
武汉洪山城市建设投资有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司发行的债券前，应认真考虑各项可能对债券的偿付，债券价值判断和投资者权益保护产生重大影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险因素”等有关章节的内容。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与公司上一期公司债券募集说明书所揭示的风险因素没有重大变化。

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.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	14
四、 公司债券募集资金情况.....	14
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.....	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 合并报表范围调整.....	16
四、 资产情况.....	16
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	17
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	19
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.....	19
九、 对外担保情况.....	19
十、 重大诉讼情况.....	19
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	20
十二、 向普通投资者披露的信息.....	20
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换债券发行人.....	20
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.....	20
三、 发行人为绿色债券发行人.....	20
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	21
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	21
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	21
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	21
八、 科技创新债或者双创债.....	21
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	21
十、 纾困公司债券.....	21
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第六节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24
附件一： 发行人财务报表.....	24

释义

公司、本公司、发行人、洪山城投	指	武汉洪山城市建设投资有限公司
《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》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
17 洪山城投债 01	指	2017 年第一期武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券
17 洪山城投债 02	指	2017 年第二期武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券
21 洪山 01	指	2021 年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券
资信评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
审计机构、会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2023 年 1 月 1 日到 2023 年 6 月 30 日
近两年	指	2021 年、2022 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	武汉洪山城市建设投资有限公司
中文简称	洪山城投
外文名称（如有）	Wuhan Hongshan Urban Construction Investment Co.,Ltd
外文缩写（如有）	不适用
法定代表人	彭学斌
注册资本（万元）	431,742.74
实缴资本（万元）	431,742.74
注册地址	湖北省武汉市 洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意 工坊6号3层
办公地址	湖北省武汉市 洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意 工坊6号3层
办公地址的邮政编码	430070
公司网址（如有）	无
电子信箱	3607675502@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	彭学斌
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长, 总经理, 法定代表人
联系地址	湖北省武汉市洪山区洪山街马湖街武汉创意天地三、四期创意 工坊6号3层
电话	027-87502707
传真	027-87777784
电子信箱	1078792498@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：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局

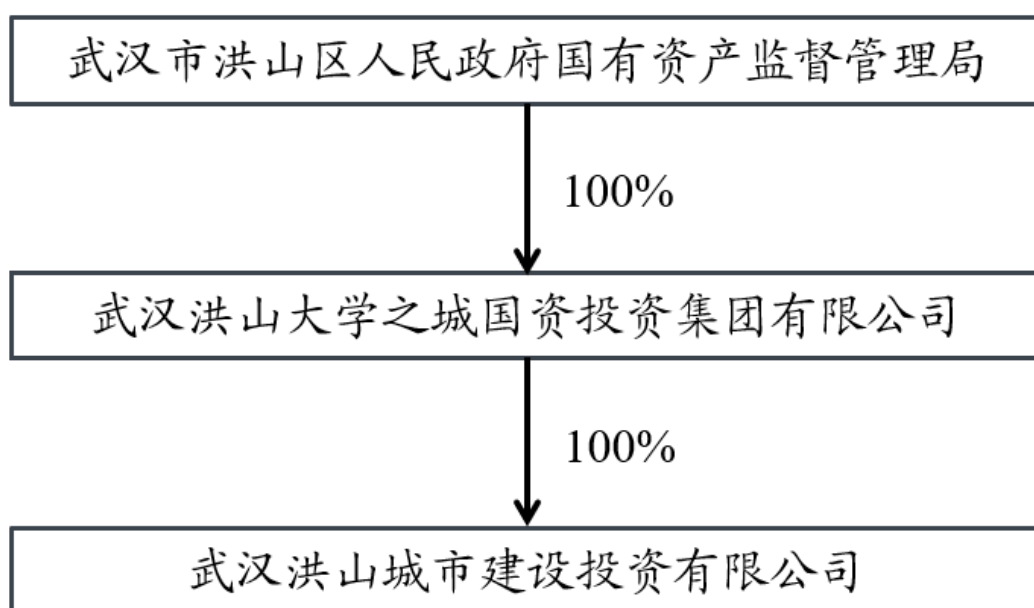
报告期末控股股东资信情况：良好

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¹受限情况：无

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：无

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

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：彭学斌

发行人的董事长或执行董事：彭学斌

发行人的其他董事：丁勇、陈璞、喻峰、童丽

发行人的监事：秦晓华、王彦佳、徐旻

发行人的总经理：彭学斌

发行人的财务负责人：彭学斌

发行人的其他非董事高级管理人员：宋芳、彭勇、李宛玉

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

公司的经营范围包括对道路、排水设施、环卫设施、园林绿化设施、校舍基础设施、公益项目的投资；对旧城改造、土地开发整理及基础设施的投资；建设项目的投资管理；投资咨询；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；建筑材料的销售；建筑工程项目的技术咨询；广告设计、制作、发布、代理。（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）等。

公司是武汉市洪山区最重要的城市基础设施投融资及建设主体，承担城市基础设施建设、土地整理以及实施经营性项目开发，实现武汉市洪山区城市建设的可持续发展。发行人业务主要集中在土地整理、基础设施建设、租赁相关、养殖及其他等领域。公司土地开发整理业务实施主体为母公司武汉洪山城市建设投资有限公司，主要运作模式为：根据公司与武汉市洪山区土地储备中心签署的《土地一级开发协议》，武汉市洪山区土地储备中心对于洪山区土地出让金实行集中管理，并委托公司对生地进行整理，并按照土地整理成本的19%支付发行人土地整理管理费。

公司基础设施建设业务主要运作模式为：由洪山区政府与公司就基础设施建设项目签订《建设项目工程总承包合同》，确认本公司为委托代建方，通过市场招投标选择有相关资质的施工企业完成项目建设。洪山区政府按照本公司申报的每个项目完工成本加成20%确定结算价格，然后出具《工程项目产值确认函》。单个项目工程价款的支付方式均为公司根据每个项目的工程进度按年向洪山区政府申报，洪山区政府确认进度后支付工程款，工程总价款的5%作为质保金。

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

公司所处行业主要为土地整理行业及基础设施建设行业。土地整理行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补

偿条例》，进一步规范土地整理行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地整理行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。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。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程的加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期将保持升值趋势，土地整理行业将持续稳定的发展。武汉市是湖北省省会，地处江汉平原东部，长江、汉江之滨。根据《武汉市土地储备近期规划（2013-2020年）》和武汉市重点功能区规划，确保“三大类十九片重点功能区”、“新城组团、产业聚集区”等重点建设区内的土地供应量占土地供应总量的55%以上。开发区和新城在确保新城开发建设土地供应的同时，确保地铁小镇供地需求。

洪山区位于武汉市东南部，东抵鄂州市，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，东北与新洲区隔江相望，总面积220.50平方公里。洪山区地貌以平原为主，有山有水，水阔地宽，土壤有潮土、水稻土、黄棕壤土和少量红壤土四个土类，土地适宜性广泛，利用程度较高。洪山区一直致力于发挥区域土地天然优势，保护土壤资源的同时，不断提升土地利用率和丰富土地功能，极大地改变了洪山区的城市风貌。公司作为洪山区土地整理的重要主体，在洪山区土地规划和利用领域发挥着重要作用，洪山区的快速发展及政府长期给予的支持，使得发行人所从事的土地整理行业具备良好的发展前景。

公司所处的基础设施建设行业自改革开放以来，伴随着国民经济持续发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。公司是武汉市洪山区唯一的城市基础设施投资和建设主体，担负着洪山区城市基础设施建设的重要任务。公司充分发挥自身投资及管理优势，优化资源配置，对提升洪山区城市化水平及招商环境做出了重要贡献。公司自成立以来，洪山区政府多次通过货币注入和资产注入等方式扩充发行人资产及业务，增强公司发展后劲，并根据经营状况给予相应的政策及资源支持，使得公司所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

