
湖南湘江新区发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

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

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑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“风险因素”等有关章节内容。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书的重大风险提示相比无重大变化。

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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 负债情况.....	22
六、 利润及其他损益来源情况.....	23
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 关于重大未决诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、发行人为可续期公司债券发行人.....	25
四、发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
五、其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

本公司/公司/发行人/湘江集团	指	湖南湘江新区发展集团有限公司
中期报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
实际控制人	指	长沙市人民政府国有资产监督管理委员会
公司章程	指	《湖南湘江新区发展集团有限公司章程》
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》
梅溪湖投资公司	指	梅溪湖投资（长沙）有限公司
湘新投公司	指	湖南湘江新区投资集团有限公司
梦想置业公司	指	湖南梦想置业开发有限公司
湘江城市运营公司	指	湖南湘江城市运营管理有限公司
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
债券持有人会议	指	由债券持有人集体行使权利的、即时召集的、临时性的议决机构
工作日	指	上海证券交易所交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（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假日）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
本期末	指	2022 年 6 月末
上年末	指	2021 年末
上年同期	指	2021 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	湖南湘江新区发展集团有限公司
中文简称	湘江集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	张利刚
注册资本（万元）	3,600,000.00
实缴资本（万元）	3,174,255.44
注册地址	湖南省长沙市 岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第 13 栋 34-36 层
办公地址	湖南省长沙市 岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第 13 栋 34-36 层
办公地址的邮政编码	410221
公司网址（如有）	http://www.xjgt.com.cn/
电子信箱	1343655592@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	刘文杰
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、党委副书记、总经理
联系地址	湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号金茂南塔湘江集团大厦 34-36 楼
电话	0731-88315371
传真	0731-88315353
电子信箱	1197122785@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

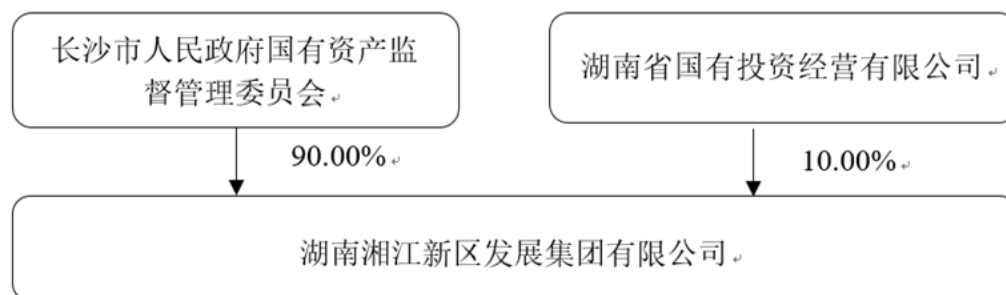
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湖南省长沙市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：湖南省长沙市人民政府国有资产监督管理委员会

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）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

□适用 √不适用

实际控制人为自然人的

□适用 √不适用

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：

发行人董事长：张利刚

发行人的其他董事：刘文杰、毛定

发行人的监事：李志军、刘琼晖、左勇健

发行人的总经理：刘文杰

发行人的财务负责人：彭红历

发行人的其他高级管理人员：徐风茂、戴旭、谢国富、房殿峰、李轩

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

公司主营业务为一级土地开发、资产运营及服务、房地产业务和其他主营业务。

一级土地开发业务由发行人子公司梅溪湖投资公司和湘新投公司负责开展。其中，梅溪湖投资公司主要负责梅溪湖片区开发，湘新投公司主要负责大王山片区开发。近三年，片区开发和一级土地开发业务是发行人营业收入的主要来源。发行人主要负责湘江新区内三大片区的开发，包括梅溪湖国际新城片区、岳麓山国家大学科技城片区和大王山旅游度假区片区。其中，梅溪湖国际新城片区位于湘江新区核心区，主要由梅溪湖公司负责开发，东至西二环、西至黄桥大道、北起枫林路、南至桃花岭和象鼻窝，包括一期（14.8 平方公里）、二期（23.4 平方公里）等片区，总用地面积为 38.2 平方公里。岳麓山国家大学科技城片区选址位于湘江新区都市区，总用地面积为 92 平方公里，目前主要精心打造核心区，明确由发行人开发建设旅游综合服务区等项目。

