

合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		267,989,520.25	460,568,557.27
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			8,924,228.44
应收账款		1,489,809,038.74	1,487,963,612.86
应收款项融资			
预付款项		123,106,834.55	118,542,050.37
其他应收款		3,576,517,262.30	3,067,548,416.14
其中：应收利息			
应收股利			
存货		34,479,456,295.25	33,281,804,560.90
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		37,898,500.09	25,101,550.35
流动资产合计		39,974,777,451.18	38,450,452,976.33
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		147,852,995.96	147,852,995.96
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,841,459,100.00	3,765,970,000.00
固定资产		4,035,629,232.86	4,091,386,408.28
在建工程		138,547,360.21	151,472,366.85
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,216,842,748.41	1,252,605,155.49
开发支出			
商誉		260,567.50	260,567.50
长期待摊费用		18,616,683.76	22,062,671.13
递延所得税资产		14,497,750.70	14,497,776.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,413,706,439.40	9,446,107,941.24
资产总计		49,388,483,890.58	47,896,560,917.57

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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）

2025年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		249,193,294.63	188,800,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		72,812,604.74	49,535,237.19
应付账款		625,725,515.70	650,357,757.00
预收款项		73,698.16	71,124.09
合同负债		762,138,569.13	614,997,652.61
应付职工薪酬		238,204.44	239,534.46
应交税费		821,421,865.62	837,732,200.72
其他应付款		21,642,432,891.72	19,260,848,116.64
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			1,107,335,259.47
其他流动负债		68,373,921.34	55,266,383.67
流动负债合计		24,242,410,565.48	22,765,183,265.85
非流动负债：			
长期借款		6,460,946,796.56	6,091,309,932.78
应付债券		227,808,537.59	1,150,988,732.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,295,006,457.59	838,987,512.88
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		154,180,085.83	154,180,085.83
其他非流动负债		2,275,000.00	2,275,000.00
非流动负债合计		8,140,216,877.57	8,237,741,264.21
负债合计		32,382,627,443.05	31,002,924,530.06
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		13,138,197,418.31	13,138,165,465.97
减：库存股			
其他综合收益		310,089,766.71	287,023,746.38
专项储备			
盈余公积		228,362,803.56	228,362,803.56
未分配利润		2,304,462,334.85	2,216,806,759.77
归属于母公司股东权益合计		16,985,112,323.43	16,874,358,775.68
少数股东权益		20,744,124.10	19,277,611.83
股东权益合计		17,005,856,447.53	16,893,636,387.51
负债和股东权益总计		49,388,483,890.58	47,896,560,917.57

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华袁
印慎强李
印彬

合并利润表
2025年第二季度

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业总收入		479,297,414.99	474,489,900.57
其中：营业收入		479,297,414.99	474,489,900.57
二、营业总成本		572,399,777.63	505,290,783.02
其中：营业成本		439,625,456.52	423,526,346.99
税金及附加		26,935,908.44	12,835,949.92
销售费用		9,290,204.96	4,293,677.55
管理费用		86,722,627.17	63,245,434.55
研发费用			
财务费用		9,825,580.54	1,389,374.01
其中：利息费用		3,780,196.74	3,867,864.99
利息收入		3,479,000.53	3,539,002.06
加：其他收益		215,280,164.58	155,688,795.17
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）			-568,772.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		122,177,801.94	124,319,140.20
加：营业外收入		1,321,224.06	333,634.28
减：营业外支出		748.95	31,772.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		123,498,277.05	124,621,001.82
减：所得税费用		34,376,189.70	32,748,716.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,122,087.35	91,872,284.87
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		89,122,087.35	91,872,284.87
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）		87,655,575.08	90,841,764.25
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,466,512.27	1,030,520.62
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东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、其他			
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		89,122,087.35	91,872,284.87
归属于母公司股东的综合收益总额		87,655,575.08	90,841,764.25
归属于少数股东的综合收益总额		1,466,512.27	1,030,520.62
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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

2025年第二季度

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024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		693,643,758.17	338,025,179.48
收到的税费返还			23,957.69
收到其他与经营活动有关的现金		5,934,950,466.95	4,987,399,346.36
经营活动现金流入小计		6,628,594,225.12	5,325,448,483.53
购买商品、接受劳务支付的现金		1,164,871,394.23	383,527,064.94
支付给职工以及为职工支付的现金		18,459,936.55	19,577,758.68
支付的各项税费		76,412,194.09	30,606,162.21
支付其他与经营活动有关的现金		3,809,199,567.92	3,356,743,894.67
经营活动现金流出小计		5,068,943,092.79	3,790,454,880.50
经营活动产生的现金流量净额		1,559,651,132.33	1,534,993,603.03
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			17,214,400.00
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			17,214,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,618,895.47	103,471,501.38
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		640,180.55	
投资活动现金流出小计		15,259,076.02	103,471,501.38
投资活动产生的现金流量净额		-15,259,076.02	-86,257,101.38
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		556,718,682.41	829,819,009.35
收到其他与筹资活动有关的现金		305,000,000.00	582,994,861.81
筹资活动现金流入小计		861,718,682.41	1,412,813,871.16
偿还债务支付的现金		1,542,161,856.00	2,065,472,699.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		562,304,960.04	705,603,031.72
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		489,222,959.70	302,090,509.61
筹资活动现金流出小计		2,593,689,775.74	3,073,166,241.29
筹资活动产生的现金流量净额		-1,731,971,093.33	-1,660,352,370.13
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		-187,579,037.02	-211,615,868.48
加：期初现金及现金等价物余额		455,568,557.27	690,818,882.51
六、期末现金及现金等价物余额		267,989,520.25	479,203,014.03

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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

2025年第二季度

金额单位：人民币元

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

2025年1—6月份												
项 目	归属于母公司所有者权益											
	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				13,138,165,465.97		287,023,746.38		228,362,803.56	2,216,806,759.77	19,277,611.83	16,893,636,387.51
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				13,138,165,465.97		287,023,746.38		228,362,803.56	2,216,806,759.77	19,277,611.83	16,893,636,387.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					31,952.34		23,066,020.33			87,655,575.08	1,466,512.27	112,220,060.02
（一）综合收益总额							23,066,020.33			87,655,575.08	1,466,512.27	112,188,107.68
（二）股东投入和减少资本					31,952.34							31,952.34
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					31,952.34							31,952.34
（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、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
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				13,138,197,418.31		310,089,766.71		228,362,803.56	2,304,462,334.85	20,744,124.10	17,005,856,447.53

