

黄石市众邦城市住房投资有限公司

2023 年半年度报告



公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

2023 年 8 月 30 日

重要提示

黄石市众邦城市住房投资有限公司(以下简称“黄石众邦”、“公司”、“发行人”)承诺将及时、公平地履行信息披露义务,企业及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事、高级管理人员已按照《黄石市众邦城市住房投资有限公司信息披露事务管理制度》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

第一章	企业基本情况.....	5
一、	公司信息.....	5
二、	信息披露事务负责人简介.....	5
第二章	债务融资工具存续情况.....	6
一、	债务融资工具基本信息.....	6
二、	报告期内信用评级结果调整情况.....	8
三、	特殊条款触发及执行情况.....	8
四、	存续期内债券增信、偿债计划保障情况.....	8
第三章	报告期内重要事项（如有）.....	10
一、	会计政策、会计估计变更和会计差错更正.....	10
二、	合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%	10
三、	截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%	10
四、	截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼.....	10
五、	报告期内信息披露事务管理制度变更.....	11
第四章	财务报告（非上市公司）.....	12
第五章	备查文件.....	25

释 义

在本报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

序号	专业术语或缩写	释义
1	发行人/公司/黄石众邦 / 众邦公司	黄石市众邦城市住房投资有限公司
2	债务融资工具	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
3	报告期	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日
4	元	如无特别说明，为人民币元

第一章 企业基本情况

一、 公司信息

公司中文名称	黄石市众邦城市住房投资有限公司
公司中文名称简称	黄石众邦
公司外文名称	Huangshi Zhongbang City Housing Investment Co., Ltd.
公司外文名称简称（如有）	无

二、 信息披露事务负责人

姓名	冯志刚
职位	董事长
联系地址	湖北省黄石市黄石港区磁湖路 55 号仁智山水 S03 栋
电话	0714-6553618
传真	0714-6553618
电子信箱	962530539@qq.com

第二章 债务融资工具存续情况

一、截至报告批准报出日存续债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人(如有)	是否存在逾期未偿还债券	未偿还余额	未按期偿还原因	未按期偿还的处置进展
黄石市众邦城市住房投资有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 黄石众邦 PPN002	032000958	2020/11/6	2020/11/10	2023/11/10	10	5.2	按年付息, 到期兑付	银行间债券市场	华夏银行股份有限公司	华夏银行股份有限公司	无	否	否	否	否
2021 年黄石市众邦城市住房投资有限公司第一期中期票据	21 黄石众邦 MTN001	102100876	2021/4/26	2021/4/28	2024/4/28	5	4.78	按年付息、到期兑付	银行间债券市场	中国光大银行股份有限公司	中国光大银行股份有限公司	无	否	否	否	否
2021 年黄石市众邦城市住房投资有限公司第二期中期票据	21 黄石众邦 MTN002	102101462	2021/8/3	2021/8/5	2024/8/5	5	4.5	按年付息、到期兑付	银行间债券市场	中国光大银行股份有限公司	中国光大银行股份有限公司	无	否	否	否	否
黄石市众邦城市住房投资有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具	22 黄石众邦 PPN002	03220231	2022/7/28	2022/8/1	2025/8/1	5	3.5	每年付息、到期一次性还本	银行间债券市场	国信证券股份有限公司	兴业银行股份有限公司	无	否	否	否	否

黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年半年度报告

黄石市众邦城市住房投资有限公司 2022 年度第三期定向债务融资工具	22 黄石众邦 PPN003	032200259	2022/9/15	2025/9/15	2025/9/15	5	5.2	每年付息、到期一次性还本	银行间债券市场	国信证券股份有限公司	兴业银行股份有限公司	无	否	否	否	否
黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	23 黄石众邦 PPN001	0322300305	2023/1/19	2024/1/19	2024/1/19	2.5	6.8	按年付息、到期兑付	银行间债券市场	国信证券股份有限公司	兴业银行股份有限公司	无	否	否	否	否
黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具	23 黄石众邦 PPN002	032300367	2023/4/19	2024/4/19	2024/4/19	2.5	6.35	按年付息、到期兑付	银行间债券市场	国信证券股份有限公司	兴业银行股份有限公司	无	否	否	否	否
2023 年黄石市众邦城市住房投资有限公司第一期短期融资券	23 黄石众邦 CP001	042380387	2023/7/14	2024/7/14	2024/7/14	5	4.63	到期一次性还本付息	银行间债券市场	中信银行股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司	中信银行股份有限公司	无	否	否	否	否
2023 年黄石市众邦城市住房投资有限公司第一期中期票据	23 黄石众邦 MTN001	102381041	2023//4/25	2023/4/25	2026/4/25	10	6.4	按年付息、到期兑付	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司	无	否	否	否	否

