
长沙城市发展集团有限公司

公司债券半年度报告

(2021 年)

二〇二一年八月

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买债券时，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，并仔细阅读募集说明书中“重大事项提醒”、“风险因素”等有关章节内容。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“重大事项提醒”、“风险因素”等有关章节内容没有重大变化。

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、 报告期内控股股东、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.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	7
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	9
一、 公司信用类债券情况.....	9
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	11
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	11
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	11
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	13
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、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
二、 合并报表范围调整.....	14
三、 财务报告审计情况.....	14
四、 主要会计数据和财务指标.....	14
五、 资产受限情况.....	15
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	15
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	16
八、 负债情况.....	16
九、 利润及其他损益来源情况.....	16
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	16
十一、 对外担保情况.....	16
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	17
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	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、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	17
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	17
五、 其他特定品种债券事项.....	17
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	17
第六节 备查文件目录.....	18
财务报表.....	20
附件一： 发行人财务报表.....	20

释义

发行人/公司/长沙城发	指	长沙城市发展集团有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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	人民币元
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
财达证券	指	财达证券股份有限公司
大信/会所	指	大信会计师事务所
国开证券	指	国开证券股份有限公司
长江证券	指	长江证券股份有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
报告期	指	2021 年 1-6 月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：万元 币种：人民币

中文名称	长沙城市发展集团有限公司
中文简称	长沙城发
外文名称（如有）	CHANGSHA URBAN DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	邹特
注册资本	5,000,000.00
实缴资本	3,661,700.00
注册地址	湖南省长沙市 岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼
办公地址	湖南省长沙市 岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋
办公地址的邮政编码	410000
公司网址（如有）	www.csudgroup.com
电子信箱	xdkg@cpih.com

二、信息披露事务负责人

姓名	潘青
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	总经理
联系地址	湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋
电话	0731-88222987
传真	0731-88278526
电子信箱	37735276@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

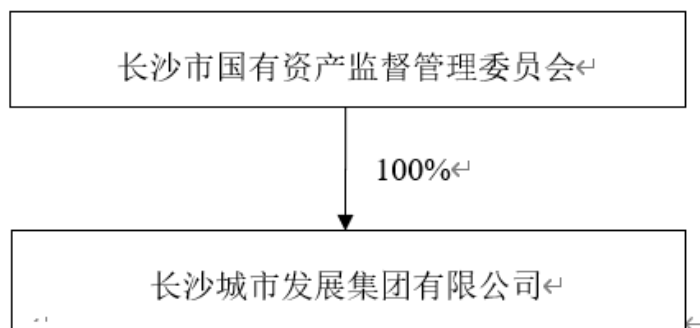
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：长沙市国资委

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：长沙市国资委

公司与控股股东、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）



四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

变更具体情况：

2021 年 1 月 25 日新增监事：钟馨、薛宏志、张强、杨柳；退出监事：陈燕舞。

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：10 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：邹特

发行人的其他董事：潘青、吴海东、李进、危建新

发行人的监事：余伟军、钟馨、薛宏志、张强、杨柳

发行人的总经理：潘青

发行人的其他非董事高级管理人员：周军山、成斌、杨云峰

五、公司经营和业务情况

（一）业务情况

发行人是长沙市政府为深化国有企业改革，优化国有资本、资产、资源配置，推进国有企业重组，推动国有企业做大做强而成立的创新型国有企业集团，主要履行城市建设、城市运营、城市更新、产业投资、金融投资等功能。发行人的主营业务包括土地开发及出让、房地产销售、水务及污水处理、工程结算、商品销售、资产运营及其他等。

（二）经营情况

单位：万元

主营业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发及出让	569,219.60	545,145.53	4.23	31.09	433,578.61	427,097.20	1.49	33.77
房地产销售	116,284.08	86,123.77	25.94	6.35	98,047.07	73,760.71	24.77	7.64
水费及污水处理	115,671.92	66,684.86	42.35	6.32	104,854.38	64,553.70	38.43	8.17
工程结算	95,108.37	72,524.92	23.74	5.19	64,545.81	49,031.21	24.04	5.03
商品销售	833,970.20	806,416.68	3.30	45.55	505,360.72	488,951.51	3.25	39.36
资产运营及其他	100,694.98	59,649.64	40.76	5.50	77,548.86	39,691.81	48.82	6.04
合计	1,830,949.15	1,636,545.41	10.62	-	1,283,935.46	1,143,086.14	10.97	-

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

发行人自成立以来，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作。逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

