
长沙城市发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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“重大事项提醒”、“风险因素”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 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、 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.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	31
九、 对外担保情况.....	31
十、 重大诉讼情况.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十二、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为绿色债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

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
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
大信/会所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
报告期	指	2022年

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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 URBRAN DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	邹春林
注册资本（万元）	5,000,000.00
实缴资本（万元）	3,742,896.57
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	吴海东
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 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	0731-88222987
电子信箱	37735276@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：长沙市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：长沙市人民政府国有资产监督管理委员会

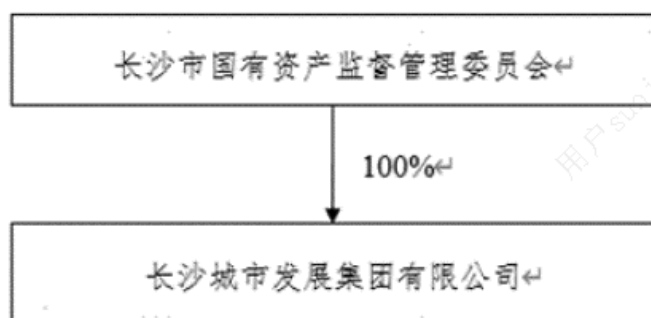
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 100%，股权受限比例 0%

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100%，股权受限比例 0%

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	邹特	董事长	辞任	2022年2月23日	2022年3月23日

¹均包含股份，下同。

董事	邹春林	董事长	新任	2022年2月23日	2022年3月23日
监事	吴海东	监事会主席	新任	2022年6月1日	不适用
董事	吴海东	董事、高级管理人员	辞任	2022年6月1日	不适用
监事	吴海东	监事会主席	辞任	2023年1月12日	不适用
董事	吴海东	董事、总经理	新任	2023年1月12日	不适用
高级管理人员	易晓姝	高级管理人员	新任	2022年7月24日	不适用
高级管理人员	余颖	高级管理人员	新任	2022年4月13日	不适用

（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：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数13.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：邹春林

发行人的董事长或执行董事：邹春林

发行人的其他董事：吴海东、王昶、危建新、邓中华

发行人的监事：钟馨、薛宏志、张强、杨柳

发行人的总经理：吴海东

发行人的财务负责人：不适用

发行人的其他非董事高级管理人员：周军山（分管财务、融资）、成斌、杨云峰、杨文华、易晓姝、余颖

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（一）公司经营范围及主营业务

公司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。公司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）主营业务经营模式

（1）土地开发及出让业务经营模式

1) 先导控股集团土地开发及出让业务经营模式

先导控股集团作为湘江新区重要的开发主体，其的土地开发及出让业务模式主要分为自有土地出让及土地一级开发两类，具体业务流程如下：

自有土地出让方面，先导控股集团利用自有资金对其名下自有土地进行前期开发，并对区域内道路工程、绿化工程、给水工程、供电工程及管网工程等配套设施进行建设，整理完毕后将土地交由长沙市国土资源局进行“招拍挂”，土地成交后，竞得人与长沙市国土资源局签订土地出让合同，湖南湘江新区财政局将土地开发及出让收入补偿先导控股集团。

先导控股集团不与对手方签订土地出让协议，长沙市国土资源局通过“招拍挂”后直接与对手方签订土地出让合同，并依据相关土地使用权资产的市场价格转让自有资产，相关资产转让交易不存在非市场化因素，相关土地均具备转让条件，转让程序和流程合法合规，发行人不存在囤地、炒地皮的情形，不存在违背有关土地资源管理相关法律法规的情形。

土地一级开发方面，湘江新区管委会委托先导控股集团对指定区域进行开发，先导控股集团不拥有该区域的国有土地使用权，利用自有资金在政府委托开发的土地上进行开发投入，产生开发成本，并对区域内道路工程、绿化工程、给水工程、供电工程及管网工程等配套设施进行建设。整理后的土地交由长沙市国土资源局“招拍挂”，土地成交后，竞得人与长沙市国土资源局签订土地出让合同，湖南湘江新区财政局将土地开发及出让收入补偿先导控股集团。

2) 市城投集团土地开发及出让业务经营模式

根据《长沙市城建融资平台建设实施方案》（长政办函[2007]88号），长沙市政府授权市城投集团在城区范围内开展土地整理开发业务。市城投集团完成土地征拆以及配套基础设施建设后，根据市场需求情况、片区规划以及政府政策等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，报经市政府批准后将土地交由长沙市国土资源局开展“招拍挂”，再由市政府与市城投集团按约定结算土地整理开发的款项。资金平衡方面，根据2013年4月28日长沙市政府市长办公会[2013]37号纪要：市城投集团开发的“火车站等片区开发收益归市城投集团，特别重大收益的片区开发收益分配问题另行研究”。根据2013年12月3日长沙市政府市长办公会[2013]71号会议纪要，政府授权市城投集团实施的土地整理开发、棚户区改造、城中村开发等项目，长沙市财政在土地出让后及时与市城投集团结算成本，同时土地出让与项目总成本（包含配套基础设施和公共项目投入）的溢价部分，全部注入市城投集团并封闭运行，作为后续项目的资本金。市城投集团将土地整理开发前期投入计入在建工程；达到出让状态后再由在建工程转存货，出让后再确认收入并结转成本。

