
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

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

投资者在评价及购买本公司发行的债券前，应认真考虑下述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影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告签署日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险揭示”章节及前次定期报告中的“重大风险提示”无重大变化。

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.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	14
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	15
五、 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.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
二、 合并报表范围调整.....	16
三、 财务报告审计情况.....	16
四、 主要会计数据和财务指标.....	16
五、 资产受限情况.....	17
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	17
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	17
八、 负债情况.....	18
九、 利润及其他损益来源情况.....	19
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	19
十一、 对外担保情况.....	19
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	20
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	20
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、发行人为可交换债券发行人.....	20
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.....	20
三、发行人为其他特殊品种债券发行人.....	20
四、发行人为可续期公司债券发行人.....	21
五、其他特定品种债券事项.....	21
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第六节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24
附件一： 发行人财务报表.....	24

释义

发行人、本公司或公司	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
15 天心 01	指	2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
15 天心 02	指	2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
21 天心城投 01	指	2021 年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）
报告期、本期	指	2021 年 1-6 月
上年同期	指	2020 年 1-6 月
法定节假日或休息日	指	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	人民币元

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元币种：人民币

中文名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
中文简称	天心城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	张勇刚
注册资本	14.20
实缴资本	14.20
注册地址	湖南省长沙市天心区雀园路 568 号
办公地址	湖南省长沙市天心区雀园路 568 号
办公地址的邮政编码	410002
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	贺利华
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	财务总监
联系地址	湖南省长沙市天心区雀园路 568 号
电话	0731-81829519
传真	0731-81829519
电子信箱	无

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

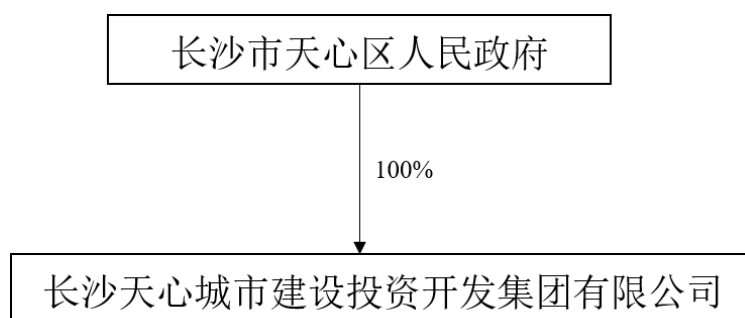
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：长沙市天心区人民政府

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：长沙市天心区人民政府

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



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

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人名单如下：

发行人董事长：张勇刚

发行人的其他董事：彭野战、周浪

发行人的监事：张琳、周乐瑜、彭波、徐海东、宋平原、舒龙福、朱嵘

发行人的总经理：彭野战

发行人的其他非董事高级管理人员：贺利华

五、公司经营和业务情况

发行人是长沙天心区人民政府出资成立的国有独资公司，作为长沙天心区城市基础设施建设主体，承担着区域内城市基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等业务。报告期内

，发行人营业收入主要来自土地开发整理业务、基础设施代建业务、房屋销售业务和物业租赁业务。近年来，发行人业务主要包括基础设施代建及土地开发整理业务板块。

六、公司治理情况

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

（一） 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

发行人具备独立的企业法人资格，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务五方面保持相对独立，主要情况如下：

1、业务独立

公司是由长沙市天心区人民政府控股的企业，在政府授权的范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，与控股股东在业务经营方面已经分开，独立从事营业执照核准的经营范围内的业务，具有独立的业务体系和自主经营的能力。

2、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。公司经理、副经理等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立

公司根据国家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机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

4、机构独立

公司根据国家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机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

5、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，依法独立核算并独立进行财务决策；公司在银行独立开户，不存在与控股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，依法独立纳税。

（二） 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

发行人根据《公司章程》及《关联交易决策及风险防范制度》的要求：

1、关联交易的程序与披露

- （1）与关联方交易的相关事项经经营管理层集体决策后报股东审批

（2）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

（3）公司披露的关联方交易公告应当包括下列内容：

（一）交易概述及交易标的基本情况

（二）董事会表决情况（如适用）

（三）交易各方的关联关系说明和关联人基本情况

（4）董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。董事会会议所作出决议须经非关联董事半数以上通过；

（5）出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一时，公司应当提交股东审议。

2、关联交易定价机制

（1）交易事项政府定价的，可以直接适用该价格

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以经双方协商确定的合理的构成价格作为定价依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（三） 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