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刚冯印志

华袁慎印

强李彬印

合并所有者权益变动表（续）
2025年第二季度

金额单位：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	2024年1-6月份									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	永续债	其他	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
一、上年年末余额	1,004,000,000.00				13,138,165,465.97		287,023,746.38		190,965,182.69	1,894,885,945.55
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、本年年年初余额	1,004,000,000.00				13,138,165,465.97		287,023,746.38		190,965,182.69	1,894,885,945.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
（四）股东内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
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				13,138,165,465.97		287,023,746.38		190,965,182.69	1,985,727,709.80
少数股东权益									17,342,316.18	
股东权益合计										16,532,382,656.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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

2025年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

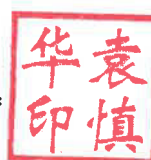
项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		17,567,990.21	70,681,365.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		113,821,985.65	113,810,985.65
其他应收款		3,488,721,299.66	2,492,021,963.13
其中：应收利息			
应收股利			
存货		20,895,098,621.10	20,325,374,867.54
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		24,515,209,896.62	23,001,889,182.19
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		5,521,786,544.58	5,521,786,544.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,796,439,500.00	2,796,439,500.00
固定资产		1,852,968,324.84	1,884,070,740.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,643,790.93	2,643,790.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,173,838,160.35	10,204,940,576.43
资产总计		34,689,048,056.97	33,206,829,758.62

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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）

2025年6月30日

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：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		45,056,432.67	43,737,288.66
应付账款		46,708,093.06	48,819,990.22
预收款项			
合同负债		420,940,734.24	400,105,871.85
应付职工薪酬			
应交税费		633,645,176.50	608,310,317.81
其他应付款		22,043,133,065.76	19,378,612,934.71
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			488,910,000.00
其他流动负债		37,884,666.08	36,009,528.47
流动负债合计		23,227,368,168.31	21,004,505,931.72
非流动负债：			
长期借款		577,090,000.00	493,260,000.00
应付债券		227,808,537.59	1,150,988,732.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		154,180,085.83	154,180,085.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		959,078,623.42	1,798,428,818.55
负债合计		24,186,446,791.73	22,802,934,750.27
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		6,624,960,588.63	6,624,960,588.63
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		228,362,803.56	228,362,803.56
未分配利润		2,358,254,126.67	2,259,547,869.78
股东权益合计		10,502,601,265.24	10,403,895,008.35
负债和股东权益总计		34,689,048,056.97	33,206,829,758.62

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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

2025年第二季度

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业收入		80,216,644.21	995,984.40
减：营业成本		75,305,146.55	841,773.09
税金及附加		14,576,893.05	5,875,778.17
销售费用			
管理费用		40,463,384.29	15,250,946.03
研发费用			
财务费用		5,107,093.51	760,846.92
其中：利息费用			
利息收入		2,978,142.25	144,427.09
加：其他收益		180,910,000.00	125,000,000.00
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）			-568,772.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		125,674,126.81	102,697,867.67
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		125,674,126.81	102,697,867.67
减：所得税费用		26,967,869.92	25,674,466.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		98,706,256.89	77,023,400.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		98,706,256.89	77,023,400.75
（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、权益法下不能重分类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、其他			
六、综合收益总额		98,706,256.89	77,023,400.75

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

刚冯
印志

主管会计工作负责人：

华袁
印慎

会计机构负责人：

强李
印彬



母公司现金流量表

2025年第二季度

编制单位：黄石市众邦城市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024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		110,212,756.52	2,506,936.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,713,634,077.48	6,030,238,648.37
经营活动现金流入小计		4,823,846,834.00	6,032,745,584.89
购买商品、接受劳务支付的现金		216,370,772.10	89,475,974.02
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		19,027,554.83	7,423,832.71
支付其他与经营活动有关的现金		2,824,892,655.79	3,862,973,534.58
经营活动现金流出小计		3,060,290,982.72	3,959,873,341.31
经营活动产生的现金流量净额		1,763,555,851.28	2,072,872,243.58
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			17,214,400.00
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			17,214,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			17,214,400.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			400,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,081,080,000.00	1,734,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		469,530,004.72	598,858,406.68
支付其他与筹资活动有关的现金		266,059,222.22	100,866,066.83
筹资活动现金流出小计		1,816,669,226.94	2,434,224,473.51
筹资活动产生的现金流量净额		-1,816,669,226.94	-2,034,224,473.51
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		-53,113,375.66	55,862,170.07
加：期初现金及现金等价物余额		70,681,365.87	144,820,359.29
六、期末现金及现金等价物余额		17,567,990.21	200,682,529.36

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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（续）
2025年第二季度

金额单位：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	2024年1-6月份										
	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				6,624,960,588.63		287,023,746.38		190,965,182.69	1,922,969,281.97	10,029,918,799.67
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				6,624,960,588.63		287,023,746.38		190,965,182.69	1,922,969,281.97	10,029,918,799.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										77,023,400.75	77,023,400.75
（一）综合收益总额										77,023,400.75	77,023,400.75
（二）股东投入和减少资本											
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											
（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、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
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				6,624,960,588.63		287,023,746.38		190,965,182.69	1,999,992,682.72	10,106,942,200.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人

刚冯印志

主管会计工作负责人：

袁华印慎

会计机构负责人：

强李印彬



一、合并财务报表项目主要注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2025 年 1 月 1 日】，期末指【2025 年 6 月 30 日】，本期指 2025 年 1-6 月，上期指 2024 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,650.00	3,840.00
银行存款	267,984,870.25	455,564,717.27
其他货币资金		5,000,000.00
合计	267,989,520.25	460,568,557.27

其中受限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	期初余额
用于质押的定期存款		5,000,000.00
合计		5,000,000.00

截至 2025 年 6 月 30 日止，除上述事项外，本公司不存在其他质押、冻结、或有潜在收回风险的款项。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		8,924,228.44
商业承兑汇票		
合计		8,924,228.44

3、应收账款

(1) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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	1,497,286,221.52	100.00	7,477,182.78	0.50	1,489,809,038.74
其中：低风险组合	1,497,286,221.52	100.00	7,477,182.78	0.50	1,489,809,038.74

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	1,497,286,221.52	100.00	7,477,182.78	0.50	1,489,809,038.74

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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	1,495,440,816.96	100.00	7,477,204.10	0.50	1,487,963,612.86
其中：低风险组合	1,495,440,816.96	100.00	7,477,204.10	0.50	1,487,963,612.86
合计	1,495,440,816.96	100.00	7,477,204.10	0.50	1,487,963,612.86

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项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	7,477,204.10	-21.32				7,477,182.78
其中：低风险组合	7,477,204.10	-21.32				7,477,182.78
合计	7,477,204.10	-21.32				7,477,182.78