1、业务独立

公司已经建立起独立、完整的采购、销售、售后管理等业务运营管理体系，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员独立

公司拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源及工资管理制度和专门的劳动人事职能机构，与控股股东完全独立。公司董事长、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均在本公司领取报酬，不存在在控股股东单位兼职的情况。

3、资产独立

公司拥有独立、完整的资产结构，拥有独立于控股股东的生产经营场地和生产、销售配套设施和固定资产。

4、机构独立

公司设立了完全独立于控股股东的组织架构，拥有独立的决策管理机构，各组织机构均独立于控股股东，依法行使各自职权。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用情况，公司

在财务方面完全独立于控股股东。

（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

发行人制订了关联交易制度，规定公司的关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益；明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序；公司及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务；公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体；公司股东、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益；违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则，交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐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

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 63.32 亿元，其中公司信用类债券余额 30.00 亿元，占有息负债余额的 47.38%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 30.00 亿元，企业债券余额 0 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未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 长发 02

3、债券代码	175887.SH
4、发行日	2021 年 3 月 19 日
5、起息日	2021 年 3 月 23 日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2026 年 3 月 23 日
8、债券余额	9
9、截止报告期末的利率(%)	4.08
10、还本付息方式	债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,财达证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用。

1、债券名称	2021 年长沙城市发展集团有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	21 长发 05
3、债券代码	152993.SH、2180315.IB
4、发行日	2021 年 8 月 12 日
5、起息日	2021 年 8 月 16 日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2028 年 8 月 16 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.62
10、还本付息方式	每年付息，债券存续期的第三年至第七年末等额偿还 20%本金
11、交易场所	上海证券交易所、银行间交易市场
12、主承销商	国开证券股份有限公司、长江证券股份有限公司
13、受托管理人	华夏银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	无。

1、债券名称	长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21 长发 01
3、债券代码	175886.SH
4、发行日	2021 年 3 月 19 日
5、起息日	2021 年 3 月 23 日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2031 年 3 月 23 日
8、债券余额	6

9、截止报告期末的利率(%)	4.9
10、还本付息方式	债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,财达证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用。

1、债券名称	长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 长发 03
3、债券代码	188147.SH
4、发行日	2021 年 5 月 21 日
5、起息日	2021 年 5 月 25 日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2031 年 5 月 25 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	4.45
10、还本付息方式	债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,财达证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用。

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

√ 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 □ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175887.SH

债券简称	21 长发 02
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	9
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	9

募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用。
约定的募集资金使用用途	拟全部用于偿还公司债券。
实际的募集资金使用用途	用于偿还公司债券。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用。
报告期内募集资金使用是否合规	是。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152993.SH、2180315.IB

债券简称	21 长发 05
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	15
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	洋湖再生水厂（三期）项目于 2021 年 8 月开工，建设期间 24 个月。马栏山视频文创产业园区区域能源项目的北区能源站于 2019 年 12 月开工建设，2020 年年底建设完成，2021 年 6 月办理政府部门联合验收；南区能源站计划于 2021 年 9 月开工，2023 年上半年完工。
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金 15 亿元，其中 3 亿元用于洋湖再生水厂（三期）项目、马栏山视频文创产业园区区域能源项目建设，12 亿元用于补充营运资金。
实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金 15 亿元，其中 3 亿元用于洋湖再生水厂（三期）项目、马栏山视频文创产业园区区域能源项目建设，12 亿元用于补充营运资金。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用。
报告期内募集资金使用是否合规	是。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175886.SH

债券简称	21 长发 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	6
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	6
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用。
约定的募集资金使用用途	拟全部用于偿还公司债券。

实际的募集资金使用用途	用于偿还公司债券。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用。
报告期内募集资金使用是否合规	是。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188147.SH

债券简称	21 长发 03
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	15
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用。
约定的募集资金使用用途	拟全部用于偿还公司债券。
实际的募集资金使用用途	用于偿还公司债券。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用。
报告期内募集资金使用是否合规	是。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用。

五、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）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**☐适用 ☒不适用**第三节 报告期内重要事项****一、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，并说明是否涉及到追溯调整或重述，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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1. 会计政策变更的说明

（1）财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，具体收入确认和计量的会计政策参见附注三、（二十五）。