提示：发行人有逾期未偿还债券的，应当说明未偿还余额、未

按期偿还的原因及处置进展等情况

适用 不适用

二、报告期内信用评级结果调整情况

债券简称	发行时评级情况			跟踪评级情况			评级及展望变化原因（如有）
	主体评级	债项评级	评级展望	主体评级	债项评级	评级展望	
23 黄石众邦 MTN001	AA	无	稳定	AA	AA+	稳定	

三、特殊条款触发及执行情况

1. 存续期内债券行权情况

债券简称	含权类型	是否行权	行权日期	行权后利率	行权后存续余额
21 黄石众邦 MTN002	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权	是	2023. 8. 5	1. 00%	0

2. 存续期内债券投资者保护条款触发情况

适用 不适用

四、存续期内债券增信、偿债计划、偿债保障措施情况

本报告期末，发行人存续期内涉及债券增信的债券如下：

1、黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年第一期中期票据，由黄石市东楚投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证。2023 年 4 月 7 日，黄石市东楚投资集团有限公司通过董事会决议，为发行人黄石市众邦城市住房投资有限公司在银行间交易商协会注册的主承销商为兴业银行股份有限公司及光大证券股份有限

公司的中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并针对本期中期票出具了担保函。

2、黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年第一期短期融资券，由黄石市东楚投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证。2023 年 6 月 29 日，黄石市东楚投资集团有限公司通过董事会决议，为发行人黄石市众邦城市住房投资有限公司在银行间交易商协会注册的主承销商为中信银行股份有限公司及国泰君安证券股份有限公司的短期融资券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并针对本期短期融资券出具了担保函。

以上偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。本报告期内发行人经营情况正常，对债务融资工具投资者权益无影响。

第三章 报告期内重要事项（如有）

一、会计政策、会计估计变更和会计差错更正

1、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，应当披露变更、更正的原因及影响，涉及追溯调整或重述的，应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响金额；

适用 不适用

二、合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%

报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的，应当披露亏损情况、亏损原因以及对发行人生产经营和偿债能力的影响。

适用 不适用

三、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%

报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末经审计净资产百分之五十的，应当披露相关情况，并分析对发行人生产经营和偿债能力的影响。

适用 不适用

四、截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼

（一）对外担保情况

适用 不适用

说明：截至报告期末，公司存量对外担保余额 25,000.00 万元，为对黄石市众邦奥体场馆开发有限公司借款提供的信用担保，不存在反担保措施。无重大未决诉讼。

截至报告期末发行人担保情况表

单位：万元

担保人	被担保单位	担保类型	担保金额	担保余额	起始日	到期日
发行人本部	黄石市众邦奥体场馆开发有限公司	保证	122810.00	25000.00	2017.1.20	2025.1.20

截至报告期末，黄石市众邦奥体场馆开发有限公司经营正常，发行人代偿的风险很小。

（二）涉及重大未决诉讼

适用 不适用

五、报告期内信息披露事务管理制度变更

适用 不适用

第四章 财务报告（非上市公司）

本公司严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规划指引的规定，披露 2023 年半年度财务报告，附表后附。

合并资产负债表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		908,761,358.02	508,007,671.12
交易性金融资产		400,000.00	400,000.00
衍生金融资产			
应收票据		20,300,000.00	
应收账款		3,342,219,329.38	3,184,486,241.34
应收款项融资			
预付款项		151,759,755.81	145,183,195.67
其他应收款		3,035,115,195.06	3,092,031,238.10
存货		31,491,682,358.09	30,702,987,675.46
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		33,292,424.55	27,383,866.74
流动资产合计		38,983,530,420.91	37,660,479,888.43
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		141,690,846.67	141,690,846.67
其他权益工具投资		202,000,000.00	202,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,624,270,500.00	3,624,270,500.00
固定资产		3,743,730,789.98	3,786,392,161.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,538,587,730.56	1,577,802,090.03
开发支出			
商誉		260,567.50	260,567.50
长期待摊费用		31,318,175.02	14,689,740.93
递延所得税资产		12,755,709.18	12,755,709.18
其他非流动资产		142,414,219.96	
非流动资产合计		10,437,028,538.87	9,359,861,616.03
资产总计		49,420,558,959.78	47,020,341,504.46