公司主要竞争优势体现在：区位优势、管理优势、洪山区政府大力支持以及公司处于行业垄断地位这提高了竞争力使得公司发展前景较好。

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，不会对公司生产经营和偿债能力产生影响。

（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：亿元 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 (%)
土地整理收入	2.71	2.28	15.97	64.04	5.18	4.36	15.97	73.27
工程建设收入	1.16	0.97	16.67	27.45	1.56	1.30	16.67	22.01
租赁相关收入	0.16	0.13	19.40	3.89	0.15	0.12	17.51	2.08
养殖及其他	0.19	0.13	32.30	4.62	0.19	0.13	31.52	2.64
合计	4.23	3.51	17.05	100.00	7.08	5.90	16.56	100.00

(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：亿元 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 (%)
土地整理收入	土地整理收入	2.71	2.28	15.97	-47.70	-47.70	0.00
工程建设收入	工程建设收入	1.16	0.97	16.67	-25.39	-25.39	0.00
租赁相关收入	租赁相关收入	0.16	0.13	19.40	16.64	9.08	10.80
养殖及其他	养殖及其他	0.19	0.13	32.30	4.76	3.57	2.47
合计	—	4.23	3.51	—	-40.17	-40.52	—

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。

单位：亿元

项目名称	本期营业收入	上期营业收入	同比变动	本期营业成本	上期营业成本	同比变动	经营原因及合理性

土地整理收入板块	2.71	5.18	-47.70%	2.28	4.36	-47.70%	受土地市场波动影响，公司完工结算收到土地成本返还的收入减少
----------	------	------	---------	------	------	---------	-------------------------------

（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

根据公司规划，未来将紧紧抓住国家战略的重大历史机遇，打造以多元化经营为主要模式，实现政府目标和企业发展目标统一，以公共可经营资源为主要经营领域，以投融资能力、管理能力和服务能力为核心竞争力，具有影响力和对社会有贡献的综合性投资控股集团。具体发展规划如下：

（1）实现城投公司治理模式的重大创新

由传统政府主导式的治理模式转变为市场主导式的治理模式，改造城投公司董事会，董事会成员由公司高管和外部董事组成；城投公司管理层实行社会公开招聘，管理层实行年薪制。

（2）加强基础设施建设和自营业务，增强公司盈利能力

根据洪山区产业项目建设规划，加快完善洪山区各产业园区基础设施建设和民生项目建设，为项目落地创造良好环境；加大直接融资力度，积极推广项目融资，扩大融资规模；优化融资结构，用低利率、长周期的银行贷款置换高利率、短周期的银行贷款，形成稳固的银企关系；加快设立创业投资、产业基金等分子公司，积极扶持高新区中小企业发展；加强与央企、省企对接力度，在售配电、园林绿化、基础设施建设等领域，积极开展合作经营。

（3）实现城投公司经营模式的重大创新

基本实现多元化经营模式，除了传统的土地整理及基础设施建设以外，开辟如建筑、科教、科创孵化器等业务领域，丰富市场化经营收入来源，实现由单纯化投融资平台向市场经营主体的转变。

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

公司作为武汉市洪山区政府战略规划的实施主体，承担着青菱都市工业园的建设重任。公司在业务发展过程中，客观上离不开洪山区政府的大力支持，包括基础设施建设业务的项目来源、政策支持、享有充分的信息资源等方面。因此，公司对政府存在一定的依赖性，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述地方政府政策发生重大变化，将直接影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。

公司受到洪山区政府的大力支持。鉴于公司所承担的城市基础设施建设和土地整理业务在地方经济发展中的重要作用，自公司成立以来，洪山区政府多次通过货币注入和资产注入等方式扩充发行人资产及业务，增强公司发展后劲，并根据公司的经营状况给予相应的政策及资源支持。随着洪山区经济的不断发展，财政实力的稳步提高，公司获得的支持力度将进一步增强。政府的大力支持增强了公司的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。同时，公司也在持续积极探索多元化的业务经营模式，拓展收入来源，增强自身整体盈利能力。

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：

相对于控股股东、实际控制人以及其他关联方，公司在资产、人员、财务、机构、业务方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（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

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易制度》，对关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（四） 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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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年第一期武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	17洪山01、17洪山城投债01
3、债券代码	127567.SH、1780219.IB
4、发行日	2017年8月9日
5、起息日	2017年8月10日
6、2023年8月31日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年8月10日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，从第3个计息年度开始，逐年按照发行总额20%的比例偿还本金。
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	西部证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商

	成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2017年第二期武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	17洪山02、17洪山城投债02
3、债券代码	127665.SH、1780323.IB
4、发行日	2017年10月11日
5、起息日	2017年10月12日
6、2023年8月31日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年10月12日
8、债券余额	1.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，从第3个计息年度开始，逐年按照发行总额20%的比例偿还本金。
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	西部证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021年武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	21洪山城投债、21洪山01
3、债券代码	2180478.IB、184136.SH
4、发行日	2021年11月30日
5、起息日	2021年12月2日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2024年12月2日
7、到期日	2028年12月2日
8、债券余额	4.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	到期一次还本，本次债券存续期的第3个计息年度末，设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

施	
---	--

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	184136.SH、2180478.IB
债券简称	21 洪山 01、21 洪山城投债
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
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）	按约定执行

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

债券代码：127567.SH、1780219.IB

债券简称	17 洪山 01、17 洪山城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：不适用 偿债计划：发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。 其他偿债保障：募集资金投资项目收入是本期债券本息偿付的重要来源，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人将以自身经营收入、项目运营收入保证本次债券的利息支付及本金兑付。作为洪山区最重要的基础设施建设运营主

	体，公司较强的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。若出现公司现金不能按期足额偿付本次债券本息时，可以通过变现流动资产方法来获得必要的偿债支持。
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	按约定执行

债券代码：127665.SH、1780323.IB

债券简称	17洪山02、17洪山城投债02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：不适用</p> <p>偿债计划：发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。</p> <p>其他偿债保障：募集资金投资项目收入是本期债券本息偿付的重要来源，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人将以自身经营收入、项目运营收入保证本次债券的利息支付及本金兑付。作为洪山区最重要的基础设施建设运营主体，公司较强的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。若出现公司现金不能按期足额偿付本次债券本息时，可以通过变现流动资产方法来获得必要的偿债支持。</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）	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	按约定执行

债券代码：184136.SH、2180478.IB

债券简称	21洪山01、21洪山城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>偿债计划：发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。</p> <p>其他偿债保障：发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人</p>

	将以自身经营收入、项目运营收入保证本次债券的利息支付及本金兑付。作为洪山区最重要的基础设施建设运营主体，公司较强的融资能力及资产变现能力也为本次债券本息偿付提供了重要支持。若出现公司现金不能按期足额偿付本次债券本息时，可以通过变现流动资产方法来获得必要的偿债支持。
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	按约定执行

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 未经审计

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
存货	合同履行成本

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 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	5.72	3.19	79.55	根据业务经营需要新增货币资金
在建工程	1.02	0.77	32.73	发行人新增洪投智

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
				造产业园项目投资

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

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：1.41亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.05亿元，收回：0.01亿元；

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

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.45亿元，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：0.33亿元。

（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：2.09%，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59.62亿元和59.64亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.03%。

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	18.6	21.7	16.22	56.52	94.77%

类债券						
银行贷款	0	0.63	0.63	1.86	3.12	5.23%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0.00
其他有息债务	0	0	0	0	0	0.00
合计	0	19.23	22.33	18.08	59.64	—

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 11.6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 43.69 亿元，且共有 6.6 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 84.08 亿元和 83.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.22%。

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	18.6	21.7	16.22	56.52	67.37%
银行贷款	0	3.29	0.83	23.25	27.37	32.63%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	0	0	0
合计	0	21.89	22.53	39.47	83.89	—

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 11.6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 43.69 亿元，且共有 6.6 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 9 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) 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付职工薪酬	0.01	0.05	-88.85	根据业务实际开展

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				情况变动
其他应付款	31.89	20.98	52.00	根据业务经营需要，拆借款增加

（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：3,650.13 万元

报告期非经常性损益总额：6.24 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

（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

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：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 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：0 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

