
黄石市众邦城市住房投资有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，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不利影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中的“重大事项提示”、“风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上期报告及募集说明书中“风险揭示”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	25
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	25
八、 科技创新债或者双创债.....	25
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	25
十、 纾困公司债券.....	25
十一、 中小微企业支持债券.....	25
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人/公司/黄石众邦/众邦公司	指	黄石市众邦城市住房投资有限公司
天风证券	指	天风证券股份有限公司
华福证券	指	华福证券有限责任公司
偿债账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
PR 众邦债/17 黄石众邦债	指	2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券
20 众邦债/20 黄石众邦债	指	2020 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券
22 众邦 02	指	黄石市众邦城市住房投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第二期）
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，为人民币元
报告期	指	2023 年度
上一报告期	指	2022 年度
市国资委	指	黄石市人民政府国有资产监督管理委员会
国开基金	指	国开发展基金有限公司
中合担保	指	中合中小企业融资担保股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	黄石市众邦城市住房投资有限公司		
中文简称	黄石众邦		
外文名称（如有）	Huangshi Zhongbang City Housing Investment Co.,Ltd.		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	冯志刚		
注册资本（万元）			100,400.00
实缴资本（万元）			100,400.00
注册地址	湖北省黄石市 黄石港区磁湖路 55 号仁智山水 S03 栋		
办公地址	湖北省黄石市 黄石港区磁湖路 55 号仁智山水 S03 栋		
办公地址的邮政编码	435001		
公司网址（如有）	www.hbzhongbang.cn		
电子信箱	dctzjt6517755@163.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	冯志刚
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
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	0714-6552231
传真	0714-6550300
电子信箱	dctzjt6517755@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：黄石市东楚投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：黄石市人民政府国有资产监督管理委员会

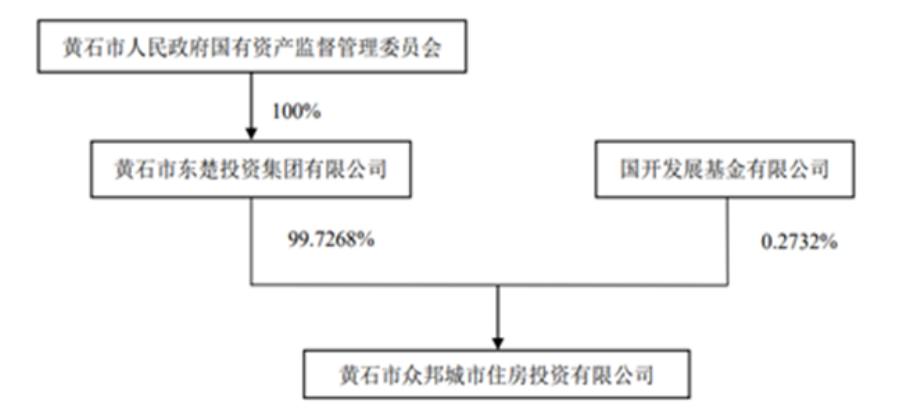
报告期末控股股东资信情况：良好

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：99.73%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：99.73%，无受限情况

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



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

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	柯勤斌	董事	辞任	2023年6月1日	2023年06月19日
董事	周文生	董事	聘任	2023年6月1日	2023年06月19日
监事	刘沛	监事	辞任	2023年11月29日	正在工商变更登记中

（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：2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16.67%。

（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：冯志刚

发行人的董事长或执行董事：冯志刚

发行人的其他董事：杨光、周文生、彭丰华、王朋团

发行人的监事：樊亮、黄春花、王焕冬、李飞

发行人的总经理：冯志刚

发行人的财务负责人：袁慎华

发行人的其他非董事高级管理人员：王俊生

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）业务范围

发行人主营业务主要集中在保障性住房项目建设投资；棚户区、城中村、旧危房改造项目；公共租赁房、廉租房的经营管理、物业管理等。

（2）主要产品

发行人主要产品和服务为受政府委托从事土地开发经营；保障房建设运营管理、棚户区、城市基础设施投资建设及运营管理；产业化项目投资、开发、咨询服务；房地产开发；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。