资产运营与服务业务由发行人子公司湘江城市运营公司负责开展。湘江城市运营公司以湘江集团大厦和梅溪湖创新中心为重点，引进了金茂地产、欧力士、三菱电机、华大基因等四家 500 强企业，还引进了光大银行、地平线人工智能研究院等企业。公司利用小区内部特有的增值业务，以经济手段管理物业经营，使物业发挥使用效益和经济效益，通过良好的物业运营管理，延长物业的经济使用寿命，发挥物业的使用价值。

房地产业务由发行人子公司梦想置业公司负责开展。进行房地产二级开发并进行市场化销售，同时，发行人子公司梅溪湖公司参股部分房地产项目。梦想置业公司成立于 2017 年 2 月 21 日，注册资本 100,000.00 万元，具有房地产开发四级资质。发行人房地产项目经营模式主要以自主开发为主，合作开发为辅。

其他主营业务包括供应链业务、不良资产业务和娱乐文化业务等业务。

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

发行人主要涉及土地整理行业和基础设施配套建设行业。

土地整理行业方面，土地整理与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。住宅土地成交热度与住宅销售面积密切相关，而住宅销售面积又与政府调控政策息息相关。与其他行业不同，土地整理行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。在目前土地整理业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地整理及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地整理的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持。

基础设施配套建设行业方面，该行业是国家重点发展的行业，符合国家产业政策。近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。从该行业的周期性来看，城市基础设施建设行业的投资和融资规模，很大程度上受到政府的基础设施投资计划的影响，具有较强的周期性。同时，供水、供气、污水处理等业务具有区域垄断性，城市基础设施建设行业竞争不激烈。因此在未来的城市化规划和发展中，基础设施建设将保持稳定快速的发展，前景值得看好。

发行人的竞争优势主要包括区位优势、政府支持优势、区域行业主导优势和融资优势。

区位优势：湖南湘江新区处于国家城镇化“两横三纵”战略格局长江横轴和京广-京哈纵轴的结合点，位于东部沿海地区和中西部地区过渡带、长江开放经济带和沿海开放经济带结合部。随着渝长厦高铁、京港澳高速复线等重大交通项目的建成，湘江新区将成为丝绸之路经济带、21 世纪海上丝绸之路和长江经济带联动发展的重要互通节点，成为辐射中西部、连接东南亚的桥头堡。

政府支持优势：湖南湘江新区作为全国第 12 个国家级新区、中部地区首个国家级新区，享受副省级行政区的权限和待遇。作为国家级新区，其优势主要体现在两方面：其一，国家级新区实质是一项特殊管理权，作为一种管理经济的新方法，新区之新就在于赋予更多的经济管理权限，在更大的范围内打破了传统行政区划壁垒。其二，国家级新区的获批，意味着将在土地和重大项目审批等方面得到国家政策更多的支持。

区域行业主导优势：发行人作为功能性公司，承担湘江新区片区开发和一级土地开发任务，可充分利用新区广阔的地域空间（覆盖 490 平方公里）和丰富的土地资源。同时，湘江新区拥有综合交通枢纽、高铁西站，即将落户的通用机场等优越的区位交通条件，雄厚的科教创新实力、合理的产业发展布局、较强的区域综合承载能力，为公司可持续发展奠定了坚实的基础。

融资能力优势：发行人拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展得到了信贷支持，业务拓展能力得到了保障。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司主营业务未发生重大变化，对公司的生产经营、财务状况及偿债能力未产生不利影响。

（二） 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

湘江集团在城市综合运营商的定位下，通过实施“实体经营多元化、金融服务支撑化”的两轮驱动，构建片区开发、城市运营、产业投资、金融服务四大业务板块，形成实体产业协同发展、资产管理及资本运作良性循环的发展局面。2021 年-2025 年为持续发展期，主要目标分解如下：

（1）阶段目标：以“立足新区、扎根新区、耕耘新区、服务新区”为宗旨，基本完成所承担的湘江新区“两型社会”和“宜居城市”的建设任务，强势业务面向全国发展；集团资本运作成熟，实体业务持续扩张，实现成为国内具有核心竞争力和影响力的“国企旗舰”的宏伟目标。（2）业务发展：以收购、并购、控股等方式发展产业板块的资本运作成熟；集团发展实现业务转型扩张，注重新型产业投资和多元化业务经营。（3）内部管理：探索创新企业经营管理和发展的新理念；企业文化已完全融入企业血脉。（4）发展瓶颈：集团进入成熟期，企业易自我满足与迷失，战略发展需重新定位与规划，为企业更高阶段发展确定方向。

