
麻城市城市发展投资集团有限公司

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期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“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
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.....	12
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.....	12
四、 公司债券募集资金情况.....	12
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.....	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	13
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	14
六、 负债情况.....	15
七、 利润及其他损益来源情况.....	16
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.....	17
九、 对外担保情况.....	17
十、 重大诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
十二、 向普通投资者披露的信息.....	17
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	17
一、 发行人为可交换债券发行人.....	17
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.....	17
三、 发行人为绿色债券发行人.....	17
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	18
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	18
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	18
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	18
八、 科技创新债或者双创债.....	18
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	18
十、 纾困公司债券.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

释义

公司、发行人、麻城城发集团	指	麻城市城市发展投资集团有限公司
本期债券	指	2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券
债权代理人、监管银行	指	武汉农村商业银行股份有限公司黄冈分行
主承销商	指	长江证券股份有限公司
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	麻城市城市发展投资集团有限公司
中文简称	麻城城发
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	胡庚红
注册资本（万元）	120,000
实缴资本（万元）	120,000
注册地址	湖北省黄冈市 麻城市金桥大道 48 号
办公地址	湖北省黄冈市 麻城市金桥大道 48 号
办公地址的邮政编码	438300
公司网址（如有）	-
电子信箱	87431587@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡庚红
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长
联系地址	麻城市金桥大道 48 号
电话	0713-2957001
传真	0713-2957001
电子信箱	387972315@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：麻城市国有资产经营有限公司

报告期末实际控制人名称：麻城市国有资产运营中心

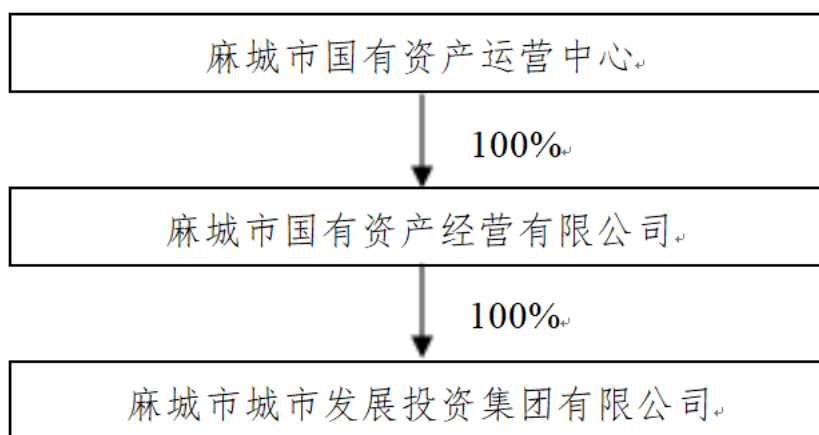
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

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

报告期初实际控制人名称：麻城市国有资产监督管理局

变更生效时间：2023 年 5 月 18 日

变更原因：为进一步加强国有资产运营管理，更好实现国有资产保值增值，麻城市国有资

¹均包含股份，下同。

产监督管理局成立麻城市国有资产运营中心，专门从事国有资产运营工作。

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%。

（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：胡庚红

发行人的董事长或执行董事：胡庚红

发行人的其他董事：李朝阳、周吉刚、梅新华、占必成、马军、王志刚、郑建武、宋晓波

发行人的监事：梁斌、黄才安、熊武、李继阳、徐红胜

发行人的总经理：胡庚红

发行人的财务负责人：程和咏

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是麻城市城市建设的主导企业，主要承担麻城市城市基础设施代建、土地开发整理、保障性住房建设及商品房开发、石材/砂石等业务，其中城市基础设施代建、土地开发整理以及石材/砂石业务对发行人营业收入的贡献最为显著。