（3）经营模式

发行人主要通过委托代建模式承担大冶湖核心区建设开发，建设资金由公司筹措，黄石市人民政府按照委托代建协议的规定支付回购款。项目回购款=项目竣工决算价格+投资收益，竣工结算价格为发行人累计投入金额，包含融资成本，投资收益按竣工结算价格或项目实际总投资金额的10%计算。竣工决算在完工后分年支付。双方已签署《建设项目委

托代建协议》，每年年末，黄石市财政局会对发行人出具相关文件，对发行人当年工程代建投资完成情况进行确认。

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

1、发行人所在行业状况

（1）城市基础设施建设行业

城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，国家新型城镇化战略进一步的实施，将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

发行人将积极融入区域发展新格局。坚持大临空大临港视野，高水平编制完成国土空间规划，进一步夯实黄石长江中游城市群区域性中心城市地位。黄石市城市基础设施建设行业未来将保持较快速度发展。

（2）棚户区改造和保障房建设行业

整体而言，未来在我国城市化进程的发展带动下，政府对安置性住房及保障性住房建设的大力扶持以及政策导向仍将持续，安置性住房及保障性住房建设行业将在未来一段时间继续蓬勃发展。

2、发行人在行业中的地位

发行人作为总资产、净资产仅次于黄石市城市建设投资开发有限责任公司的市级政府平台，与另外 3 家市级平台的经营范围与职责均有差异，作为黄石市保障性住房建设重要的投融资主体，得到了黄石市的大力支持，黄石市区域由黄石众邦负责集中融资，统筹用于黄石市棚改项目和保障性住房建设，并明确了黄石众邦为黄石市所有棚改项目的投融资负责人。黄石众邦在黄石地区棚改项目建设上具有垄断性。

随着黄石市保障性住房工程建设进程的推进，发行人作为黄石市专业从事保障性住房建设改造的唯一投融资主体，得到了有关部门的大力支持，使得公司在黄石市保障性住房建设领域拥有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

因此，发行人在黄石市保障性住房建设领域不仅具有政策导向上的优势，还在经营方面具有一定的垄断地位。

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无重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（二） 新增业务板块

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

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
土地出让	10,546.00	8,963.38	15.01	7.30	85,045.00	66,527.72	21.77	50.07
保障房销售	45,622.69	43,776.60	4.05	31.57	24,289.87	21,781.43	10.33	14.30
工程建设	21,847.30	19,736.30	9.66	15.12	25,688.07	25,000.00	2.68	15.12
租金	10,775.82	8,092.19	24.90	7.46	10,719.38	6,728.74	37.23	6.31
材料商品销售	40,092.89	37,473.21	6.53	27.74	17,968.69	16,574.36	7.76	10.58
养殖业	5,570.53	2,198.11	60.54	3.85	3,333.77	1,590.64	52.29	1.96
提供劳务服务	9,887.86	8,118.63	17.89	6.84	2,489.63	1,908.91	23.33	1.47
其他业务	192.46	144.72	24.80	0.13	318.42	270.75	14.97	0.19
合计	144,535.56	128,503.13	11.09	100.00	169,852.84	140,382.56	17.35	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人不涉及细分产品情况。

2. 收入和成本分析

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

土地出让板块，营业收入及营业成本较上年分别减少 87.60%、86.53%，主要系当年土地转让业务规模下降所致，毛利率同比减少 31.08%，主要系报告期内土地出让的地块单价较上期有所下降所致。

保障房销售板块，营业收入及营业成本较上年分别增加 87.83%、100.98%，毛利率下降 60.82%，主要系该业务受房市影响，销售难度上升，人力、物力销售成本投入较多，成本上升所致。