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

公司未来可能面对的风险及影响请参见募集说明书“风险因素”章节。

为应对相应的风险，发行人在长沙市政府及湘江新区管委会的领导下，紧紧围绕《湖南湘江新区“十三五”发展规划》，充分利用政策优势，稳步拓展自身业务，结合自身实际制定

发展规划。第一，公司经营发展方面，依托长沙市政府及湘江新区管委会的强有力支持，做大做强公司的各项经营业务的同时积极拓展新的业务领域，进一步提高公司的资产规模，为湘江新区城市建设和经济发展做出贡献。第二，公司自身建设方面，严格按照建立现代企业制度的要求，坚持做到政企分离的原则，切实提高公司内部管理效能和经营管理水平，增强自身活力。第三，基础设施建设方面，进一步加强经开区内基础设施建设的投资力度，提高区域的承载能力和城市化建设水平，改善区域人居环境，使湘江新区居民切实享受区域经济发展的成果。第四，土地整理和综合开发方面，坚持集约发展、优化配路的路线，力争以最小的土地空间实现最大的经济产出，实现用地效率最大化。第五，投融资方面，积极探索更加有效的投融资方式，大力拓宽包括直接融资和间接融资在内的多种融资渠道，有效降低融资成本，为湘江新区的开发建设和经济发展提供有力的资金支持。

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、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（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

根据《湖南湘江新区发展集团有限公司财务会计制度（试行）》，发行人定期要求下属全资控股子公司将资金转入集团公司进行资金管控，发行人全资控股子公司的资金划入集团指定账户后其所有权不变，集团公司因资金管控形成的其他应收账款不构成股东占款，亦不影响发行人的财务独立性。

发行人对于内部资金拆借严格依法履行有关关联交易的审议程序，合并报表范围内的资金拆借由公司董事长审批；合并报表范围外的关联方资金拆借由公司党委会审议。

发行人根据《企业会计准则第 36 号-关联方披露》，关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的利益。

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

☐是 ☒否

（四） 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，发行人口径有息债务余额 263.73 亿元，其中公司信用类债券余额 131.06 亿元，占有息债务余额的 49.69%；银行贷款余额 103.27 亿元，占有息债务余额的 39.16%；非

银行金融机构贷款 5.00 亿元，占有息债务余额的 1.90%；其他有息债务余额 24.40 亿元，占有息债务余额的 9.25%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
银行借款		8.98	23.18	71.12	103.27
公司信用类债券		11.5		119.56	131.06
非银金融机构贷款				5.00	5.00
其他融资				24.20	24.40
合计		20.48	23.18	219.88	263.73

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 56.10 亿元，企业债券余额 20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 38 亿元，且共有 11.5 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19 湘江 01
3、债券代码	114545.SZ
4、发行日	2019 年 8 月 16 日
5、起息日	2019 年 8 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 22 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 湘江新区 PPN001
3、债券代码	032000775.IB

4、发行日	2020 年 9 月 1 日
5、起息日	2020 年 9 月 3 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 9 月 3 日
7、到期日	2025 年 9 月 3 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	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	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司,中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	协商交易、报价交易、订单交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 湘江新发 MTN001
3、债券代码	102100538. IB
4、发行日	2021 年 3 月 22 日
5、起息日	2021 年 3 月 24 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 3 月 24 日
7、到期日	2026 年 3 月 24 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	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	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司,国家开发银行
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	协商交易、报价交易、订单交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21 湘江 01
3、债券代码	178870. SH
4、发行日	2021 年 6 月 10 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最	2024 年 6 月 15 日

近回售日	
7、到期日	2026 年 6 月 15 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东莞证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东莞证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