（四） 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、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截至报告期末，发行人有息负债余额 128.50 亿元，其中公司信用类债券余额 22.40 亿元，占有息负债余额的 17.43%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 7.40 亿元，非

金融企业债务融资工具余额 15.00 亿元，且共有 8.00 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	2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
2、债券简称	15 天心 01
3、债券代码	1580258. ID、127294. SH
4、发行日	2015 年 11 月 6 日
5、起息日	2015 年 11 月 6 日
6、最近回售日（如有）	—
7、到期日	2022 年 11 月 6 日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分期还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	—

1、债券名称	2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
2、债券简称	15 天心 02
3、债券代码	1680318. IB、127448. SH
4、发行日	2016 年 8 月 8 日
5、起息日	2016 年 8 月 8 日
6、最近回售日（如有）	—
7、到期日	2023 年 8 月 8 日
8、债券余额	2.80

9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分期还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具
2、债券简称	19 天心城投 PPN001
3、债券代码	031900378. IB
4、发行日	2019 年 4 月 25 日
5、起息日	2019 年 4 月 25 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022 年 4 月 25 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.60
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	-
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	无

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 天心城投 MTN001
3、债券代码	102001827. IB
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 24 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 9 月 24 日
7、到期日	2025 年 9 月 24 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.46
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。付息日/兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“付息/兑付公告”；本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。 2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 天心城投 MTN001
3、债券代码	102100921. IB
4、发行日	2021 年 1 月 20 日
5、起息日	2021 年 1 月 20 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 1 月 20 日
7、到期日	2026 年 1 月 20 日
8、债券余额	3.00

9、截止报告期末的利率(%)	4.75
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。付息日/兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“付息/兑付公告”；本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。 2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 天心城投 MTN002
3、债券代码	102100921. IB
4、发行日	2021 年 4 月 30 日
5、起息日	2021 年 4 月 30 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 4 月 30 日
7、到期日	2026 年 4 月 30 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。付息日/兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“付息/兑付公告”；本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人	-

14、投资者适当性安排（如适用）	1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。 2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	2021 年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	21 天心城投 01
3、债券代码	2180291. IB、152976. SH
4、发行日	2021 年 7 月 27 日
5、起息日	2021 年 7 月 27 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 7 月 27 日
7、到期日	2026 年 7 月 27 日
8、债券余额	3.30
9、截止报告期末的利率(%)	3.44
10、还本付息方式	到期一次还本。
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	财信证券有限责任公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	本期债券通过主承销商在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

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

√ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

□ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

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

债券代码：1580258.IB、127294.SH

债券简称	15 天心 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券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连带责任保证担保。 其他偿债保障措施：聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度。
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）	无变化
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	-

债券代码：1680318.IB、127448.SH

债券简称	15 天心 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券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连带责任保证担保。 其他偿债保障措施：聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度。
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）	无变化
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	-

债券代码：2180291.IB、152976.SH

债券简称	21 天心城投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划：1、发行人安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。2、针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整、 其他偿债保障措施：设置偿债资金专项账户、建立了募集资金监管制度、聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度。
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	-

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

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：亿元币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：0.88 亿元

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）
固定资产	0.88	16.21	-
合计	0.88	16.21	-

（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

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：

暂不涉及。

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：

该笔款项是否因正常经营活动中的业务而发生为原则，如是，则界定为经营性其他应收款，如若，则界定为非经营性其他应收款。

（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

发行人非经营性往来占款或资金拆借的发生情况与募集说明书约定一致。

发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款或资金拆借尽快收回。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司相关制度进行内部决策和审批，不违规新增非经营性往来占款或资金拆。如根据债券募集说明书约定，资金往来事项涉及信息披露，发行人将按照中国证监会及有关部门的规定及时履行信息披露义务。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：10.66 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（%）：14.15，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前 5 大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
长沙市天心区财政局	10.57	良好	项目往来款等	根据协商安排回款。
长沙市南湖新城建设开发有限责任公司	0.09	良好	往来款	根据协商安排回款。

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	10.66	100%
超过回款期限 1 年以内（含本数）的	-	-
超过回款期限 1 年的	-	-
合计	10.66	100%