工程建设板块，毛利率同比上升 260.73%，主要系工程建设原材料成本下降，营业成本下降较多所致。

租金板块，毛利率同比下降 33.10%，主要系发行人进行供租房产配套设施建设，营业成本上升所致。

材料销售板块，营业收入及营业成本较上年分别增加 123.13%、126.09%，主要系材料销售业务规模扩张所致。

养殖业板块，营业收入较上年增加 67.09%，营业成本较上年增加 38.19%，主要系发行人扩大养殖规模，且养殖原材料价格上涨，养殖成本上升所致。

提供劳务服务板块，营业收入及营业成本较上年分别上升 297.16%、325.30%，主要系业务规模扩张，聘人用人成本同时上升所致。

其他业务营业收入及营业成本较上年分别下降 39.56%、46.55%，毛利率上升 65.68%，主要系发行人业务结构调整，且部分其他业务规模缩减所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人作为黄石市基础设施建设、棚户区改造、土地整理和综合开发的实施主体，将继续在黄石市政府的领导下，紧紧围绕黄石市总体规划和“十三五”规划，结合自身实际制定发展规划。

第一，公司经营发展方面，依托黄石市政府的强有力支持，做大做强公司的各项经营业务的同时积极拓展新的业务领域，进一步提高公司的资产规模，为黄石市城市建设和经济发展做出贡献。

第二，公司自身建设方面，严格按照建立现代企业制度的要求，坚持做到政企分离的原则，切实提高公司内部管理效能和经营管理水平，增强自身活力。

第三，基础设施建设方面，进一步加强黄石市基础设施建设的投资力度，提高区域的承载能力和城市化建设水平，改善区域人居环境，使黄石市居民切实享受区域经济发展的成果。

第四，土地整理和综合开发方面，坚持集约发展、优化配置的路线，搬迁城市中心区域的工业企业，转移不符合区域产业布局和发展要求的低层次产业，力争以最小的土地空间实现最大的经济产出，实现用地效率最大化。

第五，投融资方面，积极探索更加有效的投融资方式，大力拓宽包括直接融资和间接融资在内的多种融资渠道，有效降低融资成本，为黄石市的开发建设和经济发展提供有力的资金支持。

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

发行人主要业务包括城市基础设施建设以及保障性住房项目建设。其城市基础设施的投资规模和保障性住房项目建设规模均受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

公司将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

公司将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

六、公司治理情况

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

是 否

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

1、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

2、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司的财务人员未在股东及其控制的其他企业中兼职。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人拟与关联自然人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）5%以上的关联交易，应当提交董事会审议。发行人在连续12个月内发生的交易标的相关的同类关联交易，应当按照累计计算。发行人拟与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）10%以上的关联交易，应当提交董事会审议。发行人与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）20%以上的关联交易，应当提交股东会审议。发行人为关联人提供担保的，单笔担保额超过最近一期经审计的净资产（合并口径）10%的担保，应当在董事会审议通过后提交股东会审议；如未超出上述范围，应当由董事会审批；发行人及其控股子公司之间的内部担保均由董事会审批。

在债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照相关规定，通过中国货币网和上海证券交易所网站等交易商协会认可的渠道向全国债券市场披露有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务（仅为示例）	62,299,906.87
出售商品/提供劳务（仅为示例）	16,097.66

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	542,784,085.19
资金拆借，作为拆入方	4,156,486,845.22

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为186,065.25万元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 众邦债、17 黄石众邦债
3、债券代码	127476.SH、1780103.IB
4、发行日	2017 年 6 月 1 日
5、起息日	2017 年 6 月 2 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 6 月 2 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.95
10、还本付息方式	每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，债券的本金自其兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

施	
1、债券名称	黄石市众邦城市住房投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 众邦 02
3、债券代码	133332.SZ
4、发行日	2022 年 9 月 26 日
5、起息日	2022 年 9 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 28 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	每年付息，到期一次性还本
11、交易场所	深交所
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者的债券
15、适用的交易机制	询价交易、协商成交、点击成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券
2、债券简称	20 众邦债、20 黄石众邦债
3、债券代码	152661.SH、2080363.IB
4、发行日	2020 年 11 月 23 日
5、起息日	2020 年 11 月 25 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 11 月 25 日
8、债券余额	3.04
9、截止报告期末的利率(%)	5.48
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即自 2023 年至 2027 年每年的 11 月 25 日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华福证券有限责任公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司黄石分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	127476.SH、1780103.IB
债券简称	PR 众邦债、17 黄石众邦债
债券约定的投资者保护条款名称	募集资金及偿债账户监管协议；债权代理协议；债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按募集说明书要求执行。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发。