单击或点击此处输入文字。

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 湘江 02
3、债券代码	114546.SZ
4、发行日	2019 年 8 月 16 日
5、起息日	2019 年 8 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 20 日
8、债券余额	18.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.55
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 湘新 01
3、债券代码	137633.SH
4、发行日	2022 年 8 月 8 日
5、起息日	2022 年 8 月 10 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 8 月 10 日
7、到期日	2027 年 8 月 10 日
8、债券余额	20.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.69
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、平安证券股份有限公司、五矿证券有限公司、开源证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者公开发行
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）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	21 湘江 02
3、债券代码	178871.SH
4、发行日	2021 年 6 月 10 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 15 日
8、债券余额	3.10
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东莞证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东莞证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 湘江集团债 01、22 湘江 01
3、债券代码	2280038.IB、184223.SH
4、发行日	2022 年 1 月 21 日
5、起息日	2022 年 1 月 26 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 1 月 26 日
7、到期日	2032 年 1 月 26 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.41
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后

	一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司、国海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行
15、适用的交易机制	竞价交易、协商交易、报价交易、订单交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：114545.SZ

债券简称：19 湘江 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未执行选择权。

债券代码：178870.SH

债券简称：21 湘江 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未执行选择权。

债券代码：2280038.IB、184223.SH

债券简称：22 湘江集团债 01、22 湘江 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未执行选择权。

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 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：114545.SZ

债券简称：19 湘江 01

债券约定的投资者保护条款：

为了充分有效地维护本次公司债持有人的利益，公司为本次公司之安全的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本次公司债安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

公司已指定财务部负责本次公司债的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制订偿债计划并保证到期本息按时兑付。

2、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到本次公司债投资人的监督，防范偿债风险。

3、其他措施

如果公司出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，公司将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本次公司债本息的兑付，保护投资者的利益。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未执行投资者保护条款。

债券代码：178870.SH

债券简称：21 湘江 01

债券约定的投资者保护条款：

发行人建立了健全的投资者保护机制，明确发行人或项目发生重大事项时的应对措施。上述重大事项包括但不限于：

- 1、债券发行后，募集资金投资的项目未在披露的预计开工时间内开工；
- 2、项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化，或其他可能影响项目建设进度或收益的情况；
- 3、项目资产权属发生争议，或项目资产、收益权被设置权利限制（向本期债券受托管理人抵质押的情形除外）；
- 4、项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持续恶化或其他可能影响投资者利益的情况；
- 5、债项评级下降。

本期债券存续期内，发生上述重大事项时，发行人应在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并在交易所指定信息披露网站进行信息披露。受托管理人收到通知后组织召开债券持有人会议，妥善商议相关重大事项的具体解决措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未执行投资者保护条款。

债券代码：114546.SZ

债券简称：19 湘江 02

债券约定的投资者保护条款：

为了充分有效地维护本次公司债持有人的利益，公司为本次公司之安全的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本次公司债安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

公司已指定财务部负责本次公司债的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制订偿债计划并保证到期本息按时兑付。

2、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到本次公司债投资人的监督，防范偿债风险。

3、其他措施

如果公司出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，公司将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本次公司债本息的兑付，保护投资者的利益。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未执行投资者保护条款。

债券代码：178871.SH

债券简称：21 湘江 02

债券约定的投资者保护条款：

发行人建立了健全的投资者保护机制，明确发行人或项目发生重大事项时的应对措施。上述重大事项包括但不限于：

- 1、债券发行后，募集资金投资的项目未在披露的预计开工时间内开工；
- 2、项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化，或其他可能影响项目建设进度或收益的情况；
- 3、项目资产权属发生争议，或项目资产、收益权被设置权利限制（向本期债券受托管理人抵质押的情形除外）；
- 4、项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持续恶化或其他可能影响投资者利益的情况；
- 5、债项评级下降。

本期债券存续期内，发生上述重大事项时，发行人应在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并在交易所指定信息披露网站进行信息披露。受托管理人收到通知后组织召开债券持有人会议，妥善商议相关重大事项的具体解决措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未执行投资者保护条款。

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178871.SH

债券简称	21 湘江 02
募集资金总额	3.10
募集资金报告期内使用金额	3.10
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	主要用于长沙健康医疗大数据产业孵化基地项目，部分用于补充流动资金
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金与约定用途使用一致，不存在违规使用情形
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目建设中

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280038.IB、184223.SH

债券简称	22 湘江集团债 01、22 湘江 01
募集资金总额	20.00
募集资金报告期内使用金额	20.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	补充营运资金
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金与约定用途使用一致，不存在违规使用情形
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：114545.SZ

债券简称	19 湘江 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	按募集说明书执行
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按相关文件约定执行

债券代码：178870.SH

债券简称	21 湘江 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	按募集说明书执行
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按相关文件约定执行