(3) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
黄石市中心医院	应收工程建设收入	1,128,368,711.15	75.36	5,641,843.56
	应收药品款	135,180,209.30	9.03	732,938.44
	应收医疗器械款	97,083,676.32	6.48	515,059.55
	应收劳务派遣收入	1,198,741.00	0.08	2,272.54
合计		1,361,831,337.77	90.95	6,892,114.09

4、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	7,004,398.82	5.69	3,641,088.92	3.07
1 至 2 年	1,241,922.53	1.01	2,117,363.22	1.79
2 至 3 年	2,087,983.16	1.70	101,338.19	0.09
3 年以上	112,772,530.04	91.60	112,682,260.04	95.05
合计	123,106,834.55	100.00	118,542,050.37	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	款项性质
黄石开发区团城山街道办事处	56,797,255.00	46.14	预付工程款
黄石市市政工程有限公司	44,400,260.82	36.07	预付工程款
黄石江南建材有限责任公司	5,940,000.00	4.83	预付工程款
武汉新城国际贸易有限公司	3,006,322.50	2.44	预付采购款
大冶有色金属集团控股有限公司	2,800,000.00	2.27	预付工程款
合计	112,943,838.32	91.75	

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,576,517,262.30	3,067,548,416.14
合计	3,576,517,262.30	3,067,548,416.14

(1) 其他应收款

① 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款					
按组合计提坏账准备的其 他应收款	3,591,931,998. 48	100.00	15,414,736. 18	0.43	3,576,517,262 .30
其中：低风险组合	3,591,931,998. 48	100.00	15,414,736. 18	0.43	3,576,517,262 .30
合计	3,591,931,998.	100.00	15,414,736.	0.43	3,576,517,262

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
	48		18		.30

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他 应收款					
按组合计提坏账准备的其 他应收款	3,082,963,232.3 2	100.00	15,414,816. 18	0.50	3,067,548,416 .14
其中：低风险组合	3,082,963,232.3 2	100.00	15,414,816. 18	0.50	3,067,548,416 .14
合计	3,082,963,232.3 2	100.00	15,414,816. 18	0.50	3,067,548,416 .14

A、按组合计提坏账准备

a. 低风险组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	3,591,931,998.48	15,414,736.18	0.43
合计	3,591,931,998.48	15,414,736.18	

B、按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
期初余额	15,414,816.18			15,414,816.18
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-80.00			-80.00

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)	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	15,414,736.18			15,414,736.18

② 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

序号	单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
1	黄石市众邦奥体场馆开发有限公司	814,269,944.26	22.67	往来款
2	湖北章山星城高新技术发展有限公司	320,593,003.79	8.93	往来款
3	黄石新港开发有限公司	265,620,837.90	7.39	往来款
4	庆洪路片区棚户区改造项目指挥部	245,008,800.00	6.82	往来款
5	黄石市益民投资有限公司	220,612,761.02	6.14	往来款
	合计	1,866,105,346.97	51.95	

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
工程建设	21,910,177,272.57		21,910,177,272.57	21,102,917,596.40		21,102,917,596.40
土地开发及土地使用权	8,836,579,585.27		8,836,579,585.27	8,679,970,015.90		8,679,970,015.90
开发成本	3,722,209,420.69		3,722,209,420.69	3,486,093,442.09		3,486,093,442.09
库存商品	10,419,644.97		10,419,644.97	12,722,826.00		12,722,826.00
周转材料	69,251.75		69,251.75	99,560.51		99,560.51
原材料	1,120.00		1,120.00	1,120.00		1,120.00
合计	34,479,456,295.25		34,479,456,295.25	33,281,804,560.90		33,281,804,560.90

(2) 存货说明

截止 2025 年 6 月 30 日，账面价值人民币 63,031,974.38 元的土地使用权尚未办妥产权证书。

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	19,928,536.18	17,685,251.28
预缴企业所得税	17,969,963.91	7,416,299.07
合计	37,898,500.09	25,101,550.35

8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					
黄石市众邦奥体场馆开发有限公司	22,500,000.00				
中建众邦（黄石）城市管廊建设运营管理有限公司	67,500,000.00				
湖北众邦创联体育文化发展有限公司					
黄石科创和人才集团有限公司	57,852,995.96				
小计	147,852,995.96				
合计	147,852,995.96				

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
黄石市众邦奥体场馆开发有					22,500,000.00	

限公司						
中建众邦（黄石）城市管廊建设运营管理有限公司					67,500,000.00	
湖北众邦创联体育文化发展有限公司						
黄石科创和人才集团有限公司					57,852,995.96	
小计					147,852,995.96	
合计					147,852,995.96	

9、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、期初余额	3,765,970,000.00	3,765,970,000.00
二、本期变动		
1.外购增加		
2.存货\固定资产\在建工程转入	75,489,100.00	75,489,100.00
3.其他原因增加		
4.其他原因减少		
5.公允价值变动		
三、期末余额	3,841,459,100.00	3,841,459,100.00

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,035,629,232.86	4,091,386,408.28
固定资产清理		
合计	4,035,629,232.86	4,091,386,408.28

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值							
1.期初余额	3,587,015,719.34	1,302,882.88	3,970,357.73	6,861,232.59	1,488,196.02	1,000,376,186.60	4,601,014,575.16
2.本期增加金额			5,742.57	44,960.35	132,640.08	2,574.26	185,917.26
购置			5,742.57	44,960.35	132,640.08	2,574.26	185,917.26

黄石市众邦城市住房投资有限公司
2025 年 1-6 月份
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	其他	合计
其他增加							
3.本期减少金额		148,988.00		20,635.00	51,978.00	13,212.87	234,813.87
处置或报废							
转入投资性房地产							
其他减少		148,988.00		20,635.00	51,978.00	13,212.87	234,813.87
4.期末余额	3,587,015,719.34	1,153,894.88	3,976,100.30	6,885,557.94	1,568,858.10	1,000,365,547.99	4,600,965,678.55
二、累计折旧							
1.期初余额	466,674,960.03	1,039,171.98	3,069,553.20	5,884,599.50	615,860.36	32,344,021.81	509,628,166.88
2.本期增加金额	38,940,310.90	163,827.44	200,305.08	207,030.67	214,309.65	16,169,711.02	55,895,494.76
本期计提	38,940,310.90	163,827.44	200,305.08	207,030.67	214,309.65	16,169,711.02	55,895,494.76
其他增加							
3.本期减少金额		127,717.90		16,126.31	35,217.84	8,153.90	187,215.95
处置或报废							
转入投资性房地产							
其他减少		127,717.90		16,126.31	35,217.84	8,153.90	187,215.95
4.期末余额	505,615,270.93	1,075,281.52	3,269,858.28	6,075,503.86	794,952.17	48,505,578.93	565,336,445.69
三、减值准备							
四、账面价值							
1.期末账面价值	3,081,400,448.41	78,613.36	706,242.02	810,054.08	773,905.93	951,859,969.06	4,035,629,232.86
2.期初账面价值	3,120,340,759.31	263,710.90	900,804.53	976,633.09	872,335.66	968,032,164.79	4,091,386,408.28