债券代码	152661.SH、2080363.IB
债券简称	20 众邦债、20 黄石众邦债
债券约定的投资者保护条款名称	募集资金及偿债账户监管协议；债权代理协议；债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按募集说明书要求执行。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发。

债券代码	133332.SZ
债券简称	22 众邦 02
债券约定的投资者保护条款名称	募集资金及偿债账户监管协议；债权代理协议；债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按募集说明书要求执行。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发。

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：127476.SH、1780103.IB

债券简称	PR 众邦债、17 黄石众邦债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）增信机制：由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>（2）偿债计划概述：每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。</p> <p>（3）其他偿债保障措施概述：发行人良好的财务和经营状况是本期债券偿付的基础、本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源、中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保、地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础、畅通的融资渠道为本期债券偿付提供了后备支持、《债权代理协议》和《资金及账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行。

债券代码：152661.SH、2080363.IB

债券简称	20 众邦债、20 黄石众邦债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）增信机制：由中证信用增进股份有限公司保证担保。</p> <p>（2）偿债计划概述：本期债券发行规模 3.8 亿元，为固定利率品种，每年付息一次。在本期债券存续的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%。本息偿付的时间明确，支付金额固定，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>（3）其他偿债保障措施概述：按照募集说明书约定，为了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计</p>

	划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行。

债券代码：133332.SZ

债券简称	22 众邦 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）增信机制：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2024 年间每年的 9 月 28 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券兑付日为 2024 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>（3）偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组 2、严格遵循信息披露要求 3、加强本次债券募集资金使用的监控 4、充分发挥债券受托管理人的作用。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行。

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
签字会计师姓名	于文臣、刘蕊

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	127476.SH、1780103.IB
债券简称	PR 众邦债、17 黄石众邦债
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人	王军
联系电话	010-59833001

债券代码	152661.SH、2080363.IB
债券简称	20 众邦债、20 黄石众邦债
名称	兴业银行股份有限公司黄石分行
办公地址	湖北省黄石市黄石港区天津路 28 号
联系人	赵帆
联系电话	0714-6211069

债券代码	133332.SZ
债券简称	22 众邦 02
名称	五矿证券有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 B 座
联系人	姬宇轩、王彦淞、吕亚菲
联系电话	010-64088796

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	127476.SH、1780103.IB
债券简称	PR 众邦债、17 黄石众邦债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

债券代码	152661.SH、2080363.IB
债券简称	20 众邦债、20 黄石众邦债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	武汉市武昌区中北路 86 号汉街国际总部 E 座

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
127476.SH, 1780103.IB; 133332.SZ; 152661.SH, 2080363.IB	会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 11 月 5 日	大华会计师事务所（特殊普通合伙）服务期限已到期，经综合评估，公司改聘利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为公司新任审计机构	此次变更审计机构已经公司内部审议通过，符合法律法规及公司章程的约定	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

执行上述新准则对本公司财务报表无重大影响。

三、合并报表范围调整

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	78,081.37	50,800.77	53.70	主要系银行存款和其他货币资金增加所致
交易性金融资产	0.00	40.00	-100.00	主要系公司对北京国控众邦投资管理合伙企业（有限合

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
				伙）的投资重分类至其他权益工具投资所致
应收账款	345,268.02	318,448.62	8.42	-
预付款项	11,570.24	14,518.32	-20.31	-
其他应收款	304,612.34	309,203.12	-1.48	-
存货	3,113,482.26	3,070,298.77	1.41	-
其他流动资产	1,284.10	2,738.39	-53.11	系增值税留抵扣额和预缴土地增值税减少所致
其他权益工具投资	20,240.00	20,200.00	0.20	-
长期股权投资	14,043.17	14,169.08	-0.89	-
投资性房地产	373,132.22	362,427.05	2.95	-
固定资产	320,218.35	378,639.22	-15.43	-
在建工程	7,428.89	-	-	-
无形资产	214,626.08	157,780.21	36.03	主要系报告期内公司新增购买土地所有权所致
商誉	26.06	26.06	0.00	-
长期待摊费用	2,715.14	1,468.97	84.83	系本期增加百花园酒店装修项目所致
递延所得税资产	1,107.97	1,275.57	-13.14	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	78,081.37	8,999.49	-	11.53
存货	3,113,482.26	189,622.73	-	6.09
投资性房地产	373,132.22	1,578.56	-	0.42
固定资产	320,218.35	406.31	-	0.13
合计	3,884,914.20	200,607.09	—	—