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）城市基础设施建设行业地位

作为麻城市城市基础设施建设的关键主体和麻城新型城镇化建设的实施主体，发行人得到了麻城市政府在政策优惠、资源支持、项目承接等方面的大力扶持，在当地基础设施建设领域处于行业垄断地位。近年来，发行人通过代建形式相继承担并实施了麻城市建材城工程、麻城市公租房项目、大别山旅游转运中心、麻城市经济开发区供水管网项目、麻城市金桥广场项目、麻城市生活垃圾处理厂工程、麻城市一河两岸项目、麻城市孝感街物流中心工程以及麻城市城东污水处理厂工程等多项麻城市重点市政工程项目。未来几年，随着麻城市经济进一步发展以及城镇化水平进一步提高，发行人在麻城市城市基础设施建设领域的垄断地位将得到进一步巩固和提升。

（2）土地开发整理行业地位

发行人是麻城市从事土地开发整理业务的核心主体，处于行业垄断地位。为配合麻城市新型城镇化建设，加快优化城市空间布局，提高城市土地利用效率和质量，麻城市政府发布了《麻城市人民政府关于土地收购储备中心业务委托开发的通知》，决定将麻城市土储中心

从事的土地前期开发利用等相关业务委托给麻城城投进行经营，麻城城投缴纳相应的管理费用，同时按国家规定出让的土地收入扣除成本后的剩余部分作为土地开发整理净收入归麻城城投享有。麻城市政府通过正式政府文件的形式确立了发行人在麻城市土地开发整理行业的垄断地位，为发行人未来进一步有效、合理的开展土地开发整理工作打下了坚实的基础。

（3）保障性住房建设行业地位

发行人全资子公司房地产开发公司是从事房地产开发、经营、销售业务的专业化房地产公司，也是麻城市目前唯一从事保障性住房建设主体。在麻城市政府的大力支持下，房地产开发公司承担了麻城幸福嘉苑保障性住房的建设任务，该项目系麻城市最大的保障性住房项目，总投资额为 2.55 亿元，规划总用地面积为 107,662.00 平方米，总建筑面积 170,510.00 平方米，该项目已于 2014 年完工。尽管麻城市在经济及城市建设方面均取得了长足的进步，百姓生活质量和居住环境得到了显著提高，但麻城市低收入贫困家庭基数较大，保障性住房建设仍然是麻城未来加强民生建设的重要举措，这也为发行人相关业务的进一步发展和巩固提供了良好的契机。

（4）砂石行业地位

发行人全资子公司麻城市楚和砂石国有经营有限公司是从事砂石开采、销售的公司。为适应社会主义市场经济发展需要，进一步强化规范河道采砂管理工作，实现资源利用与生态保护可持续协调发展，推行黄砂资源经营国有化。2017 年，经市政府常务会议讨论通过，决定对河道采砂管理模式进行改革，建立“保护第一、政府主导、采销分离、统分结合、市场运作、联合执法”的新模式，联合组建市级国有砂石经营公司，实现砂石开采、经营、管理三权分离。麻城市楚和砂石国有经营有限公司在麻城市当地砂石行业处于政策性垄断地位。

未来发行人在保证其城市基础设施建设、土地开发整理及保障性住房建设等业务龙头地位的同时，还将积极开展包括城市资产经营、物业管理、小微金融、旅游开发与服务在内的多元化经营性业务，并力争在上述领域取得行业领先地位。

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

无

（二） 新增业务板块

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

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
代建项目	31,404.97	26,811.36	14.63	53.29	-	-	--	-
保障性住房建设及商品房开发收入	1,202.94	1,126.97	6.32	2.04	3,714.17	3,383.72	8.90	55.28
砂石收入	16,556.86	16,039.32	3.13	28.09	3,000.00	3,300.00	-10.00	44.65
其他业务	9,769.16	7,162.95	26.68	16.58	4.62	4.38	5.38	0.07
合计	58,933.93	51,140.59	13.22	100	6,718.80	6,688.10	0.46	100

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人非产业类公司

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。

1. 2023 年 1-6 月公司新增代建业务收入，主要系项目完工，全部确认收入所致
2. 2023 年 1-6 月公司保障性住房建设及商品房开发收入下降，主要系房产销售量下降所致
3. 2023 年 1-6 月公司砂石收入大幅增加，主要系当期销量增加所致

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司将充分利用麻城市委、市政府赋予的土地开发整理垄断性职能，全力改善自身土地开发整理水平和效率，进一步盘活麻城市土地市场，优化麻城市城市空间布局，增强城市土地利用效益，提高土地增值潜力，在提升麻城百姓生活环境质量的同时，也为麻城市经济可持续发展提供坚实保障。