债券代码：114546.SZ

债券简称	19 湘江 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	按募集说明书执行
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按相关文件约定执行

债券代码：178871.SH

债券简称	21 湘江 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	按募集说明书执行

担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按相关文件约定执行

债券代码：2280038.IB、184223.SH

债券简称	22 湘江集团债 01、22 湘江 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	按募集说明书执行
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按相关文件约定执行

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）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	15.09	1.47	11.29	33.68
应收账款	36.76	3.59	23.31	57.70
预付款项	10.97	1.07	3.99	174.89
合同资产	0.04	0.00	0.39	-90.11
其他非流动金融资产	58.46	5.71	37.05	57.78
在建工程	29.05	2.84	20	45.26
开发支出	0.04	0.03	0.03	43.39

发生变动的的原因：

注 1：2022 年 6 月末，公司交易性金融资产较 2021 年末变动比例为 33.68%，主要系公司新投资基金项目所致；

注 2：2022 年 6 月末，公司应收账款较 2021 年末变动比例为 57.70%，主要系应收土地成本返还收入增加 8.71 亿元，应收保理款增加 2.82 亿元；

注 3：2022 年 6 月末，公司预付款项较 2021 年末变动比例为 174.89%，主要系本年预付拆迁补偿资金 5.46 亿元所致；

注 4：2022 年 6 月末，公司合同资产较 2021 年末变动比例为-90.11%，主要系与出售物业相关的合同资产转出所致；

注 5：2022 年 6 月末，公司其他非流动金融资产较 2021 年末变动比例为 57.78%，主要系新投资定增项目 19 亿元及部分基金项目所致；

注 6：2022 年末 6 月末，公司在建工程较 2021 年末变动比例为 45.26%，主要系购置总部基地、加油站土地使用权支出 7.25 亿元，海洋公园项目支出增加 1.74 亿元，梦想营地项目增加 0.49 亿元；

注 7：2022 年末 6 月末，公司开发支出较 2021 年末变动比例为 43.39%，主要系创新中心研发支出增加。

（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	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	76.90	0.78		1.01
固定资产	48.03	4.75		9.88
无形资产	25.13	4.43		17.62
在建工程	29.05	9.23		31.76
投资性房地产	68.47	28.89		42.20
子公司股权质押	/	0.10		/
开发成本	555.33	2.32		0.42
合计	802.90	50.50	—	—

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百分之十

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
长沙御江山置业有限公司	21.11	-0.12	1.53	100		质押借款
合计	21.11	-0.12	1.53	—	—	—

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
预收款项	12.24	1.87	6.96	75.91
应付职工薪酬	0.35	0.03	1.23	-71.10
长期借款	179.86	27.50	129.90	38.46

发生变动的原因：

注 1：2022 年 6 月末，公司预收款项较 2021 年末变动比例为 75.91%，主要系报告期内公司房地产业务预收房款增加 4.6 亿所致；

注 2：2022 年 6 月末，公司应付职工薪酬较 2021 年末变动比例为-71.10%，主要系本期发放上年末应付职工薪酬所致；

注 3：2022 年 6 月末，公司长期借款较 2021 年末变动比例为 38.46%，主要系公司因融资需求借款规模增加所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：388.80 亿元，报告期末合并报表范

国内公司有息债务总额 431.63 亿元，有息债务同比变动 11.02%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 145.06 亿元，占有息债务余额的 33.61%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 11.50 亿元；银行贷款余额 208.28 亿元，占有息债务余额的 48.25%；非银行金融机构贷款 27.08 亿元，占有息债务余额的 6.27%；其他有息债务余额 51.21 亿元，占有息债务余额的 11.86%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
银行借款		16.03	30.70	161.55	208.28
公司信用类债券		11.50	2.50	131.06	145.06
非银行金融机构贷款				27.08	27.08
其他				51.21	51.21
合计		27.53	33.20	370.90	431.63

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 21.04 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：6.22 亿元

报告期非经常性损益总额：1.57 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 10%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
湖南湘江新区投资集团有限公司	是	100%	土地开发	393.41	191.88	24.44	2.37
梅溪湖（长沙）投资	是	100%	土地开发	241.84	96.65	10.90	2.03