11、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	138,547,360.21	151,472,366.85
合计	138,547,360.21	151,472,366.85

(1) 在建工程情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
交通路综合改造项目	151,472,366.85	39,498,073.03		52,423,079.67	138,547,360.21
合计	151,472,366.85	39,498,073.03		52,423,079.67	138,547,360.21

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	经营权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	716,197,784.09	533,604.98	660,583,700.00	1,377,315,089.07
2. 本期增加金额				
购置				
其他原因增加				
3. 本期减少金额	20,629,373.40			20,629,373.40
处置				
其他原因减少	20,629,373.40			20,629,373.40
4. 期末余额	695,568,410.69	533,604.98	660,583,700.00	1,356,685,715.67
二、累计摊销				
1. 期初余额	58,117,958.60	533,604.98	66,058,370.00	124,709,933.58
2. 本期增加金额	7,082,031.17		8,257,296.24	15,339,327.41
本期计提	7,082,031.17		8,257,296.24	15,339,327.41
其他原因增加				
3. 本期减少金额	206,293.73			206,293.73
处置				
其他原因减少	206,293.73			206,293.73
4. 期末余额	64,993,696.04	533,604.98	74,315,666.24	139,842,967.26
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	630,574,714.65		586,268,033.76	1,216,842,748.41
2. 期初账面价值	658,079,825.49		594,525,330.00	1,252,605,155.49

13、商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他增加	处置	其他减少	
湖北沃铭建设工程有限公司	260,567.50					260,567.50
合计	260,567.50					260,567.50

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------	------	------	------	------

形成商誉的事项		计提	其他增加	处置	其他减少	
湖北沃铭建设工程有限公司						
合计						

3. 商誉的说明

本公司子公司黄石市欣业房地产经营服务有限公司支付 250,000.00 元对价购买湖北沃铭建设工程有限公司 100.00%股权，合并日被合并方湖北沃铭建设工程有限公司净资产公允价值份额为-10,567.50 元，故形成商誉 260,567.50 元。

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	期末余额
黄石体育馆方舱医院改造	6,151,198.15		1,472,648.33		4,678,549.82
百花园酒店装修项目	15,027,986.74		2,146,855.25		12,881,131.49
物流中心 6 号楼装修项目	883,486.24	301,868.17	128,351.96		1,057,002.45
合计	22,062,671.13	301,868.17	3,747,855.54		18,616,683.76

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,891,918.96	5,722,963.98	22,892,020.28	5,722,989.31
投资性房地产公允价值变动	35,099,146.84	8,774,786.72	35,099,146.84	8,774,786.72
合计	57,991,065.80	14,497,750.70	57,991,167.12	14,497,776.03

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	234,022,014.77	58,505,503.70	234,022,014.77	58,505,503.70
存货\固定资产转为投资性房地产增值	382,698,328.51	95,674,582.13	382,698,328.51	95,674,582.13

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合计	616,720,343.28	154,180,085.83	616,720,343.28	154,180,085.83

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	22,122,405.94	15,700,000.00
保证借款	145,300,000.00	114,500,000.00
抵押+保证借款	58,000,000.00	43,600,000.00
抵押借款	7,000,000.00	7,000,000.00
信用借款	16,770,888.69	8,000,000.00
合计	249,193,294.63	188,800,000.00

(2) 短期借款明细

借款单位	贷款单位	借款类型	抵押物/质押物/担保情况	借款起止时间	期末借款余额
黄石市森农水利投资有限公司	湖北银行股份有限公司黄石黄石港支行	质押借款	黄石产投控股集团有限公司以 1022 万元单位定期存单为该笔借款提供质押担保。	2024/9/27-2025/9/27	10,000,000.00
国跃东楚(黄石)医药有限公司	中国建设银行股份有限公司黄石亚光支行	质押借款	以黄石市中医医院应收款项为该笔借款提供质押借款。	2025/1/17-2026/1/16	4,331,071.75
国跃东楚(黄石)医药有限公司	中国建设银行股份有限公司黄石亚光支行	质押借款	以黄石市中医医院应收款项为该笔借款提供质押借款。	2025/2/15-2026/2/14	4,796,588.78
国跃东楚(黄石)医药有限公司	中国建设银行股份有限公司黄石亚光支行	质押借款	以黄石市中医医院应收款项为该笔借款提供质押借款。	2025/3/24-2026/3/17	2,994,745.41
湖北鄂东体育发展集团有限公司	中国光大银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2025/5/26-2026/5/25	10,000,000.00
湖北鄂东体育发展集团有限公司	中国光大银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2025/5/26-2026/5/25	10,000,000.00
黄石市鄂东体育产业有限公司	中国工商银行股份有限公司黄石分行	保证借款	湖北东楚体育产业发展集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2025/5/6-2026/5/5	4,500,000.00
黄石市森农水利投资有限公司	中信银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/6/26-2026/6/26	10,000,000.00
黄石市森农水利投资有限公司	兴业银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/6/25-2026/6/24	10,000,000.00
黄石市森农水利投资有限公司	中国光大银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/4/10-2025/9/27	10,000,000.00
黄石市健康城商业运营管理有限	中国光大银行股份有限公司黄石	保证借款	黄石产投控股集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/6/30-2026/6/29	10,000,000.00