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		374,373,363.18	71,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		150,958,752.03	138,856,682.97
应付账款		549,027,934.35	556,936,474.44
预收款项		878,100.52	1,295,714.50
合同负债		455,042,428.34	395,820,740.59
应付职工薪酬		843,950.83	1,101,264.71
应交税费		550,653,807.42	531,610,343.82
其他应付款		15,902,152,336.21	15,524,568,974.84
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		-	3,654,292,927.13
其他流动负债		40,144,866.67	35,472,037.02
流动负债合计		18,024,075,539.55	20,910,955,160.02
非流动负债：			
长期借款		7,042,328,508.00	6,523,544,342.00
应付债券		6,447,703,866.45	3,691,082,777.82
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,297,787,867.40	379,791,522.90
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		149,169,014.73	149,169,014.73
其他非流动负债		2,625,000.00	2,625,000.00
非流动负债合计		14,939,614,256.58	10,746,212,657.45
负债合计		32,963,689,796.13	31,657,167,817.47
股东权益：			
实收资本		1,004,000,000.00	1,004,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		13,220,727,920.12	12,220,726,891.12
减：库存股			
其他综合收益		287,023,746.38	287,023,746.38
专项储备			
盈余公积		167,851,553.47	167,851,553.47
未分配利润		1,768,218,923.88	1,674,380,811.19
归属于母公司股东权益合计		16,447,822,143.85	15,353,983,002.16
少数股东权益		9,047,019.80	9,190,684.83
股东权益合计		16,456,869,163.65	15,363,173,686.99
负债和股东权益总计		49,420,558,959.78	47,020,341,504.46

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入		453,332,157.95	208,886,061.80
减：营业成本		350,619,358.23	190,082,771.10
税金及附加		9,480,080.01	4,873,811.39
销售费用		7,747,199.45	9,128,715.09
管理费用		98,971,465.21	102,217,657.55
研发费用			
财务费用		25,382,215.09	9,719,762.04
其中：利息费用		7,997,118.16	6,982,170.68
利息收入		1,327,270.25	941,708.41
加：其他收益		166,875,238.82	215,000,000.00
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）		2,752.43	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		128,009,831.21	107,863,344.63
加：营业外收入		853,363.22	1,587,999.92
减：营业外支出		344,211.12	433,598.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		128,518,983.31	109,017,746.45
减：所得税费用		32,647,149.42	37,706,755.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,871,833.89	71,310,991.09
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		95,871,833.89	71,310,991.09
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		93,838,112.69	70,288,052.96
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,033,721.20	1,022,938.13
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的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净变动额			
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			
5. 其他			
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
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		95,871,833.89	71,310,991.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		93,838,112.69	70,288,052.96
归属于少数股东的综合收益总额		2,033,721.20	1,022,938.13
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2023年1-6月	2022年1-6月
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		257,240,787.88	109,480,877.92
收到的税费返还			41,040,103.39
收到其他与经营活动有关的现金		2,285,619,193.85	4,917,010,962.29
经营活动现金流入小计		2,542,859,981.73	5,067,531,943.60
购买商品、接受劳务支付的现金		545,082,970.52	529,439,603.86
支付给职工以及为职工支付的现金		27,731,739.00	28,463,837.22
支付的各项税费		30,048,136.20	12,200,395.96
支付其他与经营活动有关的现金		1,016,142,194.25	4,044,337,298.37
经营活动现金流出小计		1,619,005,039.97	4,614,441,135.41
经营活动产生的现金流量净额		923,854,941.76	453,090,808.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
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		160,931,837.44	4,878,012.35
投资支付的现金		52,500,000.00	
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		213,431,837.44	4,878,012.35
投资活动产生的现金流量净额		-213,431,837.44	-4,878,012.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,000,000.00
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		2,483,373,363.18	1,054,918,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,730,019,970.70	999,719,853.00
筹资活动现金流入小计		5,213,393,333.88	2,055,637,853.00
偿还债务支付的现金		2,379,509,166.00	1,179,934,166.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		606,330,589.12	599,409,799.90
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		2,600,824,862.99	799,618,207.19
筹资活动现金流出小计		5,586,664,618.11	2,578,962,173.09
筹资活动产生的现金流量净额		-373,271,284.23	-523,324,320.09
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		337,151,820.09	-75,111,524.25
加：期初现金及现金等价物余额		504,825,190.14	768,789,035.74
六、期末现金及现金等价物余额		841,977,010.23	693,677,511.49