(2) 房地产开发业务经营模式

公司房地产开发业务主要由长沙先导的子公司长沙城发恒伟置业有限公司（原名为长沙先导恒伟房地产开发有限公司，以下简称“恒伟地产”）、长沙城投的子公司长沙市燃气实业有限公司（以下简称“燃气公司”）运营，业务模式为自主商业开发模式。其中，恒伟地产拥有房地产开发二级资质，其开发的商业地产项目主要在长沙市湘江新区范围内，部分为促进湘江新区金融服务业发展相关的省市重大项目。公司房地产业务模式为自主商业开发模式，具体模式为：依据公司年度中长期规划、投资计划以及年度资金预算，在履行完公司内部决策程序及审批等一系列决策审批后，在公开市场寻求开发投资项目，一般通过国土资源部门“招拍挂”等方式获得相应土地，在向政府缴纳土地出让金后取得土地使用权证。公司在取得土地使用权及政府相关规划许可的情况下，确定该项目的开发主体，一般由公司子公司或下属项目公司对该地进行规划和开发建设。公司使用自有资金取得土地，同时匹配银行项目贷款进行开发建设，项目建成办理竣工备案等相关手续后通过住宅或商业物业的出售或出租等深度开发模式实现对前期开发投入的补偿或收益。报告期内，公司开发的房地产项目有西雅韵、湘江时代、新奥佳园等。

(3) 水务及污水处理业务经营模式

公司水务及污水处理业务由长沙城投的子公司长沙水业集团有限公司（以下简称“水业公司”）和长沙先导的子公司湖南先导洋湖再生水有限公司（以下简称“洋湖再生水公司”）负责经营，具体可分为水务和污水处理两个业务板块。

1) 水务板块业务模式

通过供水管网及附属设施向用水人提供不间断供水，根据用水人的用水性质，按照政府部门批准的用水分类价格，在规定周期内抄验表并结算水费以确认收入。

2) 污水处理业务模式

通过污水处理设施处理纳污范围内的污水，并使其经处理后达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》等国家规定的排放标准，在规定周期内核验污水处理量并结算污水处理费以确认收入。

(4) 工程结算业务经营模式

1) 燃气工程业务模式

中安公司与各燃气公司签订施工合同后，进行施工安装，完工后，提交竣工验收资料，办理竣工结算，结算后开具工程发票，各燃气公司在合同约定的付款期内支付工程款。

2) 水务工程业务模式

中南水工通过参与政府水利主管部门、各工业园区、各工业企业的相关项目招投标获得，目前项目主要在长沙市辖区内，完成建设任务后交付客户验收，按双方订立的施工周期逐步核验工程施工量并结算工程施工费，以完工百分比法确认收入与成本。

(5) 商品销售业务经营模式

1) 国际贸易业务模式

公司国际贸易业务由其下属二级子公司湖南先导国际贸易有限公司（简称“先导国贸公司”）经营。先导国贸公司在湖南省商务厅支持下于2018年3月28日由先导控股集团全额出资成立，注册资本10亿元。经营范围为：自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；供应链管理与服务；贸易代理等。贸易板块业务主要包括：贸易代理、自营外贸以及投资并购。

先导国贸公司旨在通过整合各类资源，为省内外贸企业提供采购执行、物流服务、分销执行、融资结算、商检报关等一体化服务，解决企业融资难、规模小、成本高的痛点，逐步降低企业的运营成本，带动大批外贸企业落户湖南，实现湖南进出口数据及财税收入双增长，从而推动湖南开放型经济高质量发展。

2) 燃油销售业务模式

公司燃油销售业务主要包括油品批发及加油站经营。该业务主要由先导控股集团子公司湖南先导能源有限公司（简称“先导能源”）和长沙城发能源有限公司（简称“城发能源”）经营，通过成品油批发、零售等获取收入。