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：43,107.39万元；

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

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

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：43,107.39万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：43,107.39万元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：2.61%，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1,934,803.87万元和1,397,495.00万元，报告期内有息债务余额同比变动-27.77%。

单位：万元 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）		
银行贷款	-	5,250.00	1,650.00	30,475.00	37,375.00	2.67%
公司信用类债券	-	170,000.00	127,600.00	172,800.00	470,400.00	33.66%
非银行金融机构贷款	-	10,000.00	-	24,800.00	34,800.00	2.49%
其他有息债务	-	-	-	854,920.00	854,920.00	61.18%
合计	-	185,250.00	129,250.00	1,082,995.00	1,397,495.00	-

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60,000.00万元，企业债券余额60,400.00万元，非金融企业债务融资工具余额350,000.00万元，且共有

157,600.00 万元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,635,981.40 万元和 2,068,539.82 万元，报告期内有息债务余额同比变动-21.53%。

单位：万元 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）		
银行贷款	0.00	36,165.94	30,249.32	554,202.60	620,617.85	30.00%
公司信用类债券	0.00	170,000.00	127,600.00	172,800.00	470,400.00	22.74%
非银行金融机构贷款	0.00	38,388.56	9,680.25	74,533.16	122,601.97	5.93%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	854,920.00	854,920.00	41.33%
合计	0.00	244,554.50	167,529.57	1,656,455.76	2,068,539.82	—

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 60,000.00 万元，企业债券余额 60,400.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 350,000.00 万元，且共有 157,600.00 万元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 万元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 万元人民币。

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

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	36,985.92	7,100.00	420.93	系质押借款、抵押借款、保证借款增加所致
应付票据	6,266.49	13,885.67	-54.87	系商业承兑汇票、银行承兑汇票余额均减少所致
应付账款	53,158.63	55,693.65	-4.55	—
预收款项	457.33	129.57	252.96	系一年以内的预收款项增加所致
合同负债	52,397.11	39,582.07	32.38	系预收商品房款大额增加所致

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付职工薪酬	58.19	110.13	-47.16	主要系短期薪酬中工资、奖金津贴和补贴、社会保险费减少所致
应交税费	66,570.72	53,161.03	25.22	-
其他应付款	1,716,891.70	1,552,456.90	10.59	-
一年内到期的非流动负债	335,098.15	365,429.29	-8.30	-
其他流动负债	4,715.74	3,547.20	32.94	系待转销项税额增加所致
长期借款	554,202.60	652,354.43	-15.05	-
应付债券	212,223.81	369,108.28	-42.50	主要系部分债券到期兑付所致
长期应付款	100,120.76	37,979.15	163.62	主要系长期非金融机构借款增加所致
递延所得税负债	15,205.79	14,916.90	1.94	-

（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：35,937.26 万元

报告期非经常性损益总额：367.52 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：83,999.58 万元

报告期末对外担保的余额：186,065.25 万元

报告期对外担保的增减变动情况：102,065.67 万元

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：186,065.25 万元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

17 黄石众邦债募投项目建设情况：

一、胡家湾项目

（一）基本情况：胡家湾项目位于沿湖路以南，胡家湾加油站以东。占地 535.7 亩，涉及拆迁户 1346 户，拆迁总面积约 17.51 万 m^2 ，已全部签约拆除完毕。截止目前，总投入约 12.68 亿元，已投入 12.63 亿元，还需投入 508 万元（工作经费）。