（2）本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

（3）本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

2. 会计政策变更的影响

无。

3. 会计估计变更的说明

无。

4. 会计差错更正的说明

无。

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

三、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

四、主要会计数据和财务指标

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

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的

各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

五、资产受限情况

（一） 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：374,300.38 万元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值 占该类别资产账面 价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	35,297.87	2.66	-
应收账款	44,200.03	7.62	-
固定资产	221,722.84	16.51	-
无形资产	1,164.98	0.05	-
投资性房地产	9,169.62	1.80	-
股权质押	62,745.04	7.97	-
合计	374,300.38	5.6	-

（二） 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百分之十

□适用 √不适用

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告 期末资产总 额	子公司报 告期营业 收入	发行人直接或间 接持有的股权比 例合计(%)	发行人持有的权利 受限股权占其持股 的比例	权利受限原因
湖南先导能源有限公司	16.27	27.96	100	100	工商银行股权质押贷款
长沙恒诚业房地产开发有限公司	48.25	2.8	100	100	平安不动产股权质押贷款
合计	64.52	30.76	-	-	-

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用。

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来款是指与公司主营业务的开展直接或间接相关的往来款项，否则为非经营性往来款。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：10 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。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否**（四） 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

八、负债情况**（一） 有息借款情况**

报告期末有息借款总额 10,075,897.86 万元，较上年末总比变动 2.91%，其中短期有息负债 1,908,217.35 万元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☐适用 ☒不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：11.87 亿元

报告期非经常性损益总额：0 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

十一、 对外担保情况

单位：万元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：267,149.25 万元

报告期对外担保的增减变动情况：55,802.25 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：204,059.25 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

十二、 关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十三、 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

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、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐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、其他特定品种债券事项

无

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半年度报告、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.sce.com.cn>。

(以下无正文)

（此页无正文，为长沙城市发展集团有限公司 2021 年公司债券半年报之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021 年 06 月 30 日

编制单位：股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	13,246,860,865.41	13,272,449,452.39
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,586,507,404.99	
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	13,665,105.04	37,173,147.19
应收账款	5,803,598,199.36	4,262,119,458.10
应收款项融资		
预付款项	12,306,544,872.35	12,486,432,922.64
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,651,621,123.94	6,256,979,859.89
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	52,889,902,323.17	54,104,836,086.02
合同资产	331,947,232.06	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,434,010,247.36	1,310,663,664.29
流动资产合计	95,264,657,373.68	91,730,654,590.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		12,042,255,098.67
其他债权投资	48,000,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款	18,395,373.28	21,128,121.86
长期股权投资	7,877,355,234.27	7,609,456,618.48
其他权益工具投资	7,805,811,058.78	

其他非流动金融资产	2,071,778,426.00	
投资性房地产	5,082,130,791.95	4,961,123,657.93
固定资产	13,431,084,974.52	13,695,263,844.61
在建工程	47,752,924,185.53	43,902,290,435.68
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,380,503.00	
无形资产	21,427,041,025.03	20,920,029,215.97
开发支出		
商誉	811,364,962.94	782,138,073.07
长期待摊费用	184,040,246.06	176,210,213.45
递延所得税资产	115,729,675.05	107,380,943.28
其他非流动资产	36,584,488,399.66	36,245,792,954.33
非流动资产合计	143,211,524,856.07	140,463,069,177.33
资产总计	238,476,182,229.75	232,193,723,767.85
流动负债：		
短期借款	3,852,757,898.94	6,972,212,763.87
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	84,592,435.46	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		18,155,717.57
衍生金融负债	9,688,004.24	88,057,963.80
应付票据	1,458,298,159.91	1,100,136,085.25
应付账款	2,085,453,536.58	2,985,898,593.65
预收款项	4,275,811,670.04	5,339,504,052.49
合同负债	1,613,655,176.37	
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	80,641,422.07	387,835,905.97
应交税费	159,872,396.68	248,428,248.24
其他应付款	8,142,138,238.20	8,903,535,933.36
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	15,229,415,559.78	21,975,152,907.06
其他流动负债	302,435,280.88	697,909.83
流动负债合计	37,294,759,779.15	48,019,616,081.09