(6) 资产运营及其他业务经营模式

公司资产运营及其他业务主要由先导控股集团和市城投集团下属子公司具体运营，具体包括燃气业务、广告业务、房产租赁、停车位、商务服务、物业管理、产业投资等。

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

(一) 公司所处行业情况

(1) 土地整理开发行业

1) 我国土地整理开发行业发展现状

土地是人类赖以生存和发展的最珍贵的自然资源，是一切劳动过程得以实现的必要条件和物质基础，是农业最基本的生产资料，也是工业生产的场所。土地同时也是维持一个地方可持续发展的重要资源，对经济社会发展具有重要的战略意义。土地整理开发是我国现阶段及未来相当长时期内土地利用及管理的核心内容之一，也是解决我国突出的人地矛盾的重要途径。土地整理开发作为一项政府领导、群众参与、多部门合作的综合规划项目，其主要特点是政府行为的主导性、整理开发目标的多元性、整理开发过程的长期性、整理开发工作的复杂性以及整理开发区域的差异性。截至目前，全国已有2,000多个市、县相继建立了土地储备制度。土地储备制度的建立，是城市土地整理开发工作有序进行的前提，有利于盘活城市存量土地，优化城市用地结构，提高土地利用效率，改善生态环境，实现城市建设的可持续发展。

从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整理开发解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地整理开发作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用的方面发挥着越来越大的作用。

2) 长沙市土地整理开发行业发展现状

近年来，在国家调结构去库存的政策影响下，长沙市土地市场呈现平稳的发展。在去库存的基调下，未来几年的土地供应将会保持克制，供应质量还会继续下降。对于长沙来说，过去的热点区域虽然还是新房成交主力，但土地市场相对归于平静。值得关注的是，在十三五规划下，长沙的国家级新区湘江新区，在明确了发展重心和区域规划后有可能在几大重点板块迎来土地市场新一轮的开发高潮。

从2019年到2022年长沙土地供应面积整体呈现上升的趋势。2022年长沙六区一县总计供应了219宗地块，总供应面积1221.3万方；成交203宗，总成交金额602.60亿元，总成交面积894.70万方，同比上涨12.15%。

(2) 房地产行业

1) 我国房地产业发展现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

近年来全国商品房销售面积呈现快速增长局面，2006至2022年商品房销售面积的年复合增长率为7.36%，商品房竣工面积年复合增长率为4.06%。2022年，政府继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，房地产调控政策仍然“从紧”。政府深化调控的同时，注重强化市场监管，在供给端发力住房供给结构调整，探索新的发展模式，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存在上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

2) 长沙市房地产行业现状

从近年长沙房地产市场运行情况看，房地产市场呈现出供需基本平衡、价格温和上扬且价格水平相对较低，市场需求动力不断增强的特征。

2022年全年长沙市房地产开发投资2424.93亿元，比上年增长8.44%。全年商品房销售面积2605.79万平方米，增长9.5%；商品房销售额2620.32亿元，增长19.3%。2021年1-12月，长沙市新建商品住宅均价10119元/平方米，较上年同期均价9107元/平方米上涨了11%。2021年10月22日，湖南省住建厅等6部门联合印发《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》（湘建房〔2021〕176号）文件，发布10条措施来推进非住宅商品房去库存，有

序化解非住宅商品房库存，促进湖南省房地产市场平稳健康发展。

未来几年，长沙将全力打造“三个中心”、建设“四更”长沙，构建国家中心城市新格局，实现基本现代化阶段性目标。这必将为长沙房地产市场带来利好，从最近几年人口流入、中小學生就读人数、产业发展、棚户区改造情况，长沙房地产市场需求潜力大，房价总体将温和上涨，局部房价有降有升，但总体可控。

（3）水务行业

1）我国水务行业状况

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业，具有突出的战略地位和较强的公益属性。

改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，水务行业作为国民经济中重要的基础设施产业得到了快速发展。2021年，全年水资源总量29520亿立方米。全年总用水量5921亿立方米，比上年增长1.9%。其中，生活用水增长5.3%，工业用水增长2.0%，农业用水增长0.9%，人工生态环境补水增长2.9%。国内生产总值用水量54立方米，下降5.8%。工业增加值用水量31立方米，下降7.0%。人均用水量419立方米，增长1.8%。

然而随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势。我国目前城市供排水问题仍然较为突出，其严重性和重要性已成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门均将解决城市供排水问题视为工作的重点之一。

伴随近年来中国城市化进程不断加快和环保节能作用的突显，水务行业得到了长足的发展。从行业的竞争格局来看，区域垄断特征明显但行业集中度较低，未来有待集中。一方面在各地水务事业起步之初，主要是由当地政府作为投资主体，前期进行铺设供排水管网，后期进行管网的设备维护和更新，因此行业形成了以市、县为单位的自然垄断格局。另一方面作为公用事业，水务行业具有政府特许经营、初始投资大、投资回收周期长、资金沉淀性强等特点，行业准入门槛高。

同时，水务行业又是典型的政策导向性和法律法规驱动型行业。从国家近年来出台的相关政策来看，水务行业的总体方向是加快市场化，推动水价改革以提高节约用水的力度和促进对水资源的保护。这些政策内容主要包括了市场准入的放开、水价改革、特许经营和加快污水工程建设等方面内容。