黄石市众邦城市住房投资有限公司
2025 年 1-6 月份
财务报表附注

借款单位	贷款单位	借款类型	抵押物/质押物/担保情况	借款起止时间	期末借款余额
公司	分行				
黄石市健康城商业运营管理有限公司	黄石邮政储蓄银行股份有限公司黄石市分行	保证借款	黄石市众邦医药有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/5/20-2026/5/19	2,000,000.00
国跃东楚(黄石)医药有限公司	中信银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/3/27-2026/3/26	30,000,000.00
国跃东楚(黄石)医药有限公司	黄石市农村商业银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/3/26-2026/3/26	9,800,000.00
国跃东楚(黄石)医药有限公司	兴业银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/9/11-2025/9/10	10,000,000.00
国跃东楚(黄石)医药有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/9/24-2025/9/24	5,000,000.00
国跃东楚(黄石)医药有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/11/6-2025/1/6	5,000,000.00
黄石市众邦资产运营管理有限公司	中信银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/12/26-2025/12/25	5,000,000.00
黄石市众邦资产运营管理有限公司	中信银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/12/28-2025/12/27	5,000,000.00
湖北沃铭建设工程有限公司	中国工商银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任担保。	2025/3/28-2026/3/27	4,500,000.00
黄石市兴业物业管理有限公司	湖北银行股份有限公司黄石南京路支行	保证借款	黄石产投控股集团有限公司、湖北春秋投资管理有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任担保。	2025/4/22-2026/4/22	4,500,000.00
湖北鄂东体育发展集团有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	抵押+保证借款	1、抵押物：黄石市众邦城市住房投资有限公司以名下权证号为鄂（2019）黄石市不动产权第 0040092 号至鄂（2019）黄石市不动产权第 0040097 号，鄂（2019）黄石市不动产权第 0040632 号至鄂（2019）黄石市不动产权第 0040634 号，共 9 处房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/9/24-2025/9/24	9,900,000.00
湖北鄂东体育发展集团有限公司	湖北银行股份有限公司黄石南京路支行	抵押+保证借款	1、抵押物：黄石市众邦城市住房投资有限公司以名下权证号为鄂(2020)黄石市不动产第 0000685 号至鄂(2020)黄石市不动产第 0000699 号，共 15 处房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/10/11-2025/10/11	9,000,000.00
黄石市森农水利投资有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	抵押+保证借款	1、抵押物：黄石市森农水利投资有限公司以名下权证号为鄂（2022）黄石市不动产权第 0012509 号至鄂（2022）黄石市不动产权第 0012514 号，共 6 处房产及鄂(2022)黄石市不动产权第 0043732 号的办公楼房产及黄石市众邦医药有限公司以名下权证号为鄂（2024）黄石市不动产权第 0022843-0022848 号的 6 处商铺为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/1/9-2026/1/9	9,500,000.00

借款单位	贷款单位	借款类型	抵押物/质押物/担保情况	借款起止时间	期末借款余额
黄石市众邦医药有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	抵押+保证借款	1、抵押物：黄石市众邦医药有限公司以位于黄石港区花湖大道的 13 处房产、位于西塞山区的 1 处房产和位于黄石港区武汉路的 1 处房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/1/27-2026/1/27	9,900,000.00
黄石市健康城商业运营管理有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	抵押+保证借款	1、抵押物：黄石市众邦医药有限公司以名下权证号为鄂(2024)黄石市不动产权第 0036443 号至鄂(2024)黄石市不动产权第 0036481 号，鄂(2024)黄石市不动产权第 0019995 号至鄂(2024)黄石市不动产权第 0020004 号，共 49 处房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦医药有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/12/31-2025/12/31	9,700,000.00
黄石市众邦资产运营管理有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	抵押+保证借款	1、抵押物：黄石市众邦城市住房投资有限公司以名下权证号为鄂(2021)黄石市不动产权第 0072615 号至鄂(2021)黄石市不动产权第 0072623 号，共 9 处房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/11/27-2025/11/27	10,000,000.00
黄石市健康城商业运营管理有限公司	中国工商银行股份有限公司黄石分行	抵押借款	黄石市众邦医药有限公司以名下权证号为鄂(2023)黄石市不动产权第 0032267 号至鄂(2023)黄石市不动产权第 0032268 号，鄂(2023)黄石市不动产权第 0032143 号，鄂(2023)黄石市不动产权第 0032269 号至鄂(2023)黄石市不动产权第 0032275 号，鄂(2023)黄石市不动产权第 0032153 号，共 11 处房产为该笔借款提供抵押担保。	2025/3/28-2026/3/27	7,000,000.00
黄石市健康城商业运营管理有限公司	兴业银行股份有限公司黄石分行	信用借款	\	2025/3/28-2026/3/27	10,000,000.00
黄石市众邦基业开发建设有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司黄石市分行	信用借款	\	2025/1/24-2026/1/21	6,770,888.69
合计					249,193,294.63

17、应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	72,812,604.74	49,535,237.19
合计	72,812,604.74	49,535,237.19

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	371,947,345.13	351,946,203.07
应付购货款	212,403,956.18	262,179,918.94
应付服务款	41,374,214.39	36,231,634.99
合计	625,725,515.70	650,357,757.00

(2) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	211,697,743.73	344,901,147.14
1-2 年	115,101,830.43	12,559,034.96
2-3 年	6,661,588.96	2,516,529.03
3 年以上	292,264,352.58	290,381,045.87
合计	625,725,515.70	650,357,757.00

(3) 期末余额前五名的应付账款情况

单位名称	期末余额	占应付账款总额的比例 (%)	款项性质
黄石市中心医院	283,328,063.53	45.28	工程款
国药控股湖北有限公司	96,697,568.93	15.45	购货款
黄石市东楚住房保障建设管理集团有限公司	33,046,968.29	5.28	服务款
国药控股黄石有限公司	29,325,290.98	4.69	购货款
中交第一公局集团有限公司	23,023,813.05	3.68	工程款
合计	465,421,704.78	74.38	

19、预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	73,698.16	71,124.09
合计	73,698.16	71,124.09

20、合同负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收商品房款	754,590,541.58	611,954,451.67
预收服务款	7,548,027.55	3,043,200.94
合计	762,138,569.13	614,997,652.61

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	239,534.46	16,765,660.35	16,766,990.37	238,204.44
二、离职后福利-设定提存计划		1,764,651.72	1,764,651.72	
合计	239,534.46	18,530,312.07	18,531,642.09	238,204.44

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	130,620.68	12,238,141.18	12,238,141.18	130,620.68
2、职工福利费		1,410,914.17	1,410,914.17	
3、社会保险费		945,490.40	945,490.40	
其中：医疗保险费		887,189.10	887,189.10	
工伤保险费		58,301.30	58,301.30	
生育保险费				
4、住房公积金		1,202,599.53	1,202,326.00	273.53
5、工会经费和职工教育经费	108,913.78	968,515.07	970,118.62	107,310.23
合计	239,534.46	16,765,660.35	16,766,990.37	238,204.44

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,621,150.72	1,621,150.72	
2、失业保险费		71,744.20	71,744.20	
3、企业年金缴费		71,756.80	71,756.80	
合计		1,764,651.72	1,764,651.72	

22、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	649,219,281.33	639,552,644.65

增值税	142,259,556.25	167,200,510.08
城市维护建设税	17,736,812.88	17,731,638.69
教育费附加	7,601,082.99	7,598,865.47
地方教育附加	4,276,967.58	4,275,489.24
印花税	248,221.63	252,721.60
个人所得税	65,118.28	66,189.39
房产税	14,824.68	257,023.99
土地使用税		797,117.61
合计	821,421,865.62	837,732,200.72

23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	7,288,399.99	43,707,866.66
其他应付款	21,635,144,491.73	19,217,140,249.98
合计	21,642,432,891.72	19,260,848,116.64