（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） 有息负债情况**

报告期末有息负债总额 128.50 亿元，较上年末总比变动 17.81%，其中短期有息负债 43.88 亿元。

（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：0.70 亿元

报告期非经常性损益总额：0.86 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

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	-	-	-	-
营业外支出	-	-	-	-
其他收益	0.86	政府补助	0.86	具有可持续性。

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：亿元币种：人民币

报告期末对外担保的余额：23.20 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.94 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：20.70 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

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
湖南天 长置业 有限公司	原为发行人控股子公司，现为发行人为董监高关联关系。	2 亿	租赁	良好	保证担保	16.80	2034 年 12 月 19 日	无重大不利影响。
合计	—	—	—	—	—	16.80	—	—

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，亦可在中国债券信息网等网站查询，其他文件置于发行人办公场所。

（以下无正文）

(以下无正文,为长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年公司债券半年报盖章页)

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
2021 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

2021 年 06 月 30 日

编制单位:长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

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	457,625,366.25	922,010,782.11
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		
应收账款	1,382,664,517.76	1,502,664,517.76
应收款项融资		
预付款项	1,161,330,711.09	1,092,858,410.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,385,702,955.04	5,447,810,139.44
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,512,255,434.03	12,800,978,969.30
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	1,553,122.95	1,219,161.21
流动资产合计	21,901,132,107.12	21,767,541,980.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	24,326,574.90	23,642,773.73
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	26,817,247.46	27,158,982.98
固定资产	544,536,287.90	546,577,713.35
在建工程	19,316,201.80	19,316,201.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	160,529,910.00	160,557,090.00
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	825,526,222.06	827,252,761.86
资产总计	22,726,658,329.18	22,594,794,742.50
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	100,000,000.00
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	36,788,484.50	38,379,493.92
预收款项	35,055,250.19	33,695,298.90
合同负债		
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	44,127.06	147,569.12
应交税费	2,041,652.20	5,342,092.68
其他应付款	2,102,907,231.82	2,180,867,148.14
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	4,087,998,564.49	2,081,635,902.81
其他流动负债		200,000,000.00
流动负债合计	6,564,835,310.26	4,640,067,505.57

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,027,883,871.23	6,423,804,785.74
应付债券	1,936,448,545.73	1,950,886,171.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	306,272,153.96	696,547,611.41
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	360,000,000.00	1,422,770,000.00
非流动负债合计	8,630,604,570.92	10,494,008,568.97
负债合计	15,195,439,881.18	15,134,076,074.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,349,438,402.29	4,349,176,002.29
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	96,569,522.66	96,569,522.66
一般风险准备		
未分配利润	1,665,210,523.05	1,594,973,143.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,531,218,448.00	7,460,718,667.96
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	7,531,218,448.00	7,460,718,667.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,726,658,329.18	22,594,794,742.50

公司负责人：张勇刚 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位：长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

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	184,606,579.14	616,209,699.46

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	294,557,903.35	402,657,903.35
应收款项融资		
预付款项	32,088.40	32,088.40
其他应收款	2,613,382,358.43	2,248,311,364.50
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,546,391,314.70	1,378,283,027.33
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	1,179,293.93	845,332.19
流动资产合计	4,640,149,537.95	4,646,339,415.23
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	2,537,414,013.95	1,444,566,451.17
长期股权投资	857,492,486.92	857,492,486.92
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	490,767,600.38	490,825,612.85
在建工程	19,316,201.80	19,316,201.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	160,529,910.00	160,557,090.00
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	4,065,520,213.05	2,972,757,842.74
资产总计	8,705,669,751.00	7,619,097,257.97
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00

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	34,291,526.96	35,882,536.38
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	29,393.62	34,945.48
应交税费	417,020.54	418,271.66
其他应付款	118,497,012.59	98,181,256.15
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	2,217,668,564.49	1,037,383,125.03
其他流动负债		200,000,000.00
流动负债合计	2,470,903,518.20	1,471,900,134.70
非流动负债：		
长期借款	1,728,383,871.23	1,643,472,269.74
应付债券	1,727,079,832.72	1,722,678,096.81
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	122,873,359.40	116,006,691.40
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	3,578,337,063.35	3,482,157,057.95
负债合计	6,049,240,581.55	4,954,057,192.65
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	335,791,692.88	335,791,692.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	96,569,522.66	96,569,522.66
未分配利润	804,067,953.91	812,678,849.78

所有者权益（或股东权益）合计	2,656,429,169.45	2,665,040,065.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,705,669,751.00	7,619,097,257.97