2022年1月11日，经国务院同意，国家发展改革委、水利部联合印发了《“十四五”水安全保障规划》。《规划》提出“十四五”水安全保障八方面重点任务：一是实施国家节水行动，强化水资源刚性约束；二是加强重大水资源工程建设，提高水资源优化配置能力；三是加强防洪薄弱环节建设，提高流域防洪减灾能力；四是加强水土保持和河湖整治，提高水生态环境保护治理能力；五是加强农业农村水利建设，提高乡村振兴水利保障能力；六是加强智慧水利建设，提升数字化网络化智能化水平；七是加强水利重点领域改革，提高水利创新发展能力；八是加强水利管理，提高水治理现代化水平。

2）长沙水务行业发展现状

长沙境内水系发达，支流河道长5公里以上有302条，主要有湘江、浏阳河、捞刀河、沔水、靳江河、八曲河、龙王港等。湘江干流发源于广西临桂县海洋坪龙门界，全长856公里，流域面积94,660平方公里，在长沙市境内长74公里。浏阳河发源于浏阳市横山坳，全长219公里，流域面积4,237平方公里；捞刀河发源于浏阳市石柱峰，全长141公里，流域面积2,543平方公里；沔水河发源于宁乡扶玉山，全长144公里，流域面积2,430平方公里；靳江河源于宁乡白鹤山，全长85公里，流域面积781平方公里；八曲河发源于望城，全长53公里，流域面积311平方公里。长沙多年平均水资源总量为96.19亿立方米，湘江过境年均流量692.5亿立方米。长沙市共有水库629座，其中大型水库2座，集雨面积804.8平方公里，正常库容35,479立方米，分别是浏阳市株树桥水库和宁乡县黄材水库；中型18座，集雨面积568.48平方公里，正常库容25,179立方米，其中浏阳市10座，分别是马尾皂水库、仙人造水库、板贝水库、南康水库、道源水库、关山水库、梅田水库、横山头水库、清江水库、富岭水库；长沙县4座，分别是红旗水库、桐仁桥水库、乌川水库、金井水库；望城县1座，即格塘水库；宁乡市2座，分别是洞庭桥水库、田坪水库；岳麓区1座，即泉水冲水库。小

一型水库100座，集雨面积993.4平方公里，正常库容28,635.27万立方米；小二型水库509座，集雨面积430,469平方公里，总库容12,113.86万立方米。

目前，长沙市共有8座水厂，分别是第一、二、三、四、五、八水厂，廖家祠堂水厂、望城水厂。其中，第二、四水厂现已采用深度处理工艺，在常规的混合-絮凝-沉淀-过滤-消毒工艺基础上，增加了臭氧和活性炭深度工艺，可进一步氧化吸附和生物降解有机物，提升出厂水质。廖家祠堂水厂、第五水厂采用株树桥水库水源。第一、三、八水厂、望城水厂在两年内将实现深度处理。长沙市的供水能力列全国省会城市第三，人均生活拥有水量列全国第三。

（二）公司的行业地位和竞争优势

（1）行业地位

公司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。目前公司综合片区开发、土地开发整理及公共资产运营方面在长沙市属于主导地位，具有很强垄断优势。

（2）竞争优势

1) 区位优势

长沙市位于东南沿海和长江流域两个通江达海大市场的腹部，是内陆通向两广沿海和西南边陲的前缘地带；又位于上海、广州、重庆、武汉四大全国性商贸中心聚辐的交错地带，东南西北四大城市的辐射作用可在长沙地区产生叠加效应，使之成为支撑沿海、沿江开放地区的后方基地和促进内地开发的先导城市。长沙在全国“东靠西移”、“南北对流”的战略布局中，发挥着承东启西、联南接北的枢纽作用，在多边的大流通中可以东西逢源、南北策应，是湖南“呼应两东（广东、浦东），开放带动”战略的重点发展地区。

2007年12月，国家发改委发改经体〔2007〕3428号文件批准“长株潭城市群”为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”。目前，长沙正在加速创建“长株潭经济一体化”，以形成长沙、株洲、湘潭“一小时经济圈”。得益于“中部崛起”、“长株潭经济一体化”等一系列重大发展战略和规划，长沙市将迎来重大发展机遇，从而带动基础设施建设的迅速发展，给公司带来广阔的发展空间，在《长江经济带发展规划纲要》中被正式确认为新一线城市。

2) 行业垄断优势

公司作为经长沙市人民政府授权的片区土地开发经营主体和跨片区重点项目的投资建设主体，其经营和投资领域基本无法形成外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。随着长沙市“两型社会”建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开发土地的需求量将持续稳定增长，公司的业务量和效益也将同步增加。并且，公司拥有的土地资源交通便利，配套设施较为齐全，功能定位明确，这进一步增强了公司在土地市场的优势。