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处 的诉讼程 序
武汉木兰 建设集团 有限公司	武汉洪山 城市建设 投资有限 公司	建设工程 施工合同 纠纷	2021/12/07	湖北省武 汉市洪山 区人民法 院	1,719.66 万元	二审审理 中
曹海南	武汉洪山 城市建设 投资有限 公司、武 汉宏润信 达联合投 资有限公 司	建设工程 施工合同 纠纷	2023/01/11	湖北省武 汉市洪山 区人民法 院	3,760.74 万元	一审审理 中

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、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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

不涉及。

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中期报告、半年度财务信息。

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/>;[www.chinabond.com.cn.](http://www.chinabond.com.cn/) 。

（以下无正文）

（本页无正文，为《武汉洪山城市建设投资有限公司公司债券中期报告》
（2023年）》之盖章页）

武汉洪山城市建设投资有限公司



2023年8月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2023年06月30日

编制单位: 股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	572,335,096.68	318,768,413.05
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	5,600,000.00	
应收账款	1,920,152,366.99	2,254,831,580.62
应收款项融资		
预付款项	44,294,526.20	44,544,681.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	144,969,526.81	141,076,907.01
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,992,543,027.94	14,875,276,524.05
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	351,573,754.59	313,983,468.21
流动资产合计	19,031,468,299.21	17,948,481,574.80
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		
其他权益工具投资	83,094,900.00	83,094,900.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	572,187,373.40	582,736,075.79
在建工程	101,605,865.85	76,549,380.33
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	614,932,504.66	624,243,166.19
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		
非流动资产合计	1,371,820,643.91	1,366,623,522.31
资产总计	20,403,288,943.12	19,315,105,097.11
流动负债：		
短期借款		
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	88,581,665.34	102,355,284.69
预收款项	9,302,285.10	10,756,663.72
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	593,431.24	5,322,437.28
应交税费	16,626,346.10	17,135,147.49
其他应付款	3,189,144,152.00	2,098,169,226.11
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	450,798,608.21	524,369,698.63
其他流动负债		
流动负债合计	3,755,046,487.99	2,758,108,457.92
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,408,500,000.00	2,408,500,000.00
应付债券	5,528,581,942.18	5,475,950,444.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,763,835,158.79	1,761,547,196.31
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	9,700,917,100.97	9,645,997,640.88
负债合计	13,455,963,588.96	12,404,106,098.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,417,427,400.00	4,417,427,400.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,179,437,081.33	1,179,437,081.33
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	155,963,630.87	150,047,546.88
一般风险准备		
未分配利润	1,197,726,536.18	1,167,316,264.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,950,554,648.38	6,914,228,292.53
少数股东权益	-3,229,294.22	-3,229,294.22
所有者权益（或股东权益）合计	6,947,325,354.16	6,910,998,998.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,403,288,943.12	19,315,105,097.11

公司负责人：彭学斌 主管会计工作负责人：彭学斌 会计机构负责人：李文科

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	362,927,278.12	98,863,749.15
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	1,890,576,105.35	2,227,401,192.35
应收款项融资		
预付款项	33,681.08	33,681.08
其他应收款	142,205,824.88	132,427,982.75
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,267,565,945.68	14,161,158,227.38
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	350,137,608.90	312,781,902.13
流动资产合计	18,013,446,444.01	16,932,666,734.84
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	2,244,867,400.00	2,214,867,400.00
其他权益工具投资	83,094,900.00	83,094,900.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	123,009,972.10	125,401,689.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	80,210,383.50	82,267,060.00
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		
非流动资产合计	2,531,182,655.60	2,505,631,049.67
资产总计	20,544,629,099.61	19,438,297,784.51
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	3,027,304,050.34	3,063,072,231.48
预收款项	9,302,285.10	10,569,342.86
合同负债		
应付职工薪酬	589,694.82	4,245,218.30
应交税费	9,417,229.99	9,964,032.81
其他应付款	2,936,898,137.61	1,848,050,504.44
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	185,298,608.21	238,369,698.63
其他流动负债		
流动负债合计	6,168,810,006.07	5,174,271,028.52
非流动负债：		
长期借款	249,000,000.00	249,000,000.00
应付债券	5,528,581,942.18	5,475,950,444.57
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,566,280,000.00	1,566,280,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,343,861,942.18	7,291,230,444.57
负债合计	13,512,671,948.25	12,465,501,473.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,417,427,400.00	4,417,427,400.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,089,539,332.34	1,089,539,332.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	155,963,630.87	150,047,546.88
未分配利润	1,369,026,788.15	1,315,782,032.20
所有者权益（或股东权益）合计	7,031,957,151.36	6,972,796,311.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,544,629,099.61	19,438,297,784.51

公司负责人：彭学斌 主管会计工作负责人：彭学斌 会计机构负责人：李文科

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	423,378,079.30	707,661,163.50
其中：营业收入	423,378,079.30	707,661,163.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	386,904,573.84	625,997,180.68
其中：营业成本	351,206,588.88	590,451,003.22
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	1,755,838.13	1,650,134.65
销售费用	551,142.62	323,111.44

管理费用	36,148,687.37	35,306,899.02
研发费用		
财务费用	-2,757,683.16	-1,733,967.65
其中：利息费用		
利息收入	2,839,494.52	1,806,360.46
加：其他收益	5,707.56	52,224.24
投资收益（损失以“-”号填列）		
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		
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）	-40,301.53	-15,965.25
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）	36,438,911.49	81,700,241.81
加：营业外收入	81,608.71	388,612.96
减：营业外支出	19,223.27	75,326.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,501,296.93	82,013,528.28
减：所得税费用	174,941.08	297,778.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,326,355.85	81,715,750.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,326,355.85	81,715,750.13
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）	36,326,355.85	81,715,750.13
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
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	36,326,355.85	81,715,750.13
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	36,326,355.85	81,715,750.13
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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：36,326,355.85 元,上期被合并方实现的净利润为：81,715,750.13 元。

公司负责人：彭学斌 主管会计工作负责人：彭学斌 会计机构负责人：李文科

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	390,979,043.43	676,958,934.29
减：营业成本	326,822,630.53	567,560,809.84
税金及附加	179,743.34	471,845.09
销售费用	89,605.24	3,885.22
管理费用	7,139,888.14	9,840,395.73
研发费用		
财务费用	-2,345,880.36	-1,323,762.11
其中：利息费用	-	
利息收入	2,354,182.14	1,346,600.71
加：其他收益	3,208.25	3,884.75

投资收益（损失以“-”号填列）		
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）		
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）	59,096,264.79	100,409,645.27
加：营业外收入	79,500.00	36,793.80
减：营业外支出	14,924.85	14,479.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,160,839.94	100,431,959.61
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	59,160,839.94	100,431,959.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	59,160,839.94	100,431,959.61
（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	59,160,839.94	100,431,959.61
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：彭学斌 主管会计工作负责人：彭学斌 会计机构负责人：李文科

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	753,378,258.48	305,752,165.55
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	1,513,930,882.48	339,160,852.02
经营活动现金流入小计	2,267,309,140.96	644,913,017.57
购买商品、接受劳务支付的现金	1,312,789,839.82	557,151,654.72
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	32,202,782.10	28,458,625.39
支付的各项税费	8,329,428.86	6,306,804.32
支付其他与经营活动有关的现金	420,845,780.88	89,647,325.46
经营活动现金流出小计	1,774,167,831.66	681,564,409.89
经营活动产生的现金流量净额	493,141,309.30	-36,651,392.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		10,000,000.00
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	235.00	
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		
投资活动现金流入小计	235.00	10,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,490,278.28	1,660,631.69
投资支付的现金		
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	25,490,278.28	1,660,631.69
投资活动产生的现金流量净额	-25,490,043.28	8,339,368.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	179,910,000.00	315,784,471.49
筹资活动现金流入小计	179,910,000.00	315,784,471.49
偿还债务支付的现金	213,500,000.00	232,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,494,582.39	163,203,727.63
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		22,749,299.66
筹资活动现金流出小计	393,994,582.39	418,453,027.29
筹资活动产生的现金流量净额	-214,084,582.39	-102,668,555.80
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	253,566,683.63	-130,980,579.81
加：期初现金及现金等价物余额	318,768,413.05	514,578,271.65
六、期末现金及现金等价物余额	572,335,096.68	383,597,691.84