公司子公司房地产开发公司将进一步发挥麻城市保障性住房建设及商品房开发的核心主体地位，全面提升房屋建设及开发质量，严格把控土地征迁过程中可能产生的民生风险，扩大保障性住房建设规模，力争早日解决麻城市所有低收入贫困家庭的住房问题。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

措施：针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人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，使之与投资项目资金的使用相匹配，

并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

（2）经营管理风险

发行人作为麻城市国有资产经营有限公司下属的法人独资公司，承担着麻城市城建资金管理和城市建设重任，随着公司规模扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

措施：发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

（3）持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设和土地开发业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

措施：发行人已于自成立以来，一直保持按时足额付息，在银行信贷领域已建立良好的声誉，具备持续投融资的能力，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目收入款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦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调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

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：

不存在

（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

按照公司规章制度，往来占款及资金拆借的决策权一般归属总经理，自然人 20 万元以上的往来占款及资金拆借事项需上报董事会批准，法人 500 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以下的往来占款及资金拆借事项需上报董事会批准、50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 10%以上的提交股东会审议。

（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	2021 年湖北省麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 麻城债
3、债券代码	152744.SH
4、发行日	2021 年 1 月 29 日
5、起息日	2021 年 2 月 2 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 2 月 2 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
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	-
14、投资者适当性安排	向机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	-
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

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：152744.SH

债券简称	21 麻城债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
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	无

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
其他应收款	应收工程款
存货	土地、代建项目
在建工程	自建项目
无形资产	经营权

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
其他应收款	37.69	30.66	22.93	-
存货	119.38	113.16	5.50	-
在建工程	36.97	26.49	39.56	新增农村人居环境改善项目、麻城市红色文旅科教示范区建设项目等
无形资产	42.48	42.48	0.00	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部分 账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分 账面价值占该 类别资产账面 价值的比例 （%）
土地使用权	119.38	22.80	-	19.10
合计	119.38	22.80	—	—

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：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.60 亿元，收回：0 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

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：3.60 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 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：2.62%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 20.10 亿元和 19.27 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.13%。

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				9.90	9.90	51.38%
银行贷款				2.45	2.45	12.71%
非银行金融机构贷款			1.62	5.30	6.92	35.91%
其他有息债务						
合计			1.62	17.65	19.27	—

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 9.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 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 74.44 亿元和 98.97 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.95%。

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				9.90	9.90	10.00%
银行贷款			7.42	64.04	71.46	72.20%
非银行金融机构贷款			3.72	13.89	17.61	17.79%
其他有息						

债务						
合计			11.13	87.83	98.97	—

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 9.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 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
其他应付款	28.55	18.55	53.91	项目未结算的工程款增加所致
长期借款	63.44	41.15	54.17	银行借款增加所致
应付债券	9.90	10.10	-1.98	—
长期应付款	13.89	12.81	8.43	—

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-1.22 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.55 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（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：13.25 亿元

报告期末对外担保的余额：13.25 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

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

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、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/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《麻城市城市发展投资集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》之签章页）

麻城市城市发展投资集团有限公司

2023 年 8 月 31 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：麻城市城市发展投资集团有限公司

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	490,562,191.97	119,017,330.54
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	4,000,000.00	
应收账款	1,386,901,982.88	1,066,635,788.17
应收款项融资		
预付款项	344,938,345.58	89,956,403.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,768,929,817.87	3,065,845,079.33
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,937,881,686.17	11,315,944,297.90
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	301,024,695.96	261,939,802.38
流动资产合计	18,234,238,720.43	15,919,338,701.84
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	32,288,453.89	32,288,453.89
其他权益工具投资	422,601,976.19	443,050,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	346,902,807.12	350,061,831.33
在建工程	3,439,987,263.62	2,648,715,340.64
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,504,201,690.25	4,248,405,374.91
开发支出		
商誉	2,800,000.00	2,800,000.00
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	8,748,782,191.07	7,725,321,000.77
资产总计	26,983,020,911.50	23,644,659,702.61
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	60,000,000.00
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		
应付账款	304,827,253.24	312,196,286.85
预收款项	2,371,771.05	660,294.14
合同负债	175,913,520.73	134,710,147.73
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,338,945.20	1,802,690.85
应交税费	39,234,540.45	41,283,078.39
其他应付款	2,854,978,024.05	1,855,233,857.97
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,113,481,904.02	978,493,694.73
其他流动负债	16,534,573.22	12,622,829.05
流动负债合计	4,568,680,531.96	3,397,002,879.71