3) 政策支持优势

公司近年来获得了政府的大力政策支持。下属子公司自成立以来，长沙市政府明确陆续向相关子公司注入优质资产、资源、城建项目配套资本金及其他城建资金，并继续在税收优惠和特许经营等方面加大支持力度。综合来看，政府给予公司有力的政策支持，外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

4) 较强的融资能力

公司具有较强的综合实力，已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。发行人拥有良好的信用，同国家开发银行、中国建设银行、招商银行及浦发银行等多家银行有着密切和广泛的合作关系，通过银行开展间接融资的渠道通畅。总体来看，发行人与银行等金融机构的良好合作关系和通畅的融资渠道为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

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，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，也未发生对公司生产经营及偿债能力产生重大不利影响的变化。

（二） 新增业务板块

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

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发及出让	83.05	80.01	3.66	22.04	85.54	81.59	4.62	25.52
房地产销售	31.25	25.41	18.69	8.30	23.38	18.78	19.67	6.98
水费及污水处理	25.49	16.96	33.46	6.77	25.11	16.24	35.32	7.49
工程结算	23.54	19.21	18.39	6.25	22.94	17.11	25.41	6.85
商品销售	188.82	184.01	2.55	50.12	157.18	152.55	2.95	46.90
燃气	8.86	8.73	1.47	2.35	7.48	6.84	8.56	2.23
资产运营及其他	15.73	7.71	50.99	4.18	13.49	5.76	57.30	4.03
合计	376.73	342.03	9.21	100	335.13	298.88	10.82	100

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）公司2022年度房地产销售板块的营业收入及营业成本较2021年度增幅分别为33.66%和35.30%，主要系近年来长沙市房地产需求潜力大，发行人房产销售收入增加，然而发行人目前已完工的房产开发项目已进入尾盘销售期，此外发行人还有多个在建的房产开发项目将于2025年前陆续完工，随着项目建设的推进，房产销售业务板块的成本上升所致。

（2）公司 2022 年度燃气板块的毛利率较 2021 年度减幅 82.83%，主要系天然气成本上升所致。

（3）公司 2022 年度资产运营及其他板块的营业成本较 2021 年度增幅 33.85%，公司资产运营及其他业务主要由先导控股集团和市城投集团下属子公司具体运营，具体包括广告业务、房产租赁、停车位、商务服务、物业管理、产业投资等，主要系受宏观经济波动影响及人力成本上升所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司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。目前公司综合片区开发、土地开发整理及公共资产运营方面在长沙市属于主导地位，具有很强垄断优势。

长沙城发在完成一级重组后拥有市城投集团和先导控股集团两个全资子公司，集团结构、制度等方面的整合需要持续地进行。长沙城发设立了明确的经营目标，未来将重点在二级重组、片区发展、项目建设、招商引资、产业发展、风险防控等方面开展工作。

（1）推进二级重组，加快融合进程。

按照“主业归核、资产归集、产业归类”原则，加快推进二级重组，全面构建“三城两投”产业格局，完成基础设施建设、片区开发、房地产开发、现代服务、能源、商贸、产融、城市更新8大业务中心组件，构建清晰的产业链和业务架构，实施专业化运营和平台化归口管理。按照“集团总部做精，业务平台做实，专业公司做专”的思路，强化总部战略管理、资源配置、资本运作、共享服务及风险管理职能，日常业务经营重心下沉。通过重组融合，增强产业协同，实现优势叠加，推动子公司做大做强。

（2）狠抓片区发展，夯实发展根基。

坚持“一片区一定位，一片区一策略，一片区一特色”，高标准规划，高品质建设，高质量招商。落实片区公司统筹规划、包装策划、招商引资、协调服务等职能，将每个片区都打造成产城融合、宜居宜业的示范区。

洋湖片区：聚焦发展总部经济，加强基础设施配套，用好湿地环境优势，加快高端总部落地，推动片区持续升温。确保引进省级总部企业不少于5家，宜家荟聚中心、湖南妇女儿童医院、洋湖水街建成开放。

滨江片区：围绕高端金融，加强品质提升，强化服务配套，布局周边产业。新引进规模金融机构不少于10家，雅诗阁公寓式酒店开业。

月亮岛片区：加强“岛城互动”，提升土地价值，强化产业招商。确保岸上配套基建全面完工，天玥一期基本建成，岛上全域对外开放。

高铁西城片区：突出基础建设和未来谋划，完成控制性详规和片区组团整体开发方案，落实开发合作三方协议，加快推进一期 PPP 项目建设。

会展片区：围绕片区强基础、出形象、增活力，加快发展会展经济。完成长沙国际会议中心及相关配套建设，实现主干路网全面通车，启动一乡一品总部基地项目（一期）和国际交流区项目（一期）建设，确保国际医院、主题乐园等项目招商落地。