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并股东权益变动表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	2023年1-6月											
	归属于母公司股东权益											
	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	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,004,000,000.00				12,220,726,891.12		287,023,746.38		167,851,553.47	1,674,380,811.19	9,190,684.83	15,363,173,686.99
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、本年初余额	1,004,000,000.00				12,220,726,891.12		287,023,746.38		167,851,553.47	1,674,380,811.19	9,190,684.83	15,363,173,686.99
三、本年增减变动金额					1,000,001,029.00					93,838,112.69	-143,665.03	1,033,695,476.66
(一) 综合收益总额										93,838,112.69	2,033,721.20	95,871,833.89
(二) 股东投入和减少资本					1,000,001,029.00							1,000,001,029.00
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					1,000,001,029.00							1,000,001,029.00
(三) 利润分配											-2,177,386.23	-2,177,386.23
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他											-2,177,386.23	-2,177,386.23
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增实收资本												
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、本年年末余额	1,004,000,000.00				13,220,727,920.12		287,023,746.38		167,851,553.47	1,768,218,923.88	9,047,019.80	16,456,869,163.65

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并股东权益变动表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2022年1-6月										归属于母公司股东权益	少数股东权益	股东权益合计
	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			
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,004,000,000.00				11,083,339,638.52				142,187,994.48	1,403,250,187.76	309,939,983.22	13,942,717,803.98	
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、本年初余额	1,004,000,000.00				11,083,339,638.52				142,187,994.48	1,403,250,187.76	309,939,983.22	13,942,717,803.98	
三、本年增减变动金额					1,137,387,252.60		287,023,746.38		25,663,558.99	271,130,623.43	-300,749,298.39	1,420,455,883.01	
(一) 综合收益总额							287,023,746.38			296,794,182.42	2,490,954.21	586,308,883.01	
(二) 股东投入和减少资本					1,137,387,252.60						-303,240,252.60	834,147,000.00	
1. 股东投入的普通股											6,500,000.00	6,500,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					1,137,387,252.60						-309,740,252.60	827,647,000.00	
(三) 利润分配									25,663,558.99	-25,663,558.99			
1. 提取盈余公积									25,663,558.99	-25,663,558.99			
2. 对股东的分配													
3. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增实收资本													
2. 盈余公积转增实收资本													
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	1,004,000,000.00				12,220,726,891.12		287,023,746.38		167,851,553.47	1,674,380,811.19	9,190,684.83	15,363,173,686.99	

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注十二	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		182,311,962.58	74,304,084.01
交易性金融资产		400,000.00	400,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		695,418,262.82	695,418,262.82
应收款项融资			
预付款项		119,604,121.49	119,604,121.49
其他应收款		3,706,991,247.42	3,777,195,684.25
存货		19,216,820,105.39	18,613,880,059.86
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		10,504,619.17	9,038,408.33
流动资产合计		23,932,050,318.87	23,289,840,620.76
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		4,701,286,199.16	4,699,286,199.16
其他权益工具投资		202,000,000.00	202,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,744,710,500.00	2,744,710,500.00
固定资产		847,403,177.06	859,077,213.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,000,001,029.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,554,566.78	3,554,566.78
其他非流动资产		142,414,219.96	
非流动资产合计		9,641,369,691.96	8,508,628,479.11
资产总计		33,573,420,010.83	31,798,469,099.87

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



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）

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十二	2023年6月30日	2022年12月31日
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		135,856,682.97	135,856,682.97
应付账款		37,274,224.76	59,319,109.64
预收款项			
合同负债		328,219,954.42	307,123,220.48
应付职工薪酬		344,879.06	344,879.06
应交税费		370,417,886.91	351,728,116.94
其他应付款		15,486,622,984.52	14,753,157,051.01
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			3,351,000,000.00
其他流动负债		29,539,795.90	27,641,089.84
流动负债合计		16,388,276,408.54	18,986,170,149.94
非流动负债：			
长期借款		390,000,000.00	100,000,000.00
应付债券		6,447,703,866.45	3,691,082,777.82
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		248,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		149,169,014.73	149,169,014.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,234,872,881.18	3,940,251,792.55
负债合计		23,623,149,289.72	22,926,421,942.49
股东权益：			
实收资本		1,004,000,000.00	1,004,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,698,226,267.52	5,698,225,238.52
减：库存股			
其他综合收益		287,023,746.38	287,023,746.38
专项储备			
盈余公积		167,851,553.47	167,851,553.47
未分配利润		1,793,169,153.75	1,714,946,619.01
股东权益合计		9,950,270,721.12	8,872,047,157.38
负债和股东权益总计		33,573,420,010.83	31,798,469,099.87