公司负责人：张勇刚 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

合并利润表
2021 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	2,089,629.17	9,310,080.09
其中：营业收入	2,089,629.17	9,310,080.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,067,249.13	16,376,491.07
其中：营业成本	341,735.52	-
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	127,208.15	216,575.52
销售费用		
管理费用	18,652,917.24	17,287,768.45
研发费用		
财务费用	-1,054,611.78	-1,127,852.90
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	86,215,000.00	108,195,764.91
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		
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	70,237,380.04	101,129,353.93
加：营业外收入		
减：营业外支出		110.23
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	70,237,380.04	101,129,243.70
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	70,237,380.04	101,129,243.70
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	70,237,380.04	101,129,243.70
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）	70,237,380.04	101,129,243.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
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		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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。(本期未发生)

公司负责人:张勇刚 主管会计工作负责人:贺利华 会计机构负责人:肖霞

母公司利润表

2021年1—6月

单位: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		
销售费用		
管理费用	9,088,771.13	5,681,730.15
研发费用		
财务费用	-477,875.26	-202,089.30
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益		
投资收益(损失以“—”号填列)		

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,610,895.87	-5,479,640.85
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）	-8,610,895.87	-5,479,640.85
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,610,895.87	-5,479,640.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,610,895.87	-5,479,640.85
（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		

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		
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：张勇刚 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：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	227,422,186.26	260,986,142.01
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	3,922.41	
收到其他与经营活动有关的现金	190,471,586.18	95,054,012.82
经营活动现金流入小计	417,897,694.85	356,040,154.83
购买商品、接受劳务支付的现	642,632,076.13	241,647,008.60

金		
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	13,420,742.21	10,692,369.40
支付的各项税费	3,720,327.76	446,659.71
支付其他与经营活动有关的现金	122,476,701.86	225,608,440.65
经营活动现金流出小计	782,249,847.96	478,394,478.36
经营活动产生的现金流量净额	-364,352,153.11	-122,354,323.53
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		201,302,173.03
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	293,868,000.00	412,914,321.00
投资活动现金流出小计	293,868,000.00	614,216,494.03
投资活动产生的现金流量净额	-293,868,000.00	-614,216,494.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		100,000,000.00
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	2,070,000,000.00	1,994,900,000.00
发行债券收到的现金	500,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,004,160.05
筹资活动现金流入小计	2,570,000,000.00	2,295,904,160.05
偿还债务支付的现金	2,064,090,982.74	1,092,701,067.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	312,074,280.01	324,196,614.75
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		14,560,000.00
筹资活动现金流出小计	2,376,165,262.75	1,431,457,682.28
筹资活动产生的现金流量净额	193,834,737.25	864,446,477.77
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	-464,385,415.86	127,875,660.21
加：期初现金及现金等价物余额	922,010,782.11	565,757,044.04
六、期末现金及现金等价物余额	457,625,366.25	693,632,704.25

公司负责人：张勇刚 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位: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	193,100,000.00	105,500,000.00
收到的税费返还	3,470.46	
收到其他与经营活动有关的现金	60,840,291.09	8,618,887.62
经营活动现金流入小计	253,943,761.55	114,118,887.62
购买商品、接受劳务支付的现金	4,690,127.99	15,989,460.52
支付给职工及为职工支付的现金	6,559,395.47	2,747,633.94
支付的各项税费	3,914.60	
支付其他与经营活动有关的现金	1,600,858,849.34	614,818,016.41
经营活动现金流出小计	1,612,112,287.40	633,555,110.87

经营活动产生的现金流量净额	-1,358,168,525.85	-519,436,223.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		56,280,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		56,280,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,907.44
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		22,907.44
投资活动产生的现金流量净额		56,257,092.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,220,000,000.00	734,900,000.00
发行债券收到的现金	500,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,720,000,000.00	934,900,000.00
偿还债务支付的现金	680,265,020.74	296,541,067.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,169,573.73	86,641,719.28
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	793,434,594.47	383,182,786.81
筹资活动产生的现金流量净额	926,565,405.53	551,717,213.19
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	-431,603,120.32	88,538,082.50
加：期初现金及现金等价物余额	616,209,699.46	56,956,407.30
六、期末现金及现金等价物余额	184,606,579.14	145,494,489.80

公司负责人：张勇刚 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