马栏山片区：建成马栏山公园，加快人才公寓、5G 通信基础设施、国际版权交易中心等项目建设。加强园区产业项目策划包装和招商，不断提升发展水平。

南部融城片区：按照长株潭绿心总体规划要求，加快规划编制，明确产业定位，完成牛角塘城中村第二期第一批征拆工作，加快优质产业导入。推进南湖片区化债转型，赢取发展空间。

（3）抓实项目建设，用好发展抓手。

按照“强要素、抓进度、保质量、重安全、讲品质”的原则，新建项目抓开工，续建项目抓进度，预备项目抓前期，竣工项目抓投产，全面推进重大项目建设。全力推进湘雅路过江通道、湘江FFC、椒花水库、红旗路及片区配套基础设施等省市重点项目建设。

加快建设项目遗留问题处理：压实项目遗留问题处置责任，实行“清单销号管理”。

加强项目建设统筹管控：加强信息化手段运用，提升建设管理效率。

加强标准化建设管理：在安全生产、文明施工、工程质量等方面建立企业标准，形成示范引领。

（4）加强招商引资，激发发展活力。

聚焦视频文创经济、会议会展经济、金融科技经济、总部经济等，加强土地招商、产业招商、楼宇招商。把准节奏加强土地招商：围绕“3个500强”加强对接，强化土地出让各个环节统筹协调，抓好前期准备，选取有利时机，把握出地节奏，全力完成土地出让计划。找准片区定位强化特色招商：结合片区发展特色，引进特色产业，避免同质竞争，形成招商互补。强化服务意识进行智慧招商：提升服务意识，通过“温情”招商，主动“亲商”，实现以商招商。通过楼宇经济推动二次招商：大力挖掘楼宇经济，实行“一楼一策”，统筹引进企业总部，打造“亿元产值楼宇”，提升片区价值。创新路径开展产业综合体试点：结合“三城两投”战略布局，积极打造产业综合体项目，不断提升产业集聚度。

（5）强化产业发展，提升发展品质。

把准产业方向：紧跟省市产业发展政策，重点围绕“湖南质造”十二大优势产业、长沙市22条产业链进行产业布局，全面承接市委市政府交办重点工作。围绕市政府工作报告“启动城中村改造3个，完成老城区有机更新片区6个”的安排，突出抓好城市更新政策研究和对接实施，做强做大城市更新产业板块。

强化产业协同：注重产业发展整体效应，加强、能源、地产、金融、国贸、物业、城建等产业板块之间协同，实行“联动发展”，推动产业升级。培育商事主体：围绕市委市政府确定的工作目标，快速培育1-2个上市主体，加快能源、物业、智慧城市等基础良好、前景广阔的产业上市规划和资源归集，突围资本市场。

（6）坚持底线思维，加强风险防控。

抓好融资化债确保金融安全：维持城发集团主体信用 AAA 评级，确保集团融资能力，全面匹配融资计划。合理调度资金，按照“化解老债、不增新债”的原则，统筹存量债务化解，全力完成政府隐性债务化解目标。

抓好安全生产确保生产安全：狠抓安全生产责任落实，夯实基础工作，强化事故预防。认真落实“四不两直”工作要求，全面开展隐患排查治理，建立风险清单，开展对单检查，对标整治，对标验收。

抓好生态环保确保生态安全：认真排查施工环境保护问题，持续抓好在建工地扬尘防治“8个100%”和渣土运输管理，强力推进铬污染整体治理、污水处理厂配套收集管网、重点区域水环境治理等，抓好各片区环境管理考核落实，提升片区环境质量，体现城发良好形象。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）项目建设风险：发行人承建项目包含片区开发、快速道路、铁路及枢纽场站等，此类项目具有投资金额大，建设期限长等特点。如果在建设过程中遇到不可抗力或政府政策变化影响，将可能会导致建设成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

采取的措施：公司将密切关注主要建设项目的市场情况，通过加强成本控制等措施来降低建设过程中不可抗力和政策变化等因素的影响，控制成本。公司作为国有企业，在行业具有垄断优势同时受到长沙市政府的大力支持，因此应对项目建设风险的能力较大。

（2）政策风险：国家宏观经济政策的变化可能对公司所从事的公路、铁路枢纽场站的投资、建设、运营和管理工作产生影响。公司所属行业属于资本密集型行业，对各项融资工具需求较大，国家宏观经济政策的变化可能会导致公司融资难度增加从而影响公司项目建设，进而对公司的持续经营和盈利能力产生负面影响。同时，公司主要从事综合片区开发业务。目前，长沙市政府给予的支持性政策构成了公司业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性，这给公司未来业务的经营带来了一定的不确定性。

采取的措施：公司将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时

了解和研判政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快公司的市场化进程，提升公司的自身综合实力以实现可持续发展，尽可能降低政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（3）经济周期风险