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	7,288,399.99	43,707,866.66
合计	7,288,399.99	43,707,866.66

(2) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	3,181,217,048.30	4,984,468,619.45
1-2 年	4,814,083,083.59	5,052,491,409.55
2-3 年	4,769,147,687.10	89,904,396.98
3 年以上	8,870,696,672.74	9,090,275,824.00
合计	21,635,144,491.73	19,217,140,249.98

② 期末余额前五名的其他应付款情况

项目	期末余额	性质或内容
黄石市东楚投资集团有限公司	8,595,938,874.72	往来款
湖北省投资公司	7,571,700,000.00	往来款
黄石市财政局	2,132,896,972.49	往来款
黄石产投控股集团有限公司	1,339,730,000.00	往来款

大冶湖北岸片区棚户区改造项目部	300,000,000.00	往来款
合计	19,940,265,847.21	

24、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		415,473,332.00
一年内到期的应付债券		76,000,000.00
一年内到期的长期应付款		615,861,927.47
合计		1,107,335,259.47

25、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	68,373,921.34	55,266,383.67
合计	68,373,921.34	55,266,383.67

26、长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	214,250,000.00	215,000,000.00
质押借款	3,990,879,344.00	4,038,376,010.00
保证借款	1,554,690,000.00	1,682,270,000.00
抵押+保证	422,427,452.56	291,187,254.78
质押+保证	128,700,000.00	129,950,000.00
抵押+质押+保证	150,000,000.00	150,000,000.00
减：一年内到期的长期借款		415,473,332.00
合计	6,460,946,796.56	6,091,309,932.78

2. 截止 2025 年 6 月 30 日长期借款情况说明

借款单位	贷款单位	借款类型	借款担保情况	借款起止 时间	期末借款余额	一年内到期的 长期借款余额
黄石市众邦基业开发建设有限公司	武汉农村商业银行股份有限公司青山支行	信用借款	√	2024/8/13- 2027/8/12	200,000,000.00	
黄石市鄂东体育产业有限公司	中国银行股份有限公司黄石分行	信用借款	√	2024/7/23- 2027/7/23	4,750,000.00	
黄石市健康城商业运营管理有限公司	中国银行股份有限公司黄石分行	信用借款	√	2024/9/20- 2027/9/20	9,500,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	国家开发银行湖北省分行	质押借款	黄石市众邦基业开发有限公司以湖北省黄石市2016年老工业基地棚户区改造项目下形成的项目应收账款质押，该项目仍在建设期。	2017/4/7-2041/11/29	2,265,156,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	国家开发银行湖北省分行	质押借款	黄石市众邦基业开发有限公司以湖北省黄石市2017年第一批棚户区改造项目下形成的项目应收账款质押，该项目仍在建设期。	2018/2/1-2043/1/31	1,120,000,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	交通银行股份有限公司黄石西塞山支行	质押借款	黄石市众邦基业开发有限公司以方家畈片区项目下形成的项目应收账款质押，该项目仍在建设期。	2018/2/12-2043/8/1	557,390,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	中国工商银行股份有限公司黄石分行	质押借款	黄石市众邦基业开发有限公司以大冶湖核心区两纵一横改造项目下形成的项目应收账款质押，该项目仍在建设期。	2016/2/1-2026/1/24	48,333,344.00	
黄石市众邦城市住房投资有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2023/4/4-2028/4/4	77,000,000.00	
黄石市众邦城市住房投资有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2023/5/11-2028/5/11	108,000,000.00	
黄石市众邦城市住房投资有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2023/9/28-2028/9/28	85,250,000.00	
黄石市众邦城市住房投资有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2024/3/21-2028/12/21	93,500,000.00	
黄石市众邦城市住房投资有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2024/5/20-2028/12/20	140,000,000.00	
黄石市众邦城市住房投资有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2024/6/28-2027/5/28	73,340,000.00	

黄石市众邦城市住房投资有限公司
2025 年 1-6 月份
财务报表附注

借款单位	贷款单位	借款类型	借款担保情况	借款起止 时间	期末借款余额	一年内到期的 长期借款余额
黄石市众邦基业开发建设有限公司	湖北银行股份有限公司 黄石南京路支行	保证借款	黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供保证担保。	2021/12/3 1-2026/12/ 30	61,500,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	中国农业发展银行黄石 市分行营业部	保证借款	黄石市益民投资有限公司为该笔借款提供保证担保。	2020/12/2 4-2034/7/1 6	750,100,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	华夏银行股份有限公司 武汉硚口支行	保证借款	黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供保证担保。	2021/11/2 9-2031/11/ 29	125,000,000.00	
湖北鄂东体育发展集团有限公司	华夏银行股份有限公司 武汉分行	保证借款	黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2022/12/2 9-2025/12/ 29	8,750,000.00	
黄石市众邦酒店有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	保证借款	湖北鄂东体育发展集团有限公司、黄石市众邦城市住房投资有限公司、黄石市东楚投资集团有限公司、肖谋、江志坚、冯志刚为该笔借款提供保证担保。	2023/2/16- 2026/2/16	8,000,000.00	
黄石市众体场馆运营有限公司	中国银行股份有限公司 黄石分行	保证借款	湖北鄂东体育发展集团有限公司为该笔借款提供保证担保。	2024/8/27- 2027/8/27	4,750,000.00	
黄石市鄂东商贸有限公司	中国银行股份有限公司 黄石分行	保证借款	黄石市鄂东体育产业有限公司为该笔借款提供保证担保。	2025/3/26- 2028/3/25	10,000,000.00	
湖北沃铭建设工程有限公司	中国银行股份有限公司 黄石分行	保证借款	黄石产投控股集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/10/8- 2027/10/8	9,500,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	黄石农村商业银行股份有限公司	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦基业开发建设有限公司以下权证号为鄂（2020）黄石市不动产权第 0003416 号房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2023/3/24- 2028/2/28	118,000,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	交通银行股份有限公司	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦基业开发建设有限公司以位于黄石港区延安路以南，湖滨大道以西的鄂（2023）黄石市不动产权第 0015410 号土地证为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/9/30- 2028/12/2 1	159,494,805.45	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	湖北银行股份有限公司 黄石南京路支行	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦基业开发建设有限公司以位于黄石港区 A03 管理单元吉雄地块的鄂（2023）黄石市不动产权第 0011281 号土地权证为该笔借款提供抵押担保；	2024/1/4-2 026/12/22	22,747,065.97	

