%，营业成本增幅为43.14%，毛利率降幅为100.00%。主要原因是该业务未进行成本加成。

其他业务：其他业务2023年度较去年同期营业收入降幅为37.38%，营业成本降幅为32.64%，毛利率降幅为86.34%。主要原因是未发生房屋置换收入。

（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

（1）做好城建项目，拓展经营性业务

公司主要职责是筹集城市建设资金，投资建设城市公共基础设施，管理城建项目，经营城市资源和资产。目前以土地经营为主要业务，逐渐开展城市公共资源经营业务。由于公司身份的特殊性，决定了咸宁城投在发展中要“背靠市场，面向市场”，既要按照政府的意图，进行城市基础设施建设，履行政府赋予的职责；又要开展自身的经营性业务，进行市场化经营，增强自身造血功能和盈利能力。咸宁城投要充分利用在城市资产和资源方面的优势，在做好对城建项目的融、投、建、管的同时，在城市资源资产中，拓展经营性业务。

（2）构建六大板块，实现多元化发展

向市场化经营主体转变是咸宁城投未来的发展方向，结合自身优势，在城市资源资产中拓展经营性业务是实现转变的重要方式。目前咸宁城投以土地经营为主要业务，经营性业务较为单一。咸宁城投需要进入自身具有相对优势，且与城市资源资产相关的其他产业板块，拓展经营性业务。依据咸宁市的城市资源资产和咸宁城投的实际情况，咸宁城投未来将构建城市基础设施建设板块、土地置业板块、城市空间资源开发板块、公共资源经营板块、新区（园区）开发板块、金融投资板块六大产业板块，进行六大产业板块的布局，向多元化经营方向发展。

（3）强化土地运作，打造主利润中心

咸宁城投作为建设城市、经营城市的主体，有力地促进了咸宁市城市环境的改善，为城市的发展、城市品位的提升做出了重要贡献。城投公司要充分发挥好在土地一级市场上的优

势，实现土地开发一二级联动，把南楚公司和安居公司做大做强，打造成公司的主利润中心。按照“集中投资、规范运作、灵活经营、滚动开发”的方针，在咸宁市重点发展商业地产、产业地产、工业地产、片区开发等，提前介入、及时跟进地产项目，主动参与项目的策划、设计、销售；统一品牌宣传，以创品牌、创规模效益为目标，在地产领域做大做强；以区域投资、开发为主体，零星项目投资、开发为补充，形成投资、开发项目的良性循环。

（4）开拓新融资方式，探索多元化融资

目前，咸宁城投主要以银行信贷融资为主，项目融资和土地开发权拍卖等融资方式为辅。为了改善融资结构，降低融资成本，提高资金保障的安全性，咸宁城投在未来应探索多元化融资。应积极、审慎地尝试使用多种新型融资工具。通过使用多种融资工具，逐步形成以银行贷款为主导，以公司上市、产业基金、项目融资为保障，以企业债券、信托、融资租赁为补充的多层次的融资体系。

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）经济周期风险

咸宁市的经济发展状况与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，咸宁市的开发建设、外来投资等需求可能同时减少，可能对公司的盈利能力产生不利影响。公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对公司的经济效益产生直接影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地一级整理开发业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对土地需求造成较大影响。

（2）土地价格波动风险

土地整理开发是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入，而土地整理开发周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势，但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。

（3）市场风险

发行人是咸宁市主要的投融资建设主体，得到了当地政府的大力支持，发行人在基础设施建设和土地整理开发等业务领域占据重要地位，但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

（4）公司拟采取的措施

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着基础设施建设及其相关产业步入高速发展的轨道，发行人在城市基础设施建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

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：

发行人在报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财

务、业务经营等方面相互独立。

（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

发行人按照《公司章程》的有关规定，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人和非关联股东的合法权益。

（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2.75亿元人民币。

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 100%以上

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	2020年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券
--------	--------------------------