发行人综合片区开发业务的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时，土地出让的价格和成交量都将下降，市政工程建设业务的投资需求也将减少，商业地产开发业务将出现市场容量缩小、供给过剩的现象，这些均对发行人的盈利能力产生不利影响。

采取的措施：随着城镇化的进一步推进，长沙的经济实力将会持续增强，对于综合片区开发、土地开发整理等业务的需求逐步上升。公司将依托其综合实力，增强投资管理能力，加强管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度的降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

报告期内，公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场的自主经营能力。

（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

（1）关联交易决策权限、决策程序及定价机制

公司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。

（2）信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.74
销售商品/提供劳务	0.88

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 25.97 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 10%

适用 不适用

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

是 否

（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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（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	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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 3 月 23 日
8、债券余额	9.00
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	上交所
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	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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（第三期）（品种二）
2、债券简称	21长发07
3、债券代码	188909.SH
4、发行日	2021年10月20日
5、起息日	2021年10月22日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年10月22日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
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	上交所
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	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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长沙城发债01、21长发05
3、债券代码	2180315.1B、152993.SH
4、发行日	2021年8月12日
5、起息日	2021年8月16日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028年8月16日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.62
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本。本次债券设本金提前偿还条款，自债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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	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	-
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2031 年 3 月 23 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	本期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	上交所
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	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2031 年 5 月 25 日
8、债券余额	15.00
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	上交所

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	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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（第三期）（品种一）
2、债券简称	21 长发 06
3、债券代码	188911.SH
4、发行日	2021 年 10 月 20 日
5、起息日	2021 年 10 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2031 年 10 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.39
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	上交所
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	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175886.SH

债券简称	21长发01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：起息日为2021年3月23日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2031年每年的3月23日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延） 其他偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。
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）	不适用
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	按募集说明书约定执行

债券代码：175887.SH

债券简称	21长发02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：起息日为2021年3月23日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2026年每年的3月23日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延）。 其他偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。
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）	不适用
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	按募集说明书约定执行

债券代码：188147.SH

债券简称	21长发03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：起息日为2021年5月25日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2031年每年的5月25日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或

	<p>付息日顺延）。</p> <p>其他偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。</p>
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）	不适用
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	按募集说明书约定执行

债券代码：2180315.IB、152993.SH

债券简称	21长沙城发债01、21长发05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：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。</p> <p>其他偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。</p>
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）	不适用
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	按募集说明书约定执行

债券代码：188911.SH

债券简称	21长发06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：起息日为2021年10月22日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2031年每年的10月22日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或付息日顺延）。</p> <p>其他偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。</p>
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）	不适用
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	按募集说明书约定执行

债券代码：188909.SH

债券简称	21长发07
------	--------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：起息日为2021年10月22日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2026年每年的10月22日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延）。 其他偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立债券专项账户；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露等。
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）	不适用
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	按募集说明书约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
签字会计师姓名	宋光荣、许名祥

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175886.SH、175887.SH、188147.SH、188911.SH、188909.SH
债券简称	21 长发 01、21 长发 02、21 长发 03、21 长发 06、21 长发 07
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路669号博华广场33层
联系人	赵成思、洪梓涵
联系电话	021-38674699

债券代码	2180315.IB、152993.SH
债券简称	21 长沙城发债 01、21 长发 05
名称	华夏银行股份有限公司长沙分行
办公地址	长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦
联系人	方子舟
联系电话	0731-89937561

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175886.SH、175887.SH、188147.SH、188911.SH、188909.SH
债券简称	21 长发 01、21 长发 02、21 长发 03、21 长发 06

	、21长发07
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路89号中国外文大厦A座3层

债券代码	2180315.IB、152993.SH
债券简称	21长沙城发债01、21长发05
名称	中诚信国际信用评级有限公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

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

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

变更、更正的类型及原因，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

无。

（二）会计估计变更

无。

（三）重大会计差错更正

差错更正事项：

1. 长沙湘江新城投资有限公司补交 2018-2020 税金，对相应期间的报表项目进行调整。
2. 由于存在合同纠纷，长沙市燃气实业有限公司的子公司根据湖南省长沙市中级人民法院（2021）湘 01 民终 13056 号《民事调解书》进行相应调整。
3. 长沙水业集团有限公司的子公司长沙市排水有限责任公司联营企业湖南北控水务发展有限公司 2021 年首次执行《企业会计准则解释第 14 号》，调整期初留存收益，该子公司按照 30%持股比例相应调减留存收益及长期股权投资；以及与联营企业之间发生的未实现内部交易损益，在合并财务报表层面进行抵销。
4. 长沙市排水有限责任公司调整固定资产因入账时间、类别差异导致的累计折旧计提差异；以及对已存在减值迹象固定资产，计提固定资产减值准备。