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	51,185,904,776.96	46,960,531,303.77
应付债券	23,345,042,500.00	15,039,440,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	537,345.07	
长期应付款	18,603,230,998.50	18,229,310,152.75
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,050,317,701.10	973,542,846.88
递延所得税负债	202,082,910.86	202,140,870.92
其他非流动负债	45,363.88	6,129,131.88
非流动负债合计	94,387,161,596.37	81,411,094,306.20
负债合计	131,681,921,375.52	129,430,710,387.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	36,617,000,000.00	36,457,000,000.00
其他权益工具	876,700,058.63	871,910,516.98
其中：优先股		
永续债	876,700,058.63	871,910,516.98
资本公积	48,263,228,547.50	47,265,831,718.12
减：库存股		
其他综合收益	195,904,455.64	187,670,536.36
专项储备	12,957,316.75	11,032,226.98
盈余公积	17,136,843.58	17,136,843.58
一般风险准备	1,673,671.30	1,673,671.30
未分配利润	7,732,359,965.00	6,890,087,132.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	93,716,960,858.40	91,702,342,645.95
少数股东权益	13,077,299,995.83	11,060,670,734.61
所有者权益（或股东权益）合计	106,794,260,854.23	102,763,013,380.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	238,476,182,229.75	232,193,723,767.85

公司负责人：邹特 主管会计工作负责人：李进 会计机构负责人：胡良海

母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位:长沙城市发展集团有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	958,862,990.74	599,730,150.44
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		
应收款项融资		
预付款项	6,732,129.29	7,574,935.90
其他应收款	5,290,288,675.39	1,622,791,894.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	3,051,231.73	2,394,547.74
流动资产合计	6,258,935,027.15	2,232,491,528.55
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	86,542,866,724.73	86,432,866,724.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,529,591.42	2,324,085.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,946,013.70	6,365,254.30
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,258,715.75	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	86,555,601,045.60	86,441,556,064.81
资产总计	92,814,536,072.75	88,674,047,593.36
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	2,597,538.21	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	110,454.95	18,861,393.89
应交税费	164,950.30	534,311.92
其他应付款	844,710,583.19	1,102,006,281.68
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	74,200,000.00	51,200,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	921,783,526.65	1,172,601,987.49
非流动负债：		
长期借款	3,257,507,000.00	2,116,107,000.00
应付债券	3,000,000,000.00	
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,257,507,000.00	2,116,107,000.00
负债合计	7,179,290,526.65	3,288,708,987.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	36,617,000,000.00	36,457,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,903,330,157.72	48,903,330,157.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	17,136,843.58	17,136,843.58

未分配利润	97,778,544.80	7,871,604.57
所有者权益（或股东权益）合计	85,635,245,546.10	85,385,338,605.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	92,814,536,072.75	88,674,047,593.36

公司负责人：邹特 主管会计工作负责人：李进 会计机构负责人：胡良海

合并利润表
2021 年 1—6 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	18,525,492,660.78	13,087,569,464.05
其中：营业收入	18,525,492,660.78	13,087,569,464.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,695,419,322.11	12,757,411,294.94
其中：营业成本	16,489,452,218.36	11,548,583,194.27
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	121,379,944.41	145,582,203.04
销售费用	228,525,480.07	181,224,664.50
管理费用	402,583,407.53	419,027,500.98
研发费用	36,391,423.95	40,005,439.61
财务费用	417,086,847.79	422,988,292.54
其中：利息费用	495,678,407.26	452,881,050.38
利息收入	39,632,283.07	69,723,159.80
加：其他收益	158,823,302.30	261,994,033.84
投资收益（损失以“－”号填列）	266,413,258.61	364,816,116.14
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-64,505,717.89	-55,282,934.53
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,054,076.54	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,579,290.97	-35,659,620.03
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-4,444,754.91	-27,653.34
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	1,184,834,212.35	865,998,111.19
加: 营业外收入	4,349,547.28	17,761,229.85
减: 营业外支出	1,934,932.82	4,005,270.98
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	1,187,248,826.81	879,754,070.06
减: 所得税费用	100,362,931.50	159,818,755.95
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,086,885,895.31	719,935,314.11
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,086,885,895.31	719,935,314.11
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)	840,559,400.64	687,686,797.70
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	246,326,494.67	32,248,516.41
六、其他综合收益的税后净额	13,429,693.76	-11,580,795.39
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,233,919.28	-6,770,907.37
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	8,233,919.28	-6,770,907.37
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-6,307,863.37

(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	-1,713,431.73	
(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)	8,322,750.00	
(8) 外币财务报表折算差额	1,624,601.01	-463,044.00
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,195,774.48	-4,809,888.02
七、综合收益总额	1,100,315,589.07	708,354,518.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	848,793,319.92	680,915,890.33
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	251,522,269.15	27,438,628.39
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：不适用 元,上期被合并方实现的净利润为：不适用 元。