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,344,491,242.00	4,115,056,008.00
应付债券	990,198,192.58	1,009,595,138.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,388,539,022.69	1,280,967,516.25
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	8,723,228,457.27	6,405,618,662.57
负债合计	13,291,908,989.23	9,802,621,542.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,682,492,148.58	10,682,492,148.58
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	170,164,977.53	170,164,977.53
一般风险准备		
未分配利润	1,573,541,613.10	1,723,855,855.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,626,198,739.21	13,776,512,981.34
少数股东权益	64,913,183.06	65,525,178.99
所有者权益（或股东权益）合计	13,691,111,922.27	13,842,038,160.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,983,020,911.50	23,644,659,702.61

公司负责人：胡庚红 主管会计工作负责人：程永和 会计机构负责人：程永和

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：麻城市城市发展投资集团有限公司

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	30,215,041.51	5,375,807.54

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	1,334,751,329.56	1,020,867,017.21
应收款项融资		
预付款项	48,990.00	48,990.00
其他应收款	6,042,413,491.58	4,926,992,561.57
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,244,202,922.45	3,107,665,140.96
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	3,606,826.34	820,994.45
流动资产合计	10,655,238,601.44	9,061,770,511.73
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	4,365,085,839.28	4,345,085,839.28
其他权益工具投资	195,720,362.00	184,650,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	213,925,583.73	216,448,982.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,245,646,187.05	4,245,673,216.48
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	9,020,377,972.06	8,991,858,037.98
资产总计	19,675,616,573.50	18,053,628,549.71
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	156,998,085.75	152,998,085.75
预收款项	525,000.00	525,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	101,052.49	93,050.30
应交税费	73,251.98	73,282.85
其他应付款	4,916,650,373.16	3,145,626,638.87
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	161,811,608.16	198,921,562.31
其他流动负债		
流动负债合计	5,236,159,371.54	3,498,237,620.08
非流动负债：		
长期借款	245,000,000.00	203,000,000.00
应付债券	990,198,192.58	1,009,595,138.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	530,164,953.01	598,316,083.73
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	1,765,363,145.59	1,810,911,222.05
负债合计	7,001,522,517.13	5,309,148,842.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,833,484,602.48	9,833,484,602.48
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	170,164,977.53	170,164,977.53
未分配利润	1,470,444,476.36	1,540,830,127.57

所有者权益（或股东权益）合计	12,674,094,056.37	12,744,479,707.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,675,616,573.50	18,053,628,549.71

公司负责人：胡庚红 主管会计工作负责人：程永和 会计机构负责人：程永和

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	589,339,290.87	67,187,951.13
其中：营业收入	589,339,290.87	67,187,951.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	657,066,498.23	121,153,725.55
其中：营业成本	511,405,937.46	66,880,994.38
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	16,311,023.91	2,301,930.68
销售费用	1,711,624.06	1,359,984.01
管理费用	41,392,153.56	18,776,971.43
研发费用		
财务费用	86,245,759.24	31,833,845.05
其中：利息费用	80,631,799.15	
利息收入	1,113,199.52	-550,199.29
加：其他收益	2,305,138.94	30,002,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	1,425,777.62	1,320,000.00
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）	-58,258,973.51	
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	3,148.11	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-122,252,116.20	-22,643,774.42
加：营业外收入	57,638.19	7,675.55
减：营业外支出	6,273.26	1,400,000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-122,200,751.27	-24,036,098.87
减：所得税费用	21,790,646.46	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-143,991,397.73	-24,036,098.87
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-143,991,397.73	
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）	-148,314,242.13	-24,036,098.87
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	4,322,844.40	
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		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-148,314,242.13	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,322,844.40	
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：胡庚红 主管会计工作负责人：程永和 会计机构负责人：程永和