借款单位	贷款单位	借款类型	借款担保情况	借款起止 时间	期末借款余额	一年内到期的 长期借款余额
黄石市众邦基业开发建设有限公司	中国工商银行股份有限公司黄石分行	抵押+保证	2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。 1、抵押物：黄石市众邦基业开发建设有限公司以位于黄石港区湖滨大道以东、芜湖路以北的鄂（2023）黄石市不动产权第 0015408 号土地证为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市东楚投资集团有限公司和黄石市大冶湖生态文化旅游开发有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/12/2 3-2029/12/17	46,088,496.04	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	汉口银行股份有限公司黄石分行	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦基业开发建设有限公司以位于黄石港区上港路以南，十四中以东的鄂（2024）黄石市不动产权第 0000038 号土地权证为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市东楚投资集团有限公司和黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/12/1 3-2030/6/9	26,692,951.32	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司黄石市分行	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦基业开发建设有限公司以位于西塞山区沿湖路以南袁仓 B 地块的鄂（2024）黄石市不动产权第 0041677 号土地权证为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市东楚投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2025/1/24- 2028/1/2	8,904,133.78	
黄石市众邦酒店有限公司	湖北银行股份有限公司黄石南京路支行	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦城市住房投资有限公司以名下权证号为鄂（2021）黄石市不动产权第 0072597 号-鄂（2021）黄石市不动产权第 0072611 号，共 15 套房产为该笔借款提供抵押担保；2、保证人：黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2023/4/7-2 028/3/28	7,000,000.00	
黄石市众邦资产运营管理有限公司	湖北银行股份有限公司黄石南京路支行	抵押+保证	1、抵押物：黄石市众邦城市住房投资有限公司以名下权证号为鄂（2021）黄石市不动产权第 0072566 号至鄂（2021）黄石市不动产权第 0072568 号、鄂（2021）黄石市不动产权第 0072572 号至鄂（2021）黄石市不动产权第 0072596 号，共 28 处不动产为该笔借款提供抵押担保；2、保证：黄石市众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。	2024/9/20- 2026/9/20	33,500,000.00	
湖北鄂东体育发展集团有限公司	中国农业银行股份有限公司黄石黄石港支行	质押+保证	1、质押物：湖北鄂东体育集团有限公司以应收商铺租金及广告位租金为该笔借款提供质押担保；2、保证人：黄	2023/10/2 7-2040/9/2	118,800,000.00	

借款单位	贷款单位	借款类型	借款担保情况	借款起止 时间	期末借款余额	一年内到期的 长期借款余额
湖北沃铭建设工程 有限公司	湖北银行股份有限公司 黄石南京路支行	质押+保证	石市众邦城市住房投资有限公司和黄石市东楚投资集团 有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。 1、质押物：湖北沃铭建设工程有限公司以其应收项目工 程款为该笔借款提供质押担保；2、保证人：黄石市东楚 投资集团有限公司和黄石市东楚控股集团有限公司为该笔 借款提供连带责任保证担保。	7 2024/3/29- 2026/3/29	9,900,000.00	
湖北鄂东体育发展 集团有限公司	中国银行股份有限公司 黄石分行	抵押+质押+ 保证	1、黄石市众邦城市住房投资有限公司以名下权证号为鄂 (2019)黄石市不动产权第 0040076 号-鄂 (2019)黄石 市不动产权第 0040174 号,共 21 处房产为该笔借款提供 抵押担保；2、湖北鄂东体育集团有限公司以黄石胜阳港 城市更新（交通路综合改造）项目收益权为该笔借款提 供质押担保；3、黄石市东楚投资集团有限公司和黄石市 众邦城市住房投资有限公司为该笔借款提供保证担保。	2023/10/3 1-2040/10/ 31	150,000,000.0 0	
合计					6,460,946,796. 56	

27、应付债券

1. 应付债券类别

项目	期末余额	期初余额
20 黄石众邦债	227,808,537.59	227,731,579.94
23 黄石众邦 MTN001		999,257,152.78
减：一年内到期的应付债券		76,000,000.00
合计	227,808,537.59	1,150,988,732.72

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
20 黄石众邦债	380,000,000.00	2020/11/25	7 年	380,000,000.00	227,731,579.94
23 黄石众邦 MTN001	1,000,000,000.00	2023/4/25	3 年	998,354,000.00	999,257,152.78
合计				1,378,354,000.00	1,226,988,732.72

续：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	发行成本	期末余额	一年内到期的应付债券余额
20 黄石众邦债			76,957.65			227,808,537.59	
23 黄石众邦 MTN001			742,847.22	1,000,000,000.00			
合计			819,804.87	1,000,000,000.00		227,808,537.59	

28、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,032,574,545.70	567,821,313.29
专项应付款	262,431,911.89	271,166,199.59
合计	1,295,006,457.59	838,987,512.88

（一）长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
长期非金融机构借款	1,032,574,545.70	1,183,683,240.76
减：一年内到期的长期应付款		615,861,927.47

合计	1,032,574,545.70	567,821,313.29
----	------------------	----------------

2. 截止 2025 年 6 月 30 日长期应付款情况说明

借款单位	贷款单位	借款类型	借款起止时间	期末长期应付款余额	其中：一年内到期的长期应付款余额
黄石市众邦基业开发建设有限公司	湖北港口融资租赁有限公司	保证借款	2024/3/15-2027/3/15	36,098,947.29	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	湖北金控商业保理有限公司	抵押+保证	2024/1/15-2026/1/14	150,000,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	徽银金融租赁有限公司	保证借款	2025/1/6-2028/1/6	100,000,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	重庆鈿渝金融租赁股份有限公司	保证借款	2025/3/6-2028/3/6	100,000,000.00	
黄石市众邦基业开发建设有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	保证借款	2025/4/3-2028/4/3	100,000,000.00	
湖北鄂东体育发展集团有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	抵押+保证	2023/3/24-2028/3/24	165,300,000.00	
湖北鄂东体育发展集团有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	抵押+保证	2024/1/31-2027/1/31	53,666,666.65	
湖北鄂东体育发展集团有限公司	武汉融资租赁有限公司	保证借款	2023/12/29-2027/2/5	56,377,201.97	
黄石市众邦酒店有限公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	保证借款	2023/10/27-2026/10/27	111,404,003.28	
黄石市众邦酒店有限公司	远东国际融资租赁有限公司	保证借款	2024/3/25-2027/3/25	59,194,380.21	
黄石市森农水利投资有限公司	湖北港口商业保理有限公司	保证借款	2024/5/15-2027/5/17	33,333,333.34	
黄石市众邦医药公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	保证借款	2023/6/28-2026/6/28	67,200,012.96	
合计				1,032,574,545.70	