2、债券简称	20 咸宁城投债、20 咸宁债
3、债券代码	2080339. IB、152634. SH
4、发行日	2020年11月11日
5、起息日	2020年11月13日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年11月13日
8、债券余额	2.90
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在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；到期一次还本（未回售部分），末期利息随本金一并支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	2019年咸宁市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	19 咸宁城投专项债、19 咸宁债
3、债券代码	1980187. IB、152269. SH
4、发行日	2019年6月12日
5、起息日	2019年6月13日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年6月13日
8、债券余额	7.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.40
10、还本付息方式	本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第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。每次还本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占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。本期债券每年的兑付日为2022年至2026年每年的6月13日(如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。
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	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	17咸宁城投债、PR咸宁债
3、债券代码	1780180.IB、127537.SH
4、发行日	2017年7月26日
5、起息日	2017年7月27日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年7月27日
8、债券余额	8.10
9、截止报告期末的利率(%)	5.99
10、还本付息方式	本期债券为10年期固定利率债券，在债券存续期的第3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10年末逐年分别按照债券发行总额10%, 10%, 10%, 10%, 15%, 15%, 15%, 15%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2020年至2027年每年7月27日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日);(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。
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	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

债券代码	2080339.IB/152634.SH
债券简称	20咸宁城投债/20咸宁债
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

<p>条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）</p>	<p>（1）发行人调整票面利率选择权发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券后 2 年的票面利率。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在监管部门指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告，调整的幅度为-300 至 300 个基点（含本数），最终幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准。若发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。（2）投资者回售选择权发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于投资者回售登记期内进行登记，回售登记期为发行人发布关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后 5 个工作日内。若投资者行使回售选择权，本次债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人的上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。该部分条款暂未触发执行，预计触发执行后对投资者权益无重大不良影响。</p>
---	---

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

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均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内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

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	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室
签字会计师姓名	莫旭巍、夏杨

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152634.SH/2080339.IB
债券简称	20咸宁债/20咸宁城投债
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同丰铭国际大厦B座7层
联系人	张骏康
联系电话	010-57615900

债券代码	152269.SH/1980187.IB
债券简称	19咸宁债/19咸宁城投专项债
名称	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司
办公地址	湖北省咸宁市咸安区长安大道166号
联系人	郑瑾
联系电话	15377171388

债券代码	127537.SH/1780180.IB
债券简称	PR咸宁债/17咸宁城投债
名称	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司
办公地址	咸宁市温泉双鹤路18号
联系人	陈继萍
联系电话	0715-8233942

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	152634.SH/2080339.IB、127537.SH/1780180.IB
债券简称	20咸宁债/20咸宁城投债、PR咸宁债/17咸宁城投债
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

债券代码	152269.SH/1980187.IB
债券简称	19咸宁债/19咸宁城投专项债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同2号1幢60101

（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

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	62,066.69	160,143.05	-61.24	主要系资金用于项目建设或偿还债务，银行存款减少所致。
应收账款	324,498.89	254,738.04	27.39	不适用
预付款项	147,174.27	177,050.27	-16.87	不适用
其他应收款	306,034.60	250,847.25	22.00	不适用
存货	1,744,077.18	1,846,413.95	-5.54	不适用
其他流动资产	7,683.95	4,613.34	66.56	主要系增值税留抵税额增加所致。
长期股权投资	13,654.70	13,374.31	2.10	不适用
其他权益工具投资	107,630.13	107,630.13	-	不适用
投资性房地产	58,831.53	-	-	主要系当年度部分房屋、建筑物、土地使用权计入投资性房地产科目所致。
固定资产	79,169.45	92,789.69	-14.68	不适用
在建工程	9,843.42	9,873.64	-0.31	不适用
无形资产	126.80	177.80	-28.68	不适用
长期待摊费用	1,072.98	961.15	11.63	不适用

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
递延所得税资产	481.18	449.42	7.07	不适用
其他非流动资产	3,834.25	3,834.25	-	不适用

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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(%)
存货	1,744,077.18	107,795.69	-	6.18
固定资产	79,169.45	40,231.29	-	50.82
合计	1,823,246.64	148,026.98	—	—

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：16.90亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：12.89亿元，收回：23.20亿元；

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

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：6.59亿元，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：6.55亿元。

（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：5.62%，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90.31亿元和63.40亿元，报告期内有息债务余额同比变动-29.79%。