公司负责人：彭学斌 主管会计工作负责人：彭学斌 会计机构负责人：李文科

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	726,933,638.91	274,279,766.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,510,600,540.75	334,361,498.65
经营活动现金流入小计	2,237,534,179.66	608,641,264.96
购买商品、接受劳务支付的现金	1,287,882,749.18	533,783,005.28
支付给职工及为职工支付的现金	7,876,622.98	8,895,159.01
支付的各项税费	1,357,335.61	779,424.20

支付其他与经营活动有关的现金	452,766,773.41	243,242,963.10
经营活动现金流出小计	1,749,883,481.18	786,700,551.59
经营活动产生的现金流量净额	487,650,698.48	-178,059,286.63
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	235.00	
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		
投资活动现金流入小计	235.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,822.12	5,662.83
投资支付的现金	30,000,000.00	
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	30,002,822.12	5,662.83
投资活动产生的现金流量净额	-30,002,587.12	-5,662.83
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	179,910,000.00	315,784,471.49
筹资活动现金流入小计	179,910,000.00	315,784,471.49
偿还债务支付的现金	193,000,000.00	63,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,494,582.39	163,203,727.63
支付其他与筹资活动有关的现金		22,749,299.66
筹资活动现金流出小计	373,494,582.39	248,953,027.29
筹资活动产生的现金流量净额	-193,584,582.39	66,831,444.20
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	264,063,528.97	-111,233,505.26
加：期初现金及现金等价物余额	98,863,749.15	301,075,778.29
六、期末现金及现金等价物余额	362,927,278.12	189,842,273.03

公司负责人：彭学斌 主管会计工作负责人：彭学斌 会计机构负责人：李文科

合并资产负债表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	572,335,096.68	318,768,413.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、（二）	5,600,000.00	
应收账款	五、（三）	1,920,152,366.99	2,254,831,580.62
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	44,294,526.20	44,544,681.86
其他应收款	五、（五）	144,969,526.81	141,076,907.01
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（六）	15,992,543,027.94	14,875,276,524.05
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	五、（七）	351,573,754.59	313,983,468.21
流动资产合计		19,031,468,299.21	17,948,481,574.80
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、（八）	83,094,900.00	83,094,900.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	572,187,373.40	582,736,075.79
在建工程	五、（十）	101,605,865.85	76,549,380.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十一）	614,932,504.66	624,243,166.19
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			
非流动资产合计		1,371,820,643.91	1,366,623,522.31
资产总计		20,403,288,943.12	19,315,105,097.11

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十二)	88,581,665.34	102,355,284.69
预收款项	五、(十三)	9,302,285.10	10,756,663.72
合同负债			
应付职工薪酬	五、(十四)	593,431.24	5,322,437.28
应交税费	五、(十五)	16,626,346.10	17,135,147.49
其他应付款	五、(十六)	3,189,144,152.00	2,098,169,226.11
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	五、(十七)	450,798,608.21	524,369,698.63
其他流动负债			
流动负债合计		3,755,046,487.99	2,758,108,457.92
非流动负债：			
长期借款	五、(十八)	2,408,500,000.00	2,408,500,000.00
应付债券	五、(十九)	5,528,581,942.18	5,475,950,444.57
租赁负债			
长期应付款		1,763,835,158.79	1,761,547,196.31
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		9,700,917,100.97	9,645,997,640.88
负债合计		13,455,963,588.96	12,404,106,098.80
所有者权益：			
实收资本	五、(二十)	4,417,427,400.00	4,417,427,400.00
其他权益工具			
资本公积	五、(二十一)	1,179,437,081.33	1,179,437,081.33
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十二)	155,963,630.87	150,047,546.88
未分配利润	五、(二十三)	1,197,726,536.18	1,167,316,264.32
归属于母公司所有者权益合计		6,950,554,648.38	6,914,228,292.53
少数股东权益		-3,229,294.22	-3,229,294.22
所有者权益合计		6,947,325,354.16	6,910,998,998.31
负债和所有者权益总计		20,403,288,943.12	19,315,105,097.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李文利

母公司资产负债表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		362,927,278.12	98,863,749.15
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、(一)	1,890,576,105.35	2,227,401,192.35
应收款项融资			
预付款项		33,681.08	33,681.08
其他应收款	十一、(二)	142,205,824.88	132,427,982.75
其中：应收利息			
应收股利			
存货		15,267,565,945.68	14,161,158,227.38
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		350,137,608.90	312,781,902.13
流动资产合计		18,013,446,444.01	16,932,666,734.84
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、(三)	2,244,867,400.00	2,214,867,400.00
其他权益工具投资		83,094,900.00	83,094,900.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		123,009,972.10	125,401,689.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		80,210,383.50	82,267,060.00
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			
非流动资产合计		2,531,182,655.60	2,505,631,049.67
资产总计		20,544,629,099.61	19,438,297,784.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,027,304,050.34	3,063,072,231.48
预收款项		9,302,285.10	10,569,342.86
合同负债			
应付职工薪酬		589,694.82	4,245,218.30
应交税费		9,417,229.99	9,964,032.81
其他应付款		2,936,898,137.61	1,848,050,504.44
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		185,298,608.21	238,369,698.63
其他流动负债			
流动负债合计		6,168,810,006.07	5,174,271,028.52
非流动负债：			
长期借款		249,000,000.00	249,000,000.00
应付债券		5,528,581,942.18	5,475,950,444.57
租赁负债			
长期应付款		1,566,280,000.00	1,566,280,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,343,861,942.18	7,291,230,444.57
负债合计		13,512,671,948.25	12,465,501,473.09
所有者权益：			
实收资本		4,417,427,400.00	4,417,427,400.00
其他权益工具			
资本公积		1,089,539,332.34	1,089,539,332.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		155,963,630.87	150,047,546.88
未分配利润		1,369,026,788.15	1,315,782,032.20
所有者权益合计		7,031,957,151.36	6,972,796,311.42
负债和所有者权益总计		20,544,629,099.61	19,438,297,784.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李文科

合并利润表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、(二十四)	423,378,079.30	707,661,163.50
减：营业成本	五、(二十四)	351,206,588.88	590,451,003.22
税金及附加	五、(二十五)	1,755,838.13	1,650,134.65
销售费用		551,142.62	323,111.44
管理费用	五、(二十六)	36,148,687.37	35,306,899.02
研发费用			
财务费用	五、(二十七)	-2,757,683.16	-1,733,967.65
其中：利息费用			
利息收入		2,839,494.52	1,806,360.46
加：其他收益		5,707.56	52,224.24
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）	五、(二十八)	-40,301.53	-15,965.25
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）		36,438,911.49	81,700,241.81
加：营业外收入	五、(二十九)	81,608.71	388,612.96
减：营业外支出	五、(三十)	19,223.27	75,326.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,501,296.93	82,013,528.28
减：所得税费用		174,941.08	297,778.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,326,355.85	81,715,750.13
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		36,326,355.85	81,715,750.13
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. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		36,326,355.85	81,715,750.13
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		36,326,355.85	81,715,750.13
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		36,326,355.85	81,715,750.13
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一、（四）	390,979,043.43	676,958,934.29
减：营业成本	十一、（四）	326,822,630.53	567,560,809.84
税金及附加		179,743.34	471,845.09
销售费用		89,605.24	3,885.22
管理费用		7,139,888.14	9,840,395.73
研发费用			
财务费用		-2,345,880.36	-1,323,762.11
其中：利息费用			
利息收入		2,354,182.14	1,346,600.71
加：其他收益		3,208.25	3,884.75
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）			
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）		59,096,264.79	100,409,645.27
加：营业外收入		79,500.00	36,793.80
减：营业外支出		14,924.85	14,479.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,160,839.94	100,431,959.61
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,160,839.94	100,431,959.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		59,160,839.94	100,431,959.61
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		59,160,839.94	100,431,959.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李文科