有限公司							
长沙湘江资产管理有限公司	是	69.67%	不良资产管理	63.88	32.76	2.01	2.01
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	否	30%	房地产	40.68	3.13	18.84	10.62

（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的，请说明原因

☐适用 ☒不适用

七、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

八、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：2.65 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.07 亿元，收回：0.03 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

报告期内，发行人非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：2.69 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：0.73%，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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.38 亿元

报告期末对外担保的余额：0.38 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：0.38 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、关于重大未决诉讼情况

☒适用 ☐不适用

披露发行人合并范围内的重大未决诉讼情况

序号	原告	被告	诉讼请求	受理法院	案件进展
1	发行人	王迎燕、徐晶	要求王迎燕、徐晶支付本金和违约金，合计 229,945,532.11 元	湖南省长沙市中级人民法院	已立案尚未开庭

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、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐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，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（以下无正文，为《湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年公司债券中期报告》
盖章页）

湖南湘江新区发展集团有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位: 湖南湘江新区发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,690,266,352.74	8,259,366,574.33
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,509,350,913.33	1,129,106,563.19
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	52,176,850.86	55,247,539.96
应收账款	3,676,282,569.92	2,331,194,226.92
应收款项融资		1,460,000.00
预付款项	1,097,207,081.07	399,141,497.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,640,913,912.28	3,008,171,690.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	55,532,642,453.23	53,571,348,535.84
合同资产	3,826,641.53	38,701,003.09
持有待售资产	2,029,795.70	2,029,795.70
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	423,966,348.96	470,858,946.66
流动资产合计	72,628,662,919.62	69,266,626,373.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	4,195,939,455.00	4,470,809,831.90
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	2,429,696,236.16	2,281,535,864.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,846,083,481.22	3,705,192,491.03
投资性房地产	6,846,667,726.88	6,689,462,264.97
固定资产	4,803,429,402.29	4,864,513,382.22
在建工程	2,904,626,126.03	1,999,624,400.46
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	1,385,282.41	
无形资产	2,512,626,630.36	2,451,393,859.66
开发支出	4,416,705.69	3,080,220.09
商誉	4,940,205.12	4,940,205.12
长期待摊费用	19,533,631.89	20,327,350.58
递延所得税资产	26,973,517.48	26,168,517.48
其他非流动资产	155,108,959.01	155,369,437.73
非流动资产合计	29,751,427,359.54	26,672,417,825.70
资产总计	102,380,090,279.16	95,939,044,199.50
流动负债：		
短期借款	1,030,592,741.14	903,615,333.50
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	541,496,568.36	462,963,877.19
应付账款	2,770,529,639.03	3,157,724,833.96
预收款项	1,223,732,607.46	695,650,774.95
合同负债	8,923,726,983.26	8,792,705,672.31
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	35,467,034.02	122,738,588.07
应交税费	264,853,017.68	218,172,596.34
其他应付款	1,726,762,763.87	2,004,375,305.09
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	5,048,396,666.67	6,113,055,324.63
其他流动负债	68,044,697.80	65,108,726.98
流动负债合计	21,633,602,719.29	22,536,111,033.02
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,985,804,849.94	12,989,738,554.19
应付债券	13,418,982,907.99	12,746,934,645.55
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,182,396.69	
长期应付款	11,053,002,677.95	10,227,976,517.83
长期应付职工薪酬		
预计负债	736,203.33	736,203.33
递延收益	554,879,920.90	499,654,135.39

递延所得税负债	355,980,880.83	355,355,880.83
其他非流动负债	399,720,000.00	399,720,000.00
非流动负债合计	43,770,289,837.63	37,220,115,937.12
负债合计	65,403,892,556.92	59,756,226,970.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	32,042,554,426.30	31,742,554,426.30
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	323,911,659.43	311,840,834.46
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	151,161,857.64	151,161,857.64
一般风险准备	4,460,253.83	3,541,248.40
未分配利润	3,079,076,730.42	2,651,271,273.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	35,601,164,927.62	34,860,369,640.28
少数股东权益	1,375,032,794.62	1,322,447,589.08
所有者权益（或股东权益）合计	36,976,197,722.24	36,182,817,229.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	102,380,090,279.16	95,939,044,199.50