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司利润表

2023年6月30日

编制单位：黄石中邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入		-	14,012,769.85
减：营业成本		-	29,899,205.68
税金及附加		2,926,005.65	547,591.68
销售费用		43,846.21	6,547,555.90
管理费用		14,867,651.75	19,989,979.14
研发费用			
财务费用		17,667,529.52	3,310,390.77
其中：利息费用		-	
利息收入		866,360.98	299,831.99
加：其他收益		139,801,746.11	170,000,000.00
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）		104,296,712.98	123,718,046.68
加：营业外收入			101,586.66
减：营业外支出			327,435.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		104,296,712.98	123,492,197.76
减：所得税费用		26,074,178.25	30,873,049.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,222,534.74	92,619,148.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		78,222,534.74	92,619,148.32
（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净变动额			
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			
5. 其他			
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		78,222,534.74	92,619,148.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	2023年1-6月	2022年1-6月
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		23,154,770.12	15,411,673.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,553,363,666.00		2,318,703,520.66
经营活动现金流入小计	3,576,518,436.12		2,334,115,194.33
购买商品、接受劳务支付的现金	139,251,750.80		253,685,713.12
支付给职工以及为职工支付的现金			3,374,987.97
支付的各项税费	6,399,852.05		2,797,407.54
支付其他与经营活动有关的现金	2,052,204,973.16		1,808,420,415.56
经营活动现金流出小计	2,197,856,576.01		2,068,278,524.19
经营活动产生的现金流量净额		1,378,661,860.11	265,836,670.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
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	142,414,219.96		19,722.77
投资支付的现金	2,000,000.00		2,000,000.00
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	144,414,219.96		2,019,722.77
投资活动产生的现金流量净额		-144,414,219.96	-2,019,722.77
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	1,870,000,000.00		998,918,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,088,019,970.70		741,700,000.00
筹资活动现金流入小计	3,958,019,970.70		1,740,618,000.00
偿还债务支付的现金	2,175,000,000.00		950,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	471,540,188.98		455,731,718.37
支付其他与筹资活动有关的现金	2,437,719,543.30		579,252,438.00
筹资活动现金流出小计	5,084,259,732.28		1,984,984,156.37
筹资活动产生的现金流量净额		-1,126,239,761.58	-244,366,156.37
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		108,007,878.57	19,450,791.00
加：期初现金及现金等价物余额	74,231,378.52		171,051,575.92
六、期末现金及现金等价物余额		182,239,257.09	190,502,366.92

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

2023年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2023年1-6月										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,004,000,000.00				5,698,225,238.52		287,023,746.38		167,851,553.47	1,714,946,619.01	8,872,047,157.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,004,000,000.00				5,698,225,238.52		287,023,746.38		167,851,553.47	1,714,946,619.01	8,872,047,157.38
三、本年增减变动金额					1,000,001,029.00					78,222,534.74	1,078,223,563.74
(一) 综合收益总额										78,222,534.74	78,222,534.74
(二) 股东投入和减少资本					1,000,001,029.00						1,000,001,029.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					1,000,001,029.00						1,000,001,029.00
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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、本年年末余额	1,004,000,000.00				6,698,226,267.52		287,023,746.38		167,851,553.47	1,793,169,153.75	9,950,270,721.12

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

2023年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 黄石市众邦城市住房投资有限公司

项目	2022年1-6月						未分配利润	股东权益合计			
	50%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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,004,000,000.00				5,281,161,938.52				142,187,994.48	1,483,974,588.15	7,911,324,521.15
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,004,000,000.00				5,281,161,938.52				142,187,994.48	1,483,974,588.15	7,911,324,521.15
三、本年增减变动金额					417,063,300.00		287,023,746.38		25,663,558.99	230,972,030.86	960,722,636.23
(一) 综合收益总额										256,635,589.85	256,635,589.85
(二) 股东投入和减少资本					417,063,300.00						417,063,300.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					417,063,300.00						417,063,300.00
(三) 利润分配									25,663,558.99	-25,663,558.99	
1. 提取盈余公积									25,663,558.99	-25,663,558.99	
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转							287,023,746.38				287,023,746.38
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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							287,023,746.38				287,023,746.38
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,004,000,000.00				5,698,225,238.52		287,023,746.38		167,851,553.47	1,714,946,619.01	8,872,047,157.38

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年半年度合并及母公司财务报表；
- 2、黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年半年度报告信息披露文件原件；

二、查询地址

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或存续期管理人。

（一）黄石市众邦城市住房投资有限公司

联系地址：湖北省黄石市黄石港区磁湖路 55 号仁智山水 S03 栋

联系人：周志纯

联系电话：0714-6551200

（二）兴业银行股份有限公司

名称：兴业银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼

法人代表：吕家进

联系人：刘媛

联系电话：010-89926522

三、查询网站

投资者可以通过下列互联网网址查阅上述备查文件

上海清算所网站：<https://www.shclearing.com.cn/>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

北金所网站：<https://www.cfae.cn/>