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	-	2.40	2.03	47.28	51.70	81.54%
银行贷款	-	0.97	1.01	5.85	7.83	12.35%
非银行金融机构贷款	-	0.40	0.93	0.93	2.25	3.55%
其他有息债务	-	0.13	1.13	0.38	1.63	2.57%
合计	-	3.90	5.08	54.43	63.40	—

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18.20亿元，非金融企业债务融资工具余额33.50亿元，且共有0.00亿元公司信用类债券在2024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143.81亿元和120.08亿元，报告期内有息债务余额同比变动-16.50%。

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	-	2.40	2.03	47.28	51.70	43.05%
银行贷款	-	4.49	4.82	28.91	38.22	31.82%
非银行金融机构贷款	-	1.17	1.73	3.18	6.08	5.06%
其他有息债务	-	1.07	1.76	21.26	24.09	20.06%
合计	-	9.13	10.33	100.62	120.08	—

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18.20亿元，非金融企业债务融资工具余额33.50亿元，且共有0.00亿元公司信用类债券在2024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2024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）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	7,650.00	7,644.00	0.08	不适用
应付账款	12,394.14	15,502.09	-20.05	不适用
预收款项	44,106.52	19,801.45	122.74	主要系增加了对手方的预收款所致。
应付职工薪酬	101.27	94.13	7.59	不适用
应交税费	38,575.63	30,095.48	28.18	不适用
其他应付款	277,313.14	185,662.45	49.36	主要系新增与咸宁市城发等公司的资金往来款所致。
一年内到期的非流动负债	104,682.70	304,736.19	-65.65	主要系部分债务到期偿付所致。
长期借款	543,341.25	524,285.00	3.63	不适用
应付债券	470,892.10	459,331.79	2.52	不适用
长期应付款	186,593.00	209,197.94	-10.81	不适用
递延所得税负债	7,421.59	-	-	因采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益产生。

（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：1.85亿元

报告期非经常性损益总额：0.25亿元

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

（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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
咸宁宏业土地整理经营有限公司	是	50.85%	土地整理	321,850.96	78,521.99	27,410.07	3,899.97

（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

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：2.04亿元

报告期末对外担保的余额：2.75亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.71亿元

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：2.75亿元

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

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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）

(本页无正文，为《咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2023年）》之盖章页)

咸宁市城市建设投资开发有限公司



2024年4月26日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	620,666,872.27	1,601,430,498.77
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	3,244,988,866.01	2,547,380,424.04
应收款项融资		
预付款项	1,471,742,672.97	1,770,502,698.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,060,345,954.02	2,508,472,547.10
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,440,771,840.97	18,464,139,450.03
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	76,839,453.04	46,133,381.10
流动资产合计	25,915,355,659.28	26,938,058,999.96
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	136,546,962.91	133,743,132.55
其他权益工具投资	1,076,301,288.50	1,076,301,288.50

其他非流动金融资产		
投资性房地产	588,315,269.67	
固定资产	791,694,541.37	927,896,897.37
在建工程	98,434,241.78	98,736,425.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,268,043.61	1,778,043.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,729,785.04	9,611,534.82
递延所得税资产	4,811,789.91	4,494,177.21
其他非流动资产	38,342,528.44	38,342,528.44
非流动资产合计	2,746,444,451.23	2,290,904,027.22
资产总计	28,661,800,110.51	29,228,963,027.18
流动负债：		
短期借款	76,500,000.00	76,440,046.93
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	123,941,362.47	155,020,910.93
预收款项	441,065,213.28	198,014,521.33
合同负债		
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	1,012,700.79	941,299.83
应交税费	385,756,306.40	300,954,776.74
其他应付款	2,773,131,428.40	1,856,624,474.64
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	1,046,827,038.54	3,047,361,902.42
其他流动负债		
流动负债合计	4,848,234,049.88	5,635,357,932.82