公司负责人：张利刚 主管会计工作负责人：彭红历 会计机构负责人：王晓荣

母公司资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位：湖南湘江新区发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,135,378,210.00	2,811,957,600.44
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	4,277,892.12	60,900.00
其他应收款	19,464,075,993.78	16,093,575,915.42
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	11,427,223.22	10,206,733.98
流动资产合计	21,615,159,319.12	18,915,801,149.84
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	38,350,145,388.89	38,305,290,042.97
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	3,539,692,990.19	1,641,948,000.00
投资性房地产		
固定资产	3,299,943.50	3,682,654.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,713,409.42	3,306,639.73
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	5,756,686.45	5,662,881.14
非流动资产合计	41,901,608,418.45	39,959,890,218.81
资产总计	63,516,767,737.57	58,875,691,368.65
流动负债：		
短期借款	199,750,000.00	199,750,000.00
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	1,807,090.25	1,831,175.39
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		9,884,848.81
应交税费	146,116.15	137,446.73
其他应付款	4,856,156,677.41	5,645,133,164.81
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	3,840,686,666.67	3,840,686,666.67
其他流动负债		
流动负债合计	8,898,546,550.48	9,697,423,302.41
非流动负债：		
长期借款	7,652,830,000.00	4,305,000,000.00
应付债券	12,020,150,156.95	10,080,718,610.37
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	315,016,130.14	617,738,630.14
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	19,987,996,287.09	15,003,457,240.51
负债合计	28,886,542,837.57	24,700,880,542.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	32,042,554,426.30	31,742,554,426.30
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,382,924,249.62	1,382,924,249.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	151,161,857.64	151,161,857.64
未分配利润	1,053,584,366.44	898,170,292.17
所有者权益（或股东权益）合计	34,630,224,900.00	34,174,810,825.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	63,516,767,737.57	58,875,691,368.65

公司负责人：张利刚 主管会计工作负责人：彭红历 会计机构负责人：王晓荣

合并利润表
2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	5,608,049,690.90	5,876,035,114.28
其中：营业收入	5,608,049,690.90	5,876,035,114.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,170,636,897.38	5,139,189,313.53
其中：营业成本	4,824,991,932.42	4,869,778,009.91
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	46,638,922.84	46,031,879.04
销售费用	42,044,622.53	49,178,681.63

管理费用	128,274,261.89	100,010,469.26
研发费用	5,493,042.23	1,636,847.97
财务费用	123,194,115.47	72,553,425.72
其中：利息费用	146,199,071.63	97,295,564.32
利息收入	-25,940,319.23	22,381,921.95
加：其他收益	16,396,306.66	17,032,748.34
投资收益（损失以“－”号填列）	157,779,184.76	28,955,135.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	140,544,151.23	-6,833,658.31
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）	2,500,000.00	-9,051,055.79
信用减值损失（损失以“－”号填列）	8,528,895.81	3,379,880.12
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-1,117,207.60
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	622,617,180.75	776,045,301.72
加：营业外收入	1,754,229.38	3,218,167.38
减：营业外支出	2,508,776.55	5,020,510.95
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	621,862,633.58	774,242,958.15
减：所得税费用	62,169,392.39	92,085,542.01
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	559,693,241.19	682,157,416.14
（一）按经营持续性分类	559,693,241.19	688,928,806.43
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	559,693,241.19	682,157,416.14
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	559,693,241.19	688,928,806.43
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	518,920,836.78	631,563,599.81
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	40,772,404.41	50,593,816.33
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	559,693,241.19	682,157,416.14
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	518,920,836.78	631,563,599.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额	40,772,404.41	50,593,816.33
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：张利刚 主管会计工作负责人：彭红历 会计机构负责人：王晓荣

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入		-
减：营业成本		-
税金及附加	954,621.73	519,181.00
销售费用		-
管理费用	51,066,525.90	34,423,800.83
研发费用		-
财务费用	-2,027,126.94	-1,784,623.52
其中：利息费用		
利息收入	-2,076,661.78	1,278,684.91

加：其他收益		-
投资收益（损失以“－”号填列）	207,186,989.96	39,830.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,830.92
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）	157,192,969.27	-33,118,527.39
加：营业外收入	21,105.00	-
减：营业外支出	1,800,000.00	1,650,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	155,414,074.27	-34,768,527.39
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	155,414,074.27	-34,768,527.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	155,414,074.27	-34,768,527.39
（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	155,414,074.27	-34,768,527.39
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：张利刚 主管会计工作负责人：彭红历 会计机构负责人：王晓荣