合并现金流量表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		753,378,258.48	305,752,165.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,513,930,882.48	339,160,852.02
经营活动现金流入小计		2,267,309,140.96	644,913,017.57
购买商品、接受劳务支付的现金		1,312,789,839.82	557,151,654.72
支付给职工以及为职工支付的现金		32,202,782.10	28,458,625.39
支付的各项税费		8,329,428.86	6,306,804.32
支付其他与经营活动有关的现金		420,845,780.88	89,647,325.46
经营活动现金流出小计		1,774,167,831.66	681,564,409.89
经营活动产生的现金流量净额		493,141,309.30	-36,651,392.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
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		235.00	
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			
投资活动现金流入小计		235.00	10,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,490,278.28	1,660,631.69
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		25,490,278.28	1,660,631.69
投资活动产生的现金流量净额		-25,490,043.28	8,339,368.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		179,910,000.00	315,784,471.49
筹资活动现金流入小计		179,910,000.00	315,784,471.49
偿还债务支付的现金		213,500,000.00	232,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,494,582.39	163,203,727.63
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			22,749,299.66
筹资活动现金流出小计		393,994,582.39	418,453,027.29
筹资活动产生的现金流量净额		-214,084,582.39	-102,668,555.80
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			
		253,566,683.63	-130,980,579.81
加：期初现金及现金等价物余额		318,768,413.05	514,578,271.65
六、期末现金及现金等价物余额			
		572,335,096.68	383,597,691.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		726,933,638.91	274,279,766.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,510,600,540.75	334,361,498.65
经营活动现金流入小计		2,237,534,179.66	608,641,264.96
购买商品、接受劳务支付的现金		1,287,882,749.18	533,783,005.28
支付给职工以及为职工支付的现金		7,876,622.98	8,895,159.01
支付的各项税费		1,357,335.61	779,424.20
支付其他与经营活动有关的现金		452,766,773.41	243,242,963.10
经营活动现金流出小计		1,749,883,481.18	786,700,551.59
经营活动产生的现金流量净额		487,650,698.48	-178,059,286.63
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		235.00	
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			
投资活动现金流入小计		235.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,822.12	5,662.83
投资支付的现金		30,000,000.00	
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		30,002,822.12	5,662.83
投资活动产生的现金流量净额		-30,002,587.12	-5,662.83
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		179,910,000.00	315,784,471.49
筹资活动现金流入小计		179,910,000.00	315,784,471.49
偿还债务支付的现金		193,000,000.00	63,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,494,582.39	163,203,727.63
支付其他与筹资活动有关的现金			22,749,299.66
筹资活动现金流出小计		373,494,582.39	248,953,027.29
筹资活动产生的现金流量净额		-193,584,582.39	66,831,444.20
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			
		264,063,528.97	-111,233,505.26
加：期初现金及现金等价物余额		98,863,749.15	301,075,778.29
六、期末现金及现金等价物余额			
		362,927,278.12	189,842,273.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2023年1-6月

单位：人民币元

项 目	本 期										
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者 权益合计
一、上年期末余额	4,417,427,400.00		1,179,437,081.33				150,047,546.88	1,167,316,264.32	6,914,228,292.53	-3,229,294.22	6,910,998,998.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	4,417,427,400.00		1,179,437,081.33				150,047,546.88	1,167,316,264.32	6,914,228,292.53	-3,229,294.22	6,910,998,998.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,916,083.99	30,410,271.86	36,326,355.85		36,326,355.85
（一）综合收益总额								36,326,355.85	36,326,355.85		36,326,355.85
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积							5,916,083.99	-5,916,083.99			
2.对所有者分配							5,916,083.99	-5,916,083.99			
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	4,417,427,400.00		1,179,437,081.33				155,963,630.87	1,197,726,536.18	6,950,554,648.38	-3,229,294.22	6,947,325,354.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：武汉洪山城市建设投资有限公司

2023年1-6月

单位：人民币元

项	上 期										所有者 权益合计
	实收资本	其他权益 工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年期末余额	4,317,427,400.00		1,096,941,553.20				133,625,971.60	1,046,374,719.32	6,594,369,644.12	-3,229,294.22	6,591,140,349.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	4,317,427,400.00		1,096,941,553.20				133,625,971.60	1,046,374,719.32	6,594,369,644.12	-3,229,294.22	6,591,140,349.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00		82,495,528.13				16,421,575.28	120,941,545.00	319,858,648.41		319,858,648.41
（一）综合收益总额								137,363,120.28	137,363,120.28		137,363,120.28
（二）所有者投入和减少资本	100,000,000.00		82,495,528.13						182,495,528.13		182,495,528.13
1.所有者投入的普通股	100,000,000.00								100,000,000.00		100,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他			82,495,528.13						82,495,528.13		82,495,528.13
（三）利润分配							16,421,575.28	-16,421,575.28			
1.提取盈余公积							16,421,575.28	-16,421,575.28			
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	4,417,427,400.00		1,179,437,081.33				150,047,546.88	1,167,316,264.32	6,914,228,292.53	-3,229,294.22	6,910,998,998.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李文科



母公司所有者权益变动表

2023年1-6月

单位：人民币元

	本期								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,417,427,400.00		1,089,539,332.34				150,047,546.88	1,315,782,032.20	6,972,796,311.42
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	4,417,427,400.00		1,089,539,332.34				150,047,546.88	1,315,782,032.20	6,972,796,311.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,916,083.99	53,244,755.95	59,160,839.94
（一）综合收益总额								59,160,839.94	59,160,839.94
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配									
1.提取盈余公积							5,916,083.99	-5,916,083.99	
2.对所有者的分配							5,916,083.99	-5,916,083.99	
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	4,417,427,400.00		1,089,539,332.34				155,963,630.87	1,369,026,788.15	7,031,957,151.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2023年1-6月

单位：人民币元

项目	上期								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,317,427,400.00		1,089,539,332.34				133,625,971.60	1,167,987,854.70	6,708,580,558.64
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	4,317,427,400.00		1,089,539,332.34				133,625,971.60	1,167,987,854.70	6,708,580,558.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00						16,421,575.28	147,794,177.50	264,215,752.78
（一）综合收益总额								164,215,752.78	164,215,752.78
（二）所有者投入和减少资本	100,000,000.00								100,000,000.00
1.所有者投入的普通股	100,000,000.00								100,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配									
1.提取盈余公积							16,421,575.28	-16,421,575.28	
2.对所有者的分配							16,421,575.28	-16,421,575.28	
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	4,417,427,400.00		1,089,539,332.34				150,047,546.88	1,315,782,032.20	6,972,796,311.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



彭学

武汉洪山城市建设投资有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

武汉洪山城市建设投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系武汉市洪山区人民政府批准, 由武汉市洪山区行政审批局登记成立。

统一社会信用代码: 914201116918713147

法定代表人: 彭学斌

注册资本: 肆拾叁亿壹仟柒佰肆拾贰万柒仟肆佰元整

实收资本: 肆拾肆亿壹仟柒佰肆拾贰万柒仟肆佰元整

住所: 洪山区洪山街马湖村武汉创意天地三、四期创意工坊6号3层

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围: 对道路、排水设施、环卫设施、园林绿化设施、校舍基础设施、公益项目的投资; 对旧城改造、土地开发整理及基础设施的投资; 建设项目的投资管理; 投资咨询; 房地产开发; 商品房销售; 房屋租赁; 建筑材料的销售; 建筑工程项目的技术咨询; 广告设计、制作、发布、代理。(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)

(三) 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围包括本公司控制下的所有子公司, 具体范围详见本附注“六、在其他主体中的权益”披露。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2023年6月30日的财务状况、2023年1-6月的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转

换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金

融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布

范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(九) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款进

行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合1：应收政府相关业务的款项

应收账款组合2：应收合并范围内关联方的款项

应收账款组合3：应收其他客户的款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状

况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收的保证金及押金

其他应收款组合 2：应收的备用金及员工借支

其他应收款组合 3：应收的往来款

其他应收款组合 4：应收的其他款项

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十一) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第22号——金融