（二）进展情况：该项目与电缆厂项目整体出让 433.79 亩，出让金 15.19 亿元，项目亏损约 4.64 亿元，另有轨电车占用 24.86 亩，剩余规划用途为道路及绿地。川达工贸厂区未完全征收、未出让；有轨电车占用土地的征收成本未返还。

（三）项目进展推动措施：一是协同西塞山区、指挥部加快推进川达工贸厂区征收及

出让工作；二是敦促西塞山区推进有轨电车占用土地的征收成本返还事宜。

二、电缆厂项目

（一）基本情况：电缆厂项目位于沿湖路以南，水机路以西。占地 184.9 亩，涉及拆迁户 887 户，拆迁总面积约 11.28 万 m^2 ，已签约 886 户，未签约 1 户（凯富纺织公司）。截止目前，总投入约 7.15 亿元，已投入 6.71 亿元，还需投入约 4991 万元（补偿款 4417 万元，工作经费等 74 万元）。

（二）进展情况：该项目整体出让 433.79 亩，出让金 15.19 亿元，项目亏损约 4.64 亿元，另有轨电车占用 24.86 亩，剩余规划用途为道路及绿地。余 1 户凯富纺织公司未签约。

（三）项目进展推动措施：敦促指挥部加快企业签约进度，东楚集团筹措资金支付补偿款。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>（公募）、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>、中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>、上海证券交易所：<https://bms.uap.sse.com.cn/bms/form/426645516102.xform?moduleId=631382>（私募）、深圳证券交易所：<https://biz.szse.cn/fic/index.html>（私募）。

（以下无正文）

(本页无正文，为《黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	780,813,744.32	508,007,671.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		400,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,452,680,243.79	3,184,486,241.34
应收款项融资		
预付款项	115,702,363.28	145,183,195.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,046,123,371.01	3,092,031,238.10
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	31,134,822,602.68	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	12,841,024.21	27,383,866.74
流动资产合计	38,542,983,349.29	37,660,479,888.43
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	140,431,691.13	141,690,846.67
其他权益工具投资	202,400,000.00	202,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,731,322,200.00	3,624,270,500.00
固定资产	3,202,183,536.77	3,786,392,161.72
在建工程	74,288,881.96	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,146,260,766.69	1,577,802,090.03
开发支出		
商誉	260,567.50	260,567.50
长期待摊费用	27,151,368.35	14,689,740.93
递延所得税资产	11,079,666.68	12,755,709.18
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,535,378,679.08	9,359,861,616.03
资产总计	48,078,362,028.37	47,020,341,504.46
流动负债：		
短期借款	369,859,193.68	71,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	62,664,880.38	138,856,682.97
应付账款	531,586,338.04	556,936,474.44
预收款项	4,573,287.10	1,295,714.50
合同负债	523,971,143.86	395,820,740.59
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	581,911.43	1,101,264.71
应交税费	665,707,163.42	531,610,343.82
其他应付款	17,168,916,951.09	15,524,568,974.84
其中：应付利息	141,995,766.65	234,142,233.33
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	3,350,981,473.61	3,654,292,927.13
其他流动负债	47,157,402.95	35,472,037.02
流动负债合计	22,725,999,745.56	20,910,955,160.02

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,542,026,010.00	6,523,544,342.00
应付债券	2,122,238,076.70	3,691,082,777.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,001,207,603.51	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	152,057,935.83	149,169,014.73
其他非流动负债	2,450,000.00	2,625,000.00
非流动负债合计	8,819,979,626.04	10,746,212,657.45
负债合计	31,545,979,371.60	31,657,167,817.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	13,138,165,465.97	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	190,965,182.69	167,851,553.47
一般风险准备		
未分配利润	1,894,885,945.55	1,674,380,811.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,515,040,340.59	15,353,983,002.16
少数股东权益	17,342,316.18	9,190,684.83
所有者权益（或股东权益）合计	16,532,382,656.77	15,363,173,686.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,078,362,028.37	47,020,341,504.46