合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	4,493,829,110.26	5,655,120,867.67
客户存款和同业存放款项净增加额		-
向中央银行借款净增加额		-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-
收到原保险合同保费取得的现金		-
收到再保业务现金净额		-
保户储金及投资款净增加额		-
收取利息、手续费及佣金的现金		-
拆入资金净增加额		-
回购业务资金净增加额		-
代理买卖证券收到的现金净额		-
收到的税费返还	184,604,702.64	54,591,053.19
收到其他与经营活动有关的现金	4,644,528,338.00	2,615,070,618.98
经营活动现金流入小计	9,322,962,150.90	8,324,782,539.84
购买商品、接受劳务支付的现金	6,550,280,142.07	8,155,885,452.79
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	259,338,208.13	226,921,842.32
支付的各项税费	347,002,693.42	258,195,486.83
支付其他与经营活动有关的现金	1,490,599,855.14	372,179,689.22
经营活动现金流出小计	8,647,220,898.76	9,013,182,471.16
经营活动产生的现金流量净额	675,741,252.14	-688,399,931.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	389,542,133.33	210,966,064.28
取得投资收益收到的现金	34,917,418.41	29,354,779.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,372.47	1,643,409.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,439,353.11
收到其他与投资活动有关的现金	369,872,660.79	245,633,271.68
投资活动现金流入小计	794,345,585.00	493,036,878.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,009,948,280.59	717,593,556.71
投资支付的现金	2,305,674,990.19	482,266,535.26
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	750,741,337.02	30,239,874.92
投资活动现金流出小计	5,066,364,607.80	1,230,099,966.89
投资活动产生的现金流量净额	-4,272,019,022.80	-737,063,088.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	327,186,750.00	520,093,150.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,093,150.00
取得借款收到的现金	9,424,726,800.00	7,583,268,583.07
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计	9,751,913,550.00	8,103,361,733.07
偿还债务支付的现金	5,668,246,932.41	3,323,238,451.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,071,829,978.96	1,131,992,741.67
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	1,595,838.95	1,928,193.44
筹资活动现金流出小计	6,741,672,750.32	4,457,159,386.25
筹资活动产生的现金流量净额	3,010,240,799.68	3,646,202,346.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	40,139.91	3,503,337.70
五、现金及现金等价物净增加额	-585,996,831.07	2,224,242,664.66

加：期初现金及现金等价物余额	8,205,052,227.16	5,875,145,686.21
六、期末现金及现金等价物余额	7,619,055,396.09	8,099,388,350.87

公司负责人：张利刚 主管会计工作负责人：彭红历 会计机构负责人：王晓荣

母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	718,362.54	
收到其他与经营活动有关的现金	8,123,982,536.04	1,004,002,069.12
经营活动现金流入小计	8,124,700,898.58	1,004,002,069.12
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	41,646,910.99	36,509,977.03
支付的各项税费	8,664,075.47	519,181.00
支付其他与经营活动有关的现金	10,601,821,239.71	2,298,677,129.71
经营活动现金流出小计	10,652,132,226.17	2,335,706,287.74
经营活动产生的现金流量净额	-2,527,431,327.59	-1,331,704,218.62
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	210,331,644.04	
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	210,331,644.04	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	314,565.00	506,683.09
投资支付的现金	2,089,244,990.19	575,945,532.11
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	2,089,559,555.19	576,452,215.20
投资活动产生的现金流量净额	-1,879,227,911.15	-576,452,215.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	300,000,000.00	500,000,000.00
取得借款收到的现金	6,920,300,000.00	4,600,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,220,300,000.00	5,100,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,101,358,400.00	2,332,075,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	387,265,912.75	275,785,692.76
支付其他与筹资活动有关的现金	1,595,838.95	1,928,193.44
筹资活动现金流出小计	3,490,220,151.70	2,609,788,886.20
筹资活动产生的现金流量净额	3,730,079,848.30	2,490,211,113.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		538,090.05
五、现金及现金等价物净增加额	-676,579,390.44	582,592,770.03
加：期初现金及现金等价物余额	2,811,957,600.44	980,163,259.34
六、期末现金及现金等价物余额	2,135,378,210.00	1,562,756,029.37

公司负责人：张利刚 主管会计工作负责人：彭红历 会计机构负责人：王晓荣