工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20~30	0~5	3.33~4.75
机器设备	5~10	0~5	9.5~19.4
运输工具	4~10	0~5	10~23.75
办公设备及其他	3~20	0~5	4.75~31.67

(十四) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资

产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十六）无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相

应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十) 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

收入确认方法

1.提供开发建设合同

本公司与客户之间的综合开发建设合同通常包含征地拆迁、项目建设等履约义务，由于本公司履约的同时客户能够控制企业履约过程中在建的商品。本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。对于有明确的产出指标的开发建设合同，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度；对于产出指标无法明确计量的合同，采用投入法确定提供服务的履约进度。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

1.如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

2.如果合同变更不属于上述第1种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

3.如果合同变更不属于上述第1种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

(二十一)合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2.该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下的该资产在转回日的账面价值。

（二十二）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。

确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十四) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十五) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

本报告期内无主要会计政策、会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	6%、9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 重要税收优惠及批文

洪山区人民政府对公司确认的政府代建项目产生的收入、补贴收入等认定为财政性资金，根据《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税【2011】70号文）精神，该部分财政性资金符合文件所列条件的，可以作为不征税收入。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	13,845.09	20,742.09
银行存款	572,321,251.59	318,747,670.96

项目	期末余额	期初余额
合计	572,335,096.68	318,768,413.05

(二) 应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	5,600,000.00	
减：坏账准备		
合计	5,600,000.00	

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	395,248,084.93	839,061,111.20
1 至 2 年	610,587,888.78	437,772,113.13
2 至 3 年	437,772,113.13	445,939,458.41
3 至 4 年	444,508,955.37	259,543,428.94
4 至 5 年	32,062,544.03	244,041,957.79
5 年以上	2,298,474.93	30,775,632.23
减：坏账准备	2,325,694.18	2,302,121.08
合计	1,920,152,366.99	2,254,831,580.62

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	2,182,734.65	0.11	2,182,734.65	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	1,920,295,326.52	99.89	142,959.53	0.01
其中：组合 1：应收政府相关业务的款项	1,891,703,420.42	98.40		
组合 3：应收其他客户的款项	28,591,906.10	1.49	142,959.53	0.50
合计	1,922,478,061.17	100.00	2,325,694.18	0.12

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	2,182,734.65	0.10	2,182,734.65	100.00

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	2,254,950,967.05	99.90	119,386.43	0.01
其中：组合 1：应收政府相关业务的款项	2,231,073,681.75	98.85		
组合 3：应收其他客户的款项	23,877,285.30	1.05	119,386.43	0.50
合计	2,257,133,701.70	100.00	2,302,121.08	0.10

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：应收政府相关业务的款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	388,256,980.48			834,915,234.60		
1-2年	607,287,992.79			428,664,654.23		
2-3年	428,664,654.23			435,558,651.32		
3-4年	435,558,651.32			259,416,026.51		
4-5年	31,935,141.60			243,660,852.48		
5年以上				28,858,262.61		
合计	1,891,703,420.42			2,231,073,681.75		

②组合 3：应收其他客户的款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	6,991,104.45	0.50	34,955.52	4,145,876.60	0.50	20,729.38
1-2年	3,299,895.99	0.50	16,499.48	9,107,458.90	0.50	45,537.29
2-3年	9,107,458.90	0.50	45,537.29	10,380,807.09	0.50	51,904.04
3-4年	8,950,304.05	0.50	44,751.53	127,402.43	0.50	637.01
4-5年	127,402.43	0.50	637.01	115,740.28	0.50	578.71
5年以上	115,740.28	0.50	578.70			
合计	28,591,906.10		142,959.53	23,877,285.30		119,386.43

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
洪山区人民政府	1,228,643,531.37	63.91	
洪山区土地整理储备中心	661,932,573.98	34.43	
武汉企信创合产业园开发有限公司	12,131,670.23	0.63	60,658.35

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
软通智慧科技有限公司	11,390,586.04	0.59	56,952.93
湖北三宁集团有限公司	2,841,424.98	0.15	14,207.12
合计	1,916,939,786.60	99.71	131,818.40

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	11,322.33	0.03	511,000.78	1.15
1年以上	44,283,203.87	99.97	44,033,681.08	98.85
合计	44,294,526.20	100.00	44,544,681.86	100.00

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	147,368,451.28	143,459,103.05
减：坏账准备	2,398,924.47	2,382,196.04
合计	144,969,526.81	141,076,907.01

1. 其他应收款项

(1) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
组合1：保证金及押金	2,729,096.20	2,128,265.75
组合2：备用金及员工借支	108,330.09	295,330.09
组合3：往来款	131,424,793.39	131,567,001.33
组合4：其他款项	13,106,231.60	9,468,505.88
减：坏账准备	2,398,924.47	2,382,196.04
合计	144,969,526.81	141,076,907.01

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	5,291,767.99	12,616,546.22
1至2年	11,586,972.65	1,032,659.78
2至3年	734,813.59	637,235.18

3至4年	636,235.18	3,151,380.24
4至5年	3,151,380.24	36,349,060.31
5年以上	125,967,281.63	89,672,221.32
减：坏账准备	2,398,924.47	2,382,196.04
合计	144,969,526.81	141,076,907.01

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023年1月1日余额	48,213.18		2,333,982.86	2,382,196.04
本期计提	16,728.43			16,728.43
本期转回				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	64,941.61		2,333,982.86	2,398,924.47

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
武汉洪山区财政局	往来款	64,303,020.18	5年以上	43.63	
洪山区处置非法集资清算兑付工作领导小组	往来款	24,374,990.40	5年以上	16.54	
武汉市洪山区建设局	往来款	18,923,083.12	5年以上	12.84	
武汉市洪山区人民法院	往来款	7,648,260.39	1-2年	5.19	
武汉洪山区公安分局	往来款	1,191,445.00	5年以上	0.81	
合计		116,440,799.09		79.01	

(六) 存货

1. 存货的分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
合同履约成本	15,992,143,712.94		15,992,143,712.94	14,875,276,524.05		14,875,276,524.05
库存商品	399,315.00		399,315.00			
合计	15,992,543,027.94		15,992,543,027.94	14,875,276,524.05		14,875,276,524.05

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	351,573,754.59	313,983,468.21
合计	351,573,754.59	313,983,468.21

(八) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益原因
武汉洪投资业发展有限公司	83,094,900.00	83,094,900.00						
合计	83,094,900.00	83,094,900.00						

(九) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	572,187,373.40	582,736,075.79
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	572,187,373.40	582,736,075.79

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	697,550,396.94	9,958,538.52	2,875,499.68	2,458,353.90	712,842,789.04
2. 本期增加金额		2,822.12	135,730.00	529,491.45	668,043.57
(1) 购置		2,822.12	135,730.00	529,491.45	668,043.57
3. 本期减少金额		54,750.00			54,750.00
(1) 处置或报废		54,750.00			54,750.00
4. 期末余额	697,550,396.94	9,906,610.64	3,011,229.68	2,987,845.35	713,456,082.61
二、累计折旧					
1. 期初余额	121,373,102.85	4,879,285.17	2,204,792.74	1,649,532.49	130,106,713.25
2. 本期增加金额	10,640,995.19	221,143.54	152,768.27	199,101.46	11,214,008.46
(1) 计提	10,640,995.19	221,143.54	152,768.27	199,101.46	11,214,008.46
3. 本期减少金额		52,012.50			52,012.50
(1) 处置或报废		52,012.50			52,012.50
4. 期末余额	132,014,098.04	5,048,416.21	2,357,561.01	1,848,633.95	141,268,709.21
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	565,536,298.90	4,858,194.43	653,668.67	1,139,211.40	572,187,373.40
2. 期初账面价值	576,177,294.09	5,079,253.35	670,706.94	808,821.41	582,736,075.79

(十) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
在建工程项目	101,605,865.85	76,549,380.33
工程物资		