（二）专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
黄石经济技术开发区教文卫局	1,500,000.00			1,500,000.00	上级单位划拨
黄石市建筑节能管理办公室	654,000.00			654,000.00	上级单位划拨
黄石港区财政局	490,000.00			490,000.00	上级单位划拨
黄石市体育事业发展中心	700,000.00			700,000.00	上级单位划拨
公租房维修、装修、维护及管理费	15,290,146.37		8,734,287.70	6,555,858.67	上级单位划拨
黄石市体育运动学校（体育中学）	1,000,000.00			1,000,000.00	上级单位划拨
黄石体育馆方舱疫苗接种专项资金	332,053.22			332,053.22	上级单位划拨
黄石市卫生健康委员会	251,200,000.00			251,200,000.00	上级单位划拨
合计	271,166,199.59		8,734,287.70	262,431,911.89	

29、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
政府拨入体彩公益金（国乒基地重建工程）	2,275,000.00	2,275,000.00

合计	2,275,000.00	2,275,000.00
----	--------------	--------------

30、实收资本

股东名称	期末余额	期初余额
黄石市东楚投资集团有限公司	1,001,257,318.16	1,001,257,318.16
国开发展基金有限公司	2,742,681.84	2,742,681.84
合计	1,004,000,000.00	1,004,000,000.00

31、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	13,138,165,465.97	31,952.34		13,138,197,418.31
合计	13,138,165,465.97	31,952.34		13,138,197,418.31

资本公积本期增加说明：

2025 年度，根据相关文件，黄石市众邦城市住房投资有限公司子公司湖北鄂东体育发展集团有限公司无偿划拨黄石市东楚农产品供应链有限公司 100%股权给黄石市农业发展集团有限公司，合计增加资本公积 31,952.34 元。

32、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
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	287,023,746.38	23,066,020.33					310,089,766.71
其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	287,023,746.38	23,066,020.33					310,089,766.71
其他综合收益合计	287,023,746.38	23,066,020.33					310,089,766.71

33、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	228,362,803.56			228,362,803.56
合计	228,362,803.56			228,362,803.56

34、未分配利润

项目	本期	上期
上期期末未分配利润	2,216,806,759.77	1,894,885,945.55
追溯调整金额		
本期期初未分配利润	2,216,806,759.77	1,894,885,945.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	87,655,575.08	359,318,435.09
减：提取法定盈余公积		37,397,620.87
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	2,304,462,334.85	2,216,806,759.77

35、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	471,696,962.30	433,070,317.32	472,792,912.71	422,714,145.86
其他业务	7,600,452.69	6,555,139.20	1,696,987.86	812,201.13
合计	479,297,414.99	439,625,456.52	474,489,900.57	423,526,346.99

(1) 按产品类别分类

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、商品类型				
土地出让收入				
保障房销售收入	80,216,644.21	75,305,146.55		
工程建设收入	80,760,600.00	62,765,523.11	74,442,924.80	63,576,600.00
租金收入	40,263,855.99	43,302,203.26	50,289,000.41	44,630,847.02
材料商品销售收入	216,079,397.68	200,302,337.54	175,049,657.04	152,473,475.21
商品房销售收入			102,531,171.20	97,203,876.16
提供劳务服务收入	54,376,464.42	51,395,106.86	70,480,159.26	64,829,347.47
其他业务收入	7,600,452.69	6,555,139.20	1,696,987.86	812,201.13
合计	479,297,414.99	439,625,456.52	474,489,900.57	423,526,346.99

36、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	10,900,689.90	887,749.75
房产税	4,960,567.56	6,235,208.25
土地使用税	4,789,759.78	3,662,908.83
印花税	4,373,966.28	817,715.69
城市维护建设税	834,364.17	359,456.97
教育费附加	357,478.37	153,830.54
地方教育附加	238,413.40	102,621.38
资源税	475,426.36	611,349.99
车船税	5,242.62	5,108.52
合计	26,935,908.44	12,835,949.92

37、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费（广告费）	4,218,099.39	57,097.62
运输装卸费	1,521,620.88	2,406,929.57
销售服务费（佣金）	1,315,434.55	44,415.51
职工薪酬	1,228,361.28	1,075,184.96
社保费	767,666.93	568,340.93
水电物料消耗	203,256.14	86,043.35
办公费	13,652.78	12,448.16
折旧费	9,867.12	14,593.56
差旅交通费	6,595.89	5,261.44
修理费	1,300.00	4,387.80
业务招待费	830.00	
其他	3,520.00	18,974.65
合计	9,290,204.96	4,293,677.55

38、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	55,377,056.00	39,359,755.28
职工薪酬	11,459,383.03	12,606,148.71
无形资产摊销	7,082,031.17	5,680,723.96
审计咨询中介服务费	5,234,532.04	495,600.55
水电物业费	1,752,041.72	326,870.22
长期待摊费用摊销	1,601,000.29	1,514,315.00

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	582,939.13	576,470.71
修理费	306,278.55	84,789.66
办公费	293,362.84	484,186.35
差旅交通费	237,062.72	282,263.96
劳保费	169,784.81	185,019.52
运输费	23,542.30	3,298.00
业务招待费	1,730.00	14,083.97
保洁费		3,165.89
其他	2,601,882.57	1,628,742.77
合计	86,722,627.17	63,245,434.55

39、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,780,196.74	3,867,864.99
减：利息收入	3,479,000.53	3,539,002.06
银行手续费	144,407.39	194,444.25
其他	9,379,976.94	866,066.83
合计	9,825,580.54	1,389,374.01

说明：“其他”项目列示金额 9,379,976.94 元为本公司对外融资支付的担保费和服务费。

40、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	215,280,164.58	155,688,795.17
合计	215,280,164.58	155,688,795.17

(1) 与日常活动相关的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	213,261,087.14	154,000,000.00	与收益相关
稳岗补贴及税费返还	19,077.44	441,049.07	与收益相关
黄石市商务局拨付交通路省级示范街补助奖励	2,000,000.00		与收益相关
高管层次人才公寓租金补贴		1,246,146.10	与收益相关
下陆区市场监督管理局农贸市场宰鱼台改造升级补贴资金		1,600.00	与收益相关
合计	215,280,164.58	155,688,795.17	

41、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产处置利得或损失		-568,772.52
合计		-568,772.52

42、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	1,100,000.00		1,100,000.00
违约赔偿收入	140,623.52	177,711.62	140,623.52
其他	80,600.54	155,922.66	80,600.54
合计	1,321,224.06	333,634.28	1,321,224.06

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
体育活动赛事补助	1,100,000.00		与收益相关
合计	1,100,000.00		

43、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		20,000.00	
其他	748.95	11,772.66	748.95
合计	748.95	31,772.66	748.95

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	34,376,164.37	32,748,716.95
递延所得税费用	25.33	
合计	34,376,189.70	32,748,716.95

公司名称：黄石市众邦城市住房投资有限公司
(公章)

二〇二五年八月二十八日