公司负责人：邹特 主管会计工作负责人：李进 会计机构负责人：胡良海

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	-99,034.01	12,500.00
销售费用		
管理费用	32,276,427.17	10,020,853.84
研发费用		
财务费用	-1,716,254.72	-551,567.12
其中：利息费用		
利息收入	1,722,275.22	552,462.12
加：其他收益	7,895.94	
投资收益（损失以“—”号填列）	120,360,182.73	71,074,800.00

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		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,906,940.23	61,593,013.28
加：营业外收入		
减：营业外支出		132,743.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	89,906,940.23	61,460,269.91
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	89,906,940.23	61,460,269.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	89,906,940.23	61,460,269.91
（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	89,906,940.23	61,460,269.91
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：邹特 主管会计工作负责人：李进 会计机构负责人：胡良海

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020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	12,687,100,348.83	9,733,618,172.90
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	31,522,939.64	51,822,979.41
收到其他与经营活动有关的现金	2,793,210,247.06	2,805,494,661.21
经营活动现金流入小计	15,511,833,535.53	12,590,935,813.52
购买商品、接受劳务支付的现金	11,003,051,422.32	6,442,814,905.64
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	757,513,077.16	670,041,049.36

支付的各项税费	704,401,460.02	359,838,701.96
支付其他与经营活动有关的现金	2,408,371,963.42	3,278,201,334.57
经营活动现金流出小计	14,873,337,922.92	10,750,895,991.53
经营活动产生的现金流量净额	638,495,612.61	1,840,039,821.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,548,851,501.82	4,126,778,292.64
取得投资收益收到的现金	28,480,334.75	50,371,779.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,422,288.15	71,781,962.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	155,373,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	871,658,476.70	672,520,922.27
投资活动现金流入小计	7,614,785,601.42	4,921,452,957.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,004,680,232.62	6,189,536,462.04
投资支付的现金	6,760,770,398.64	5,298,495,148.00
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	1,739,984,509.33	1,059,392,105.92
投资活动现金流出小计	13,505,435,140.59	12,547,423,715.96
投资活动产生的现金流量净额	-5,890,649,539.17	-7,625,970,758.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,125,177,800.00	252,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,965,177,800.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金	23,864,141,971.32	20,623,084,701.67
收到其他与筹资活动有关的现金	2,476,482,286.11	5,695,801,634.62
筹资活动现金流入小计	28,465,802,057.43	26,570,886,336.29
偿还债务支付的现金	19,035,440,696.82	20,630,397,276.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,468,167,157.91	2,909,088,039.34
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	1,695,144,001.64	1,290,991,798.80
筹资活动现金流出小计	23,198,751,856.37	24,830,477,114.39
筹资活动产生的现金流量净额	5,267,050,201.06	1,740,409,221.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,445,560.65	-505,922.85
五、现金及现金等价物净增加额	13,450,713.85	-4,046,027,637.91

加：期初现金及现金等价物余额	12,880,431,481.40	18,766,856,659.77
六、期末现金及现金等价物余额	12,893,882,195.25	14,720,829,021.86

公司负责人：邹特 主管会计工作负责人：李进 会计机构负责人：胡良海

母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,429,436.55	630,375.12
经营活动现金流入小计	3,429,436.55	630,375.12
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	40,878,670.69	4,269,570.51
支付的各项税费	559,330.83	41,212.36
支付其他与经营活动有关的现金	11,430,459.08	10,692,643.02
经营活动现金流出小计	52,868,460.60	15,003,425.89
经营活动产生的现金流量净额	-49,439,024.05	-14,373,050.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,191,283,266.00	
取得投资收益收到的现金		71,074,800.00
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	3,191,283,266.00	71,074,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	658,917.31	13,290.00
投资支付的现金	110,000,000.00	410,000,000.00
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		900,000,000.00
投资活动现金流出小计	110,658,917.31	1,310,013,290.00
投资活动产生的现金流量净额	3,080,624,348.69	-1,238,938,490.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	160,000,000.00	
取得借款收到的现金	4,200,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,682,974,244.43	2,244,649,600.00
筹资活动现金流入小计	11,042,974,244.43	3,244,649,600.00

偿还债务支付的现金	35,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,841,003.77	
支付其他与筹资活动有关的现金	13,616,585,725.00	558,000,000.00
筹资活动现金流出小计	13,715,026,728.77	558,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,672,052,484.34	2,686,649,600.00
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	359,132,840.30	1,433,338,059.23
加：期初现金及现金等价物余额	599,730,150.44	107,182,076.89
六、期末现金及现金等价物余额	958,862,990.74	1,540,520,136.12

公司负责人：邹特 主管会计工作负责人：李进 会计机构负责人：胡良海