类别	期末余额	期初余额
减：减值准备		
合计	101,605,865.85	76,549,380.33

1. 在建工程项目

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
洪投智造产业园项目	23,066,598.60		23,066,598.60			
职工宿舍楼及周边工程	67,170,250.50		67,170,250.50	67,170,250.50		67,170,250.50
零星工程	11,369,016.75		11,369,016.75	9,379,129.83		9,379,129.83
合 计	101,605,865.85		101,605,865.85	76,549,380.33		76,549,380.33

(十一) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	养殖权	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	735,206,551.93	54,167,815.39	22,500.00	789,396,867.32
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	735,206,551.93	54,167,815.39	22,500.00	789,396,867.32
二、累计摊销				
1. 期初余额	143,557,725.96	21,573,475.17	22,500.00	165,153,701.13
2. 本期增加金额	8,174,736.13	1,135,925.41		9,310,661.53
(1) 计提	8,174,736.13	1,135,925.41		9,310,661.53
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	151,732,462.09	22,709,400.58	22,500.00	174,464,362.66
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	583,474,089.85	31,458,414.82		614,932,504.66
2. 期初账面价值	591,648,825.97	32,594,340.22		624,243,166.19

(十二) 应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	7,159,922.41	14,098,979.06
1年以上	81,421,742.93	88,256,305.63
合计	88,581,665.34	102,355,284.69

(十三) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	281,142.91	10,568,663.72
1年以上	9,021,142.19	188,000.00
合计	9,302,285.10	10,756,663.72

(十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	5,322,437.28	24,621,973.60	29,350,979.64	593,431.24
离职后福利-设定提存计划		2,851,802.46	2,851,802.46	
合计	5,322,437.28	27,473,776.06	32,202,782.10	593,431.24

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,081,645.45	19,359,428.69	24,100,911.83	340,162.31
职工福利费		1,246,193.16	1,246,193.16	
社会保险费		1,513,101.68	1,513,101.68	
其中：医疗保险费		1,364,216.15	1,364,216.15	
工伤保险费		44,665.66	44,665.66	
生育保险费		104,219.87	104,219.87	
住房公积金		2,347,223.38	2,347,223.38	
工会经费和职工教育经费	240,791.83	156,026.69	143,549.59	253,268.93
合计	5,322,437.28	24,621,973.60	29,350,979.64	593,431.24

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,732,910.88	2,732,910.88	
失业保险费		118,891.58	118,891.58	
合计		2,851,802.46	2,851,802.46	

(十五) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,624,285.88	1,185,617.49
企业所得税	4,044,622.18	5,119,199.87
城市维护建设税	5,361,706.05	5,456,944.22
教育费附加	2,307,288.58	2,348,104.93
地方教育附加	47,901.69	75,112.60
房产税	26,012.44	407,832.70
其他税费	2,214,529.28	2,542,335.68
合计	16,626,346.10	17,135,147.49

(十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款项	3,189,144,152.00	2,098,169,226.11
合计	3,189,144,152.00	2,098,169,226.11

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
借款	1,998,000,000.00	899,900,000.00
保证金	4,718,278.18	9,289,382.77
往来款	1,108,553,729.42	1,101,112,563.98
代垫代扣	76,715,004.04	86,705,580.29
其他	1,157,140.36	1,161,699.07
合计	3,189,144,152.00	2,098,169,226.11

(十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	328,500,000.00	412,000,000.00
一年内到期的债券利息	122,298,608.21	112,369,698.63
合 计	450,798,608.21	524,369,698.63

(十八)长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	385,000,000.00	385,000,000.00
保证借款	2,023,500,000.00	2,023,500,000.00
合 计	2,408,500,000.00	2,408,500,000.00

(十九)应付债券

项 目	期末余额	期初余额
17 洪山城投债 01	599,999,726.08	599,461,596.80
17 洪山城投债 02	119,723,261.07	119,554,464.60
18 洪山城投 MTN001		29,460,382.57
18 洪山城投 MTN003		99,482,390.91
20 洪山城投 PPN001	899,975,595.60	899,788,643.73
20 洪山城投 PPN002	99,991,399.64	99,970,407.77
20 洪山城投 PPN003	499,944,055.57	499,839,483.63
21 洪山城投 PPN001	1,669,755,663.53	1,669,598,818.65
21 洪山城投 MTN001	499,877,437.72	499,812,491.11
21 洪山城投 MTN002	249,922,745.58	249,890,284.45
21 洪山城投债	439,570,581.26	439,228,741.45
22 洪山城投 MTN001	269,896,476.13	269,862,738.90
23 洪山城投 MTN001	179,925,000.00	
合 计	5,528,581,942.18	5,475,950,444.57

1. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
17 洪山城投债 01	15 亿	2017 年	7 年	1,481,385,575.27
17 洪山城投债 02	3 亿	2017 年	7 年	296,160,000.00
18 洪 山 城 投 MTN001	6 亿	2018 年	3+2 年	598,705,286.04
18 洪 山 城 投 MTN003	6 亿	2018 年	3+2 年	598,705,286.04

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
20 洪山城投 PPN001	9 亿	2020 年	3 年	898,920,000.00
20 洪山城投 PPN002	1 亿	2020 年	3 年	99,880,000.00
20 洪山城投 PPN003	5 亿	2020 年	3 年	499,400,000.00
21 洪山城投 PPN001	16.7 亿	2021 年	3 年	1,669,098,200.00
21 洪山城投 MTN001	5 亿	2021 年	3 年	499,625,000.00
21 洪山城投 MTN002	2.5 亿	2021 年	3 年	249,812,500.00
21 洪山城投债	4.4 亿	2021 年	7 年	439,100,000.00
22 洪山城投 MTN001	2.7 亿	2022 年	3 年	269,797,500.00
23 洪山城投 MTN001	1.8 亿	2023 年	2+1 年	179,910,000.00
合 计				7,780,499,347.35

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 洪山城投债 01	599,461,596.80		30,345,205.48	538,129.29		599,999,726.08
17 洪山城投债 02	119,554,464.60		4,892,580.82	168,796.47		119,723,261.07
18 洪山城投 MTN001	29,460,382.57			539,617.43	30,000,000.00	
18 洪山城投 MTN003	99,482,390.91			517,609.09	100,000,000.00	
20 洪山城投 PPN001	899,788,643.73		31,680,986.30	186,951.87		899,975,595.60
20 洪山城投 PPN002	99,970,407.77		3,780,821.92	20,991.87		99,991,399.64
20 洪山城投 PPN003	499,839,483.63		16,005,479.45	104,571.94		499,944,055.57
21 洪山城投 PPN001	1,669,598,818.65		14,092,054.79	156,844.88		1,669,755,663.53
21 洪山城投 MTN001	499,812,491.11		323,835.62	64,946.61		499,877,437.72
21 洪山城投 MTN002	249,890,284.45		7,319,178.08	32,461.13		249,922,745.58
21 洪山城投债	439,228,741.45		9,284,000.00	341,839.80		439,570,581.26

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 洪山城投 MTN001	269,862,738.90		2,029,808.22	33,737.23		269,896,476.13
23 洪山城投 MTN001		179,910,000.00	2,544,657.53	15,000.00		179,925,000.00
合计	5,475,950,444.57	179,910,000.00	122,298,608.21	2,721,497.61	130,000,000.00	5,528,581,942.18

(二十) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司	4,417,427,400.00	100.00			4,417,427,400.00	100.00
合计	4,417,427,400.00	100.00			4,417,427,400.00	100.00

(二十一) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	1,179,437,081.33			1,179,437,081.33
合计	1,179,437,081.33			1,179,437,081.33

(二十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	150,047,546.88	5,916,083.99		155,963,630.87
合计	150,047,546.88	5,916,083.99		155,963,630.87

(二十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	1,167,316,264.32	1,046,374,719.32
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	1,167,316,264.32	1,046,374,719.32
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	36,326,355.85	137,363,120.28
减: 提取法定盈余公积	5,916,083.99	16,421,575.28
应付普通股股利		
期末未分配利润	1,197,726,536.18	1,167,316,264.32