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,433,412,500.00	5,242,850,000.00
应付债券	4,708,920,969.04	4,593,317,872.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,865,929,964.83	2,091,979,378.85
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	74,215,885.34	
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,082,479,319.21	11,928,147,250.86
负债合计	16,930,713,369.09	17,563,505,183.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,230,000,000.00	1,230,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,427,991,051.65	8,755,913,976.25
减：库存股		
其他综合收益	222,647,656.03	
专项储备		
盈余公积	187,256,355.76	182,025,401.63
一般风险准备		
未分配利润	1,601,890,086.00	1,435,228,869.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,669,785,149.44	11,603,168,246.90
少数股东权益	61,301,591.98	62,289,596.60
所有者权益（或股东权益）合计	11,731,086,741.42	11,665,457,843.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,661,800,110.51	29,228,963,027.18

公司负责人：王永红 主管会计工作负责人：贾学胜 会计机构负责人：陈健

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	283,837,995.77	1,193,063,678.21
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	3,183,247,651.77	2,512,341,228.84
应收款项融资		
预付款项	1,905,859,749.50	1,903,568,206.04
其他应收款	5,534,974,297.21	4,663,506,767.68
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,738,589,501.64	10,873,428,598.37
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	21,646,509,195.89	21,145,908,479.14
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	3,483,179,009.77	3,480,375,179.41
其他权益工具投资	1,020,641,288.50	1,020,641,288.50
其他非流动金融资产		
投资性房地产	300,615,791.67	
固定资产	129,264,837.64	230,666,350.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
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	29,348,528.44	29,348,528.44
非流动资产合计	4,963,049,456.02	4,761,031,346.35
资产总计	26,609,558,651.91	25,906,939,825.49
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	5,025,900.00	
预收款项	361,466,200.65	1,851,827.72
合同负债		
应付职工薪酬		153,703.95
应交税费	219,068,904.96	183,324,812.04
其他应付款	6,434,930,720.34	4,457,228,743.37
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	964,259,538.54	2,585,779,261.42
其他流动负债		
流动负债合计	7,984,751,264.49	7,228,338,348.50
非流动负债：		
长期借款	634,500,000.00	695,000,000.00
应付债券	4,708,920,969.04	4,593,317,872.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	996,995,905.63	1,156,505,078.01
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	57,997,043.30	
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,398,413,917.97	6,444,822,950.02
负债合计	14,383,165,182.46	13,673,161,298.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,230,000,000.00	1,230,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,113,452,796.04	9,432,468,500.00
减：库存股		
其他综合收益	173,991,129.89	
专项储备		
盈余公积	187,256,355.76	173,492,404.10

未分配利润	1,521,693,187.76	1,397,817,622.87
所有者权益（或股东权益）合计	12,226,393,469.45	12,233,778,526.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,609,558,651.91	25,906,939,825.49

公司负责人：王永红 主管会计工作负责人：贾学胜 会计机构负责人：陈健

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	1,499,190,433.14	1,143,216,300.35
其中：营业收入	1,499,190,433.14	1,143,216,300.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,368,850,014.61	1,116,992,845.12
其中：营业成本	1,260,259,244.65	964,498,188.39
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	15,031,852.95	23,148,450.02
销售费用	920,660.52	2,584,848.99
管理费用	48,425,583.51	56,005,846.56
研发费用		
财务费用	44,212,672.98	70,755,511.16
其中：利息费用	62,713,161.57	87,828,366.62
利息收入	22,474,012.30	18,139,184.30
加：其他收益	29,589,751.87	42,712,820.89
投资收益（损失以“-”号填列）	2,803,830.36	-9,420,979.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,803,830.36	-9,420,979.76
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）		

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)	23,483,269.57	108,119,655.65
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-14,098.81	-1,748,523.08
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	186,203,171.52	165,886,428.93
加: 营业外收入	538,162.18	409,430.98
减: 营业外支出	1,872,107.77	2,981,774.40
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	184,869,225.93	163,314,085.51
减: 所得税费用	5,432,061.91	5,375,320.98
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	179,437,164.02	157,938,764.53
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	179,437,164.02	157,938,764.53
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)	180,425,168.64	160,126,150.70
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-988,004.62	-2,187,386.17
六、其他综合收益的税后净额	222,647,656.03	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	222,647,656.03	
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	222,647,656.03	
(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	222,647,656.03	
(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	402,084,820.05	157,938,764.53
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	403,072,824.67	160,126,150.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-988,004.62	-2,187,386.17
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：王永红 主管会计工作负责人：贾学胜 会计机构负责人：陈健