公司负责人：冯志刚 主管会计工作负责人：袁慎华 会计机构负责人：柯凤岩

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	144,820,359.29	74,304,084.01
交易性金融资产		400,000.00
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	771,918,202.76	695,418,262.82
应收款项融资		
预付款项	112,917,021.83	119,604,121.49
其他应收款	4,411,654,010.78	3,777,195,684.25
其中：应收利息		
应收股利		
存货	18,720,047,642.54	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		9,038,408.33
流动资产合计	24,161,357,237.20	23,289,840,620.76
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	4,582,568,843.01	4,699,286,199.16
其他权益工具投资	202,400,000.00	202,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,804,312,700.00	2,744,710,500.00
固定资产	946,366,667.51	859,077,213.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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	3,589,782.92	3,554,566.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,539,239,022.44	8,508,628,479.11
资产总计	33,700,596,259.64	31,798,469,099.87
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	61,670,068.58	135,856,682.97
应付账款	29,898,891.68	59,319,109.64
预收款项	21,710.00	304,110.00
合同负债	400,105,871.85	306,844,220.48
应付职工薪酬		344,879.06
应交税费	468,065,775.29	351,728,116.94
其他应付款	17,102,859,601.57	14,753,157,051.01
其中：应付利息	141,995,766.65	234,142,233.33
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,745,000,000.00	3,351,000,000.00
其他流动负债	36,009,528.47	27,615,979.84
流动负债合计	20,843,631,447.44	18,986,170,149.94
非流动负债：		
长期借款	304,750,000.00	100,000,000.00
应付债券	2,122,238,076.70	3,691,082,777.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	152,057,935.83	149,169,014.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,827,046,012.53	3,940,251,792.55
负债合计	23,670,677,459.97	22,926,421,942.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	6,624,960,588.63	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	190,965,182.69	167,851,553.47

未分配利润	1,922,969,281.97	1,714,946,619.01
所有者权益（或股东权益）合计	10,029,918,799.67	8,872,047,157.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,700,596,259.64	31,798,469,099.87

公司负责人：冯志刚 主管会计工作负责人：袁慎华 会计机构负责人：柯凤岩

合并利润表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	1,445,355,556.67	1,698,528,355.89
其中：营业收入	1,445,355,556.67	1,698,528,355.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,504,319,078.20	1,647,897,725.97
其中：营业成本	1,285,031,330.44	1,403,825,555.66
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	42,411,769.77	15,573,674.52
销售费用	9,558,727.83	10,150,129.49
管理费用	139,616,204.29	199,720,059.34
研发费用		
财务费用	27,701,045.87	18,628,306.96
其中：利息费用	11,975,338.53	10,841,547.17
利息收入	6,446,370.92	2,846,684.71
加：其他收益	395,177,110.61	388,220,629.55
投资收益（损失以“-”号填列）	974,623.20	4,042,512.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	69,975.89	42,512.95
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)	19,648,001.42	-5,284,710.96
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,138,810.51	-31,540,215.91
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	3,194.43	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	355,700,597.62	406,068,845.55
加: 营业外收入	5,267,648.94	1,456,629.86
减: 营业外支出	1,595,602.31	80,489.88
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	359,372,644.25	407,444,985.53
减: 所得税费用	111,416,112.56	108,159,848.90
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	247,956,531.69	299,285,136.63
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	247,956,531.69	299,285,136.63
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)	243,618,763.58	296,794,182.42
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	4,337,768.11	2,490,954.21
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	247,956,531.69	299,285,136.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	243,618,763.58	296,794,182.42
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,337,768.11	2,490,954.21
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：冯志刚 主管会计工作负责人：袁慎华 会计机构负责人：柯凤岩

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	581,417,570.11	617,462,603.69
减：营业成本	527,399,730.99	484,860,695.04
税金及附加	23,402,247.82	2,809,686.13
销售费用		17,528,687.67
管理费用	30,247,287.45	34,607,571.01
研发费用		
财务费用	19,621,229.01	8,753,733.34
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	319,801,746.11	284,701,586.66
投资收益（损失以“－”号填	69,975.89	4,046,452.90