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	314,344,515.22	
减：营业成本	268,113,600.00	
税金及附加	5,453,368.72	6,634,674.98
销售费用	285,714.29	51,780.00
管理费用	18,679,118.30	16,696,522.29
研发费用	-	
财务费用	21,473,297.74	29,975,710.82
其中：利息费用	22,272,701.66	
利息收入	812,188.80	-512,803.09
加：其他收益	-	30,035,613.92
投资收益（损失以“－”号填列）	7,402,260.50	10,221,357.76
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）	-55,061,909.04	
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）	-47,320,232.37	-13,101,716.41
加：营业外收入	31,000.00	
减：营业外支出	-	2,138,924.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-47,289,232.37	-15,240,641.07
减：所得税费用	21,096,418.84	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,385,651.21	-15,240,641.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,385,651.21	
（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	-68,385,651.21	-15,240,641.07
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：胡庚红 主管会计工作负责人：程永和 会计机构负责人：程永和

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	437,855,642.01	9,945,122.77
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		7,370.55
收到其他与经营活动有关的现金	946,074,127.57	1,946,403,609.52
经营活动现金流入小计	1,383,929,769.58	1,956,356,102.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,612,578,252.21	373,172,935.92
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	9,625,985.82	3,973,090.22
支付的各项税费	46,217,936.54	12,630,417.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,033,804,292.93	1,954,341,279.98
经营活动现金流出小计	2,702,226,467.50	2,344,117,723.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,318,296,697.92	-387,761,620.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	31,518,385.81	
取得投资收益收到的现金	1,425,777.62	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,000.00	
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	3,500,000.00	
投资活动现金流入小计	36,459,163.43	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	536,423,617.15	64,187,157.44
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	11,070,362.00	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	547,493,979.15	74,187,157.44
投资活动产生的现金流量净额	-511,034,815.72	-74,187,157.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		10,000,000.00
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	2,981,527,900.00	482,631,112.91
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	2,981,527,900.00	492,631,112.91
偿还债务支付的现金	524,326,420.56	112,510,108.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	250,214,884.37	30,143,891.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,934,840.33	
支付其他与筹资活动有关的现金	6,110,220.00	
筹资活动现金流出小计	780,651,524.93	142,653,999.92
筹资活动产生的现金流量净额	2,200,876,375.07	349,977,112.99
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	371,544,861.43	-111,971,665.21
加：期初现金及现金等价物余额	119,017,330.54	363,097,900.41
六、期末现金及现金等价物余额	490,562,191.97	251,126,235.20

公司负责人：胡庚红 主管会计工作负责人：程永和 会计机构负责人：程永和

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	200,000,000.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,353,379,057.63	2,222,106,621.79
经营活动现金流入小计	2,553,379,057.63	2,222,106,621.79
购买商品、接受劳务支付的现金	351,435,479.80	107,360,370.54
支付给职工及为职工支付的现金	3,641,259.79	4,870,795.98
支付的各项税费	26,415,819.75	8,383,144.98
支付其他与经营活动有关的现金	1,985,816,512.16	2,233,888,620.35
经营活动现金流出小计	2,367,309,071.50	2,354,502,931.85
经营活动产生的现金流量净额	186,069,986.13	-132,396,310.06
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	7,402,260.50	8,901,357.76

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	7,402,260.50	8,901,357.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	3,137,950.00
投资支付的现金	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	21,070,362.00	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	31,070,362.00	13,137,950.00
投资活动产生的现金流量净额	-23,668,101.50	-4,236,592.24
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	68,458,496.22	14,669,630.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,104,154.44	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	137,562,650.66	14,669,630.58
筹资活动产生的现金流量净额	-137,562,650.66	-14,669,630.58
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	24,839,233.97	-151,302,532.88
加：期初现金及现金等价物余额	5,375,807.54	156,467,894.25
六、期末现金及现金等价物余额	30,215,041.51	5,165,361.37

公司负责人：胡庚红 主管会计工作负责人：程永和 会计机构负责人：程永和