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	644,930,059.10	577,241,888.31
减：营业成本	514,244,457.91	503,970,824.57
税金及附加	8,533,621.37	14,528,819.55
销售费用		
管理费用	18,268,535.48	21,068,262.36
研发费用		
财务费用	22,939,275.20	51,850,865.92
其中：利息费用	41,023,855.03	65,668,645.80
利息收入	19,114,110.73	13,886,403.13
加：其他收益	29,569,800.00	42,688,285.00
投资收益（损失以“－”号填列）	2,803,830.36	-9,420,979.76

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,803,830.36	-9,420,979.76
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）	24,758,914.72	108,833,619.60
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）	138,076,714.22	127,924,040.75
加：营业外收入		
减：营业外支出	437,197.67	1,244,121.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	137,639,516.55	126,679,918.86
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	137,639,516.55	126,679,918.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	137,639,516.55	126,679,918.86
（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	173,991,129.89	
（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	173,991,129.89	
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	173,991,129.89	
六、综合收益总额	311,630,646.44	126,679,918.86
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：王永红 主管会计工作负责人：贾学胜 会计机构负责人：陈健

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	817,569,961.70	834,913,777.61
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		130,298.98
收到其他与经营活动有关的现金	2,495,137,839.36	2,206,477,847.87
经营活动现金流入小计	3,312,707,801.06	3,041,521,924.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,142,335,944.90	1,313,341,996.62
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	19,500,242.86	28,344,169.04

支付的各项税费	38,107,545.23	26,536,889.78
支付其他与经营活动有关的现金	1,471,288,336.50	2,194,207,118.59
经营活动现金流出小计	2,671,232,069.49	3,562,430,174.03
经营活动产生的现金流量净额	641,475,731.57	-520,908,249.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	
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		423,395.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,058,662.31	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	36,058,662.31	423,395.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,811,630.46	67,663,311.31
投资支付的现金	1,698,854.11	
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		
投资活动现金流出小计	34,510,484.57	67,663,311.31
投资活动产生的现金流量净额	1,548,177.74	-67,239,916.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000.00	
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	819,146,713.89	648,700,000.00
发行债券收到的现金	1,020,000,000.00	1,680,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,839,186,713.89	2,328,700,000.00
偿还债务支付的现金	3,110,826,760.82	1,596,917,235.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	317,381,246.23	653,966,738.10
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		
筹资活动现金流出小计	3,428,208,007.05	2,250,883,974.08
筹资活动产生的现金流量净额	-1,589,021,293.16	77,816,025.92
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	-945,997,383.85	-510,332,139.76
加：期初现金及现金等价物余额	1,566,664,256.12	2,076,996,395.88
六、期末现金及现金等价物余额	620,666,872.27	1,566,664,256.12

公司负责人：王永红 主管会计工作负责人：贾学胜 会计机构负责人：陈健

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,516,386,775.26	213,097,617.59
经营活动现金流入小计	1,516,386,775.26	213,097,617.59
购买商品、接受劳务支付的现金		87,014,999.06
支付给职工及为职工支付的现金	4,342,261.13	5,355,839.42
支付的各项税费	4,704,804.24	11,587,700.88
支付其他与经营活动有关的现金	475,315,842.64	498,386,343.67
经营活动现金流出小计	484,362,908.01	602,344,883.03
经营活动产生的现金流量净额	1,032,023,867.25	-389,247,265.44
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	57,610.00	
投资支付的现金		
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	57,610.00	
投资活动产生的现金流量净额	-57,610.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	102,250,000.00	205,000,000.00
发行债券收到的现金	1,020,000,000.00	1,680,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,122,250,000.00	1,885,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,767,750,000.00	1,480,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295,691,939.69	375,527,258.06
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,063,441,939.69	1,855,727,258.06
筹资活动产生的现金流量净额	-1,941,191,939.69	29,272,741.94
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	-909,225,682.44	-359,974,523.50
加：期初现金及现金等价物余额	1,193,063,678.21	1,553,038,201.71
六、期末现金及现金等价物余额	283,837,995.77	1,193,063,678.21

公司负责人：王永红 主管会计工作负责人：贾学胜 会计机构负责人：陈健