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	69,975.89	46,452.90
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）	11,555,684.38	-9,450,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-140,864.52	-14,218,267.10
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）	312,033,616.70	333,981,802.96
加：营业外收入	1.00	311,361.14
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	312,033,617.70	334,293,164.10
减：所得税费用	80,897,325.52	77,657,574.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	231,136,292.18	256,635,589.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	231,136,292.18	256,635,589.85
（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	231,136,292.18	256,635,589.85
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：冯志刚 主管会计工作负责人：袁慎华 会计机构负责人：柯凤岩

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,437,411,546.12	1,293,620,862.67
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	11,067.42	41,040,103.39
收到其他与经营活动有关的现金	11,995,568,195.37	1,701,912,009.23
经营活动现金流入小计	13,432,990,808.91	3,036,572,975.29

购买商品、接受劳务支付的现金	1,248,865,550.85	1,995,150,219.06
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	49,361,062.29	51,346,434.24
支付的各项税费	63,488,870.19	37,401,934.74
支付其他与经营活动有关的现金	9,932,965,145.12	1,480,762,246.74
经营活动现金流出小计	11,294,680,628.45	3,564,660,834.78
经营活动产生的现金流量净额	2,138,310,180.46	-528,087,859.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,233,778.74	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,894.17	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,748,826,288.19	
收到其他与投资活动有关的现金	1,224,862.61	
投资活动现金流入小计	1,752,295,823.71	204,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	578,084,525.65	14,124,138.09
投资支付的现金	115,765,678.89	
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	130,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	4,357,696.17	
投资活动现金流出小计	698,337,900.71	14,124,138.09
投资活动产生的现金流量净额	1,053,957,923.00	189,875,861.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,800,000.00	6,500,000.00
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	3,812,217,239.88	3,486,683,018.88
收到其他与筹资活动有关的现金	1,159,000,000.00	2,522,778,053.00
筹资活动现金流入小计	4,977,017,239.88	6,015,961,071.88
偿还债务支付的现金	6,336,965,661.22	3,372,318,332.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,210,972,551.80	844,909,947.68
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	435,353,437.95	1,724,484,640.22
筹资活动现金流出小计	7,983,291,650.97	5,941,712,919.90
筹资活动产生的现金流量净额	-3,006,274,411.09	74,248,151.98
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	185,993,692.37	-263,963,845.60
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	690,818,882.51	504,825,190.14

公司负责人：冯志刚 主管会计工作负责人：袁慎华 会计机构负责人：柯凤岩

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	652,391,200.15	771,682,800.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,599,824,088.87	4,319,958,030.89
经营活动现金流入小计	13,252,215,289.02	5,091,640,831.30
购买商品、接受劳务支付的现金	342,691,394.51	273,315,184.24
支付给职工及为职工支付的现金		3,374,987.97
支付的各项税费	12,010,654.27	15,905,481.24
支付其他与经营活动有关的现金	10,253,936,297.15	5,607,813,968.54
经营活动现金流出小计	10,608,638,345.93	5,900,409,621.99

经营活动产生的现金流量净额	2,643,576,943.09	-808,768,790.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		204,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	160,582,140.34	19,722.77
投资支付的现金	178,555,678.89	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	339,137,819.23	2,019,722.77
投资活动产生的现金流量净额	-339,137,819.23	201,980,277.23
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	2,976,210,716.98	3,193,683,018.88
收到其他与筹资活动有关的现金	248,000,000.00	2,268,745,000.00
筹资活动现金流入小计	3,224,210,716.98	5,462,428,018.88
偿还债务支付的现金	4,957,250,000.00	3,023,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	479,541,875.85	589,917,209.15
支付其他与筹资活动有关的现金	21,268,984.22	1,339,542,493.67
筹资活动现金流出小计	5,458,060,860.07	4,952,459,702.82
筹资活动产生的现金流量净额	-2,233,850,143.09	509,968,316.06
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	70,588,980.77	-96,820,197.40
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	144,820,359.29	74,231,378.52

公司负责人：冯志刚 主管会计工作负责人：袁慎华 会计机构负责人：柯凤岩