(二十四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	271,149,140.93	227,856,420.95	518,498,281.85	435,712,841.89
工程建设收入	116,213,662.62	96,844,718.85	155,751,550.15	129,792,958.46
租赁相关收入	16,458,537.32	13,265,667.84	14,743,072.98	12,161,773.25
养殖及其他	19,556,738.43	13,239,781.24	18,668,258.52	12,783,429.62
合计	423,378,079.30	351,206,588.88	707,661,163.50	590,451,003.22

(二十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	120,010.68	45,109.27
教育费附加	52,715.72	19,332.42
地方教育附加	32,203.92	12,888.27
房产税	1,479,231.85	1,564,363.59
土地使用税	27,733.78	836.50
其他	43,942.18	7,604.60
合计	1,755,838.13	1,650,134.65

(二十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	528,276.34	724,973.25
薪酬	17,773,375.04	16,397,986.67
交通费	56,354.00	99,100.82
招待费	4,000.00	37,396.13
咨询费	736,686.07	317,603.53
培训费	53,149.81	13,971.49
折旧费及摊销	10,110,828.84	11,409,272.83
其它	6,756,842.68	5,913,751.51
工会经费	129,174.59	392,842.79
合计	36,148,687.37	35,306,899.02

(二十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	2,839,494.52	1,806,360.46
手续费支出	81,811.36	72,392.81
合计	-2,757,683.16	-1,733,967.65

(二十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-23,573.10	-14,839.78
其他应收款信用减值损失	-16,728.43	-1,125.47
合计	-40,301.53	-15,965.25

(二十九) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额
罚款收入	79,500.00	31,500.00
其他	2,108.71	357,112.96
合计	81,608.71	388,612.96

(三十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产损坏报废损失	2,042.50	
其他	17,180.77	75,326.49
合计	19,223.27	75,326.49

(三十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	36,326,355.85	81,715,750.13
加：资产减值准备		

项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	40,301.53	15,965.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	11,214,008.46	10,930,265.93
使用权资产折旧		
无形资产摊销	9,310,661.53	9,310,661.53
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,042.50	
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,117,266,503.89	-100,754,528.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	302,810,682.78	-409,149,419.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,250,703,760.54	371,279,912.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	493,141,309.30	-36,651,392.32
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	572,335,096.68	383,597,691.84
减：现金的期初余额	318,768,413.05	514,578,271.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	253,566,683.63	-130,980,579.81

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	572,335,096.68	318,768,413.05
其中：库存现金	13,845.09	20,742.09
可随时用于支付的银行存款	572,321,251.59	318,747,670.96
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		

项目	期末余额	期初余额
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	572,335,096.68	318,768,413.05

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
武汉洪投新创建筑有限公司	武汉市	武汉市	建筑工程、房地产开发	100		设立
武汉洪投建筑工程有限公司(三级)	武汉市	武汉市	建筑工程		100	合并
武汉市李桥渔场	武汉市	武汉市	淡水动物养殖	100		合并
武汉市南湖渔场	武汉市	武汉市	水产养殖	100		合并
武汉灵秀生态工程有限公司(三级)	武汉市	武汉市	水产养殖		100	合并
武汉市严西湖渔场	武汉市	武汉市	淡水鱼类养殖	100		合并
武汉市青菱渔场	武汉市	武汉市	房屋租赁,水生动物的配种	100		合并
武汉青菱城镇建设投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、建设工程施工	100		设立
武汉宏润信达联合投资有限公司	武汉市	武汉市	市政工程、建筑工程	51		设立
武汉洪投保障房运营有限公司	武汉市	武汉市	房屋租赁	100		设立
武汉洪投砂石建材有限公司	武汉市	武汉市	建筑材料销售	100		设立
武汉洪投创意产业园有限公司(三级)	武汉市	武汉市	园区管理服务		100	设立

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司	武汉	投资	731700万元	100.00	100.00

本公司的最终控制方为武汉市洪山区人民政府国有资产监督管理局。

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

八、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的承诺事项。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截止报告日，公司无需披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截止资产负债表日，公司无需披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	387,362,803.55	831,242,745.20
1至2年	607,054,854.65	428,664,654.23
2至3年	428,664,654.23	435,558,651.32
3至4年	435,558,651.32	259,416,026.51
4至5年	31,935,141.60	243,660,852.48
5年以上		28,858,262.61
减：坏账准备		
合计	1,890,576,105.35	2,227,401,192.35

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,890,576,105.35	100.00		
其中：组合1：应收政府相关业务的款项	1,890,576,105.35	100.00		
合计	1,890,576,105.35	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,227,401,192.35	100.00		
其中：组合1：应收政府相关业务的款项	2,227,401,192.35	100.00		
合计	2,227,401,192.35	100.00		

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合1：应收政府相关业务的款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	387,362,803.55			831,242,745.20		
1-2年	607,054,854.65			428,664,654.23		
2-3年	428,664,654.23			435,558,651.32		
3-4年	435,558,651.32			259,416,026.51		
4-5年	31,935,141.60			243,660,852.48		
5年以上				28,858,262.61		
合计	1,890,576,105.35			2,227,401,192.35		

3. 按欠款方归集的期末余额前二名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
洪山区人民政府	1,228,643,531.37	64.99	
洪山区土地整理储备中心	661,932,573.98	35.01	
合计	1,890,576,105.35	100.00	

(二)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	142,205,824.88	132,427,982.75
减：坏账准备		
合计	142,205,824.88	132,427,982.75

1. 其他应收款项

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
组合1: 保证金及押金	1,004,001.00	1,004,001.00
组合2: 备用金及员工借支	55,471.70	55,471.70
组合3: 往来款	133,463,017.59	124,333,639.62
组合4: 其他款项	7,683,334.59	7,034,870.43
减: 坏账准备		
合计	142,205,824.88	132,427,982.75

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	10,157,489.94	8,924,759.69
1至2年	8,839,958.07	979,039.44
2至3年	684,193.25	429,948.66
3至4年	429,948.66	1,331,827.00
4至5年	1,331,827.00	35,328,885.24
5年以上	120,762,407.96	85,433,522.72
减: 坏账准备		
合计	142,205,824.88	132,427,982.75

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
武汉洪山区财政局	往来款	64,303,020.18	5年以上	45.22	
洪山区处置非法集资清算兑付工作领导小组	往来款	24,374,990.40	5年以上	17.14	
武汉市洪山区建设局	往来款	18,923,083.12	5年以上	13.31	
武汉市洪山区人民法院	往来款	7,648,260.39	1-2年	5.38	
武汉洪山区公安分局	往来款	1,191,445.00	5年以上	0.84	
合计		116,440,799.09		81.89	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,244,867,400.00		2,244,867,400.00	2,214,867,400.00		2,214,867,400.00
合计	2,244,867,400.00		2,244,867,400.00	2,214,867,400.00		2,214,867,400.00

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉洪投新创建筑有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
武汉市李桥渔场	566,547,300.00			566,547,300.00		
武汉市南湖渔场	440,484,400.00			440,484,400.00		
武汉市严西湖渔场	118,960,800.00			118,960,800.00		
武汉市青菱渔场	91,434,900.00			91,434,900.00		
武汉青菱城镇建设投资有限公司	941,200,000.00			941,200,000.00		
武汉宏润信达联合投资有限公司	12,240,000.00			12,240,000.00		
武汉洪投保障房运营有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
武汉洪投砂石建材有限公司	2,000,000.00	30,000,000.00		32,000,000.00		
合计	2,214,867,400.00	30,000,000.00		2,244,867,400.00		

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	271,149,140.93	227,856,420.95	518,498,281.85	435,712,841.89
工程建设收入	116,213,662.62	96,844,718.85	155,751,550.15	129,792,958.46
租金及其他收入	3,616,239.88	2,121,490.73	2,709,102.29	2,055,009.49
合计	390,979,043.43	326,822,630.53	676,958,934.29	567,560,809.84

武汉洪山城市建设投资有限公司

二〇二三年八月十四日

第1页至第38页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名：



日期：2023.8.11

主管会计工作负责人

签名：



日期：2023.8.11

会计机构负责人

签名：



日期：2023.8.11