5. 长沙市排水有限责任公司调整无形资产因入账时间导致的累计摊销计提差异，调增无形资产累计摊销。

对以上会计差错更正事项采用追溯重述法进行处理。

会计差错更正对期初数的影响：

单位：元 币种：人民币

报表项目	2022 年期初余额 \\上期发生额	2021 年期末余额 \\本期发生额	会计差错更正影响数
合并资产负债表			
预付款项	12,068,032,433.48	12,068,332,433.48	-300,000.00
长期股权投资	6,812,995,004.00	6,831,755,140.80	-18,760,136.80
固定资产	14,606,569,846.20	14,621,845,681.89	-15,275,835.69
无形资产	21,202,579,068.63	21,202,817,684.80	-238,616.17
应交税费	309,904,294.69	300,017,734.05	9,886,560.64
资本公积	48,501,170,246.14	48,490,959,160.32	10,211,085.82
未分配利润	7,955,097,378.95	7,992,662,058.83	-37,564,679.88
少数股东权益	11,733,484,802.05	11,750,592,357.29	-17,107,555.24
合并利润表			
减：营业成本	30,245,530,217.22	30,241,465,454.78	4,064,762.44
加：投资收益	762,059,086.07	761,649,366.58	409,719.49
资产减值损失	-51,828,436.82	-49,897,841.07	-1,930,595.75
营业外收入	21,080,287.26	21,380,287.26	-300,000.00
归属于母公司所有者的净利润	1,268,621,454.18	1,271,761,123.48	-3,139,669.30
少数股东损益	356,102,634.11	358,848,603.51	-2,745,969.40

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发产品、开发成本、库存商品、合同履行成本、周转材料、自制半成品及在产品等
在建工程	在建工程项目、工程物资

其他非流动资产	市政设施工程、公共设施委托建设、合同资产、污水处理收费收益权资产支持专项计划等
---------	---

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√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 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
衍生金融资产	0.48	0.02	0.22	118.18
合同资产	9.50	0.38	4.60	106.52
持有待售资产	0.00	0.00	0.31	-100.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	1.00	-100.00
长期应收款	0.10	0.00	0.15	-33.33
长期股权投资	97.08	3.90	68.13	42.49
其他非流动金融资产	53.48	2.15	34.90	53.24
开发支出	0.10	0.004	0.02	400.00
递延所得税资产	3.40	0.14%	1.64	107.32

发生变动的的原因：

- 截至 2022 年末，发行人衍生金融资产账面价值较年初增幅为 118.18%，主要系期货合约增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人合同资产账面价值较年初增幅为 106.52%，主要系工程施工项目增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人持有待售资产账面价值较年初减幅为 100.00%，主要系处置山西忻州国祥煤层气输配有限公司所致。
- 截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值较年初减幅为 100.00%，主要系委托贷款减少所致。
- 截至 2022 年末，发行人长期应收款账面价值较年初减幅为 33.33%，主要系收回分期收款销售商品的款项所致。
- 截至 2022 年末，发行人长期股权投资账面价值较年初增幅为 42.49%，主要系追加合营企业、联营企业投资所致。
- 截至 2022 年末，发行人其他非流动金融资产账面价值较年初增幅为 53.24%，主要系增加对长沙集芯投资合伙企业（有限合伙）、长沙中盈先导创新投资合伙企业（有限合伙）、湖南机场物流股份有限公司等的投资所致。
- 截至 2022 年末，发行人开发支出账面价值较年初增幅为 400.00%，主要系增加软件开发支出所致。
- 截至 2022 年末，发行人递延所得税资产账面价值较年初增幅为 107.32%，主要系公司本期可抵扣亏损增加，形成较多的可抵扣暂时性差异，从而使得递延所得税资产有所增加所致。

（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	112.53	1.60	-	1.42
固定资产	149.69	23.53	-	15.72
股权质押	1,101.67	4.72	-	0.43
投资性房地产	53.03	1.20	-	2.26
合计	1,416.92	31.04	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

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
长沙先导投资控股集团有限公司	694.61	264.78	250.48	90.00	1.98	质押担保
合计	694.61	264.78	250.48	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9 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：3.40%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 109.95 亿元和 145.18 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.04%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	65.00	65.00	44.77
银行贷款	0.00	10.70	12.05	52.43	75.18	51.78
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	5.00	5.00	3.44
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 50.00 亿元，企业债券余额 15.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 889.68 亿元和 1,111.57 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 24.94%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	0.00	14.73	10.00	259.92	284.65	25.61
银行贷款	0.00	53.77	97.82	460.43	612.02	55.06
非银行金融机构贷款	0.00	5.31	20.64	61.34	87.30	7.85
其他有息债务	0.00	1.12	12.29	114.19	127.60	11.48

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 167.48 亿元，企业债券余额 15.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 79.00 亿元，且共有 30.48 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

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 (%)
短期借款	65.45	4.71	36.75	78.10
交易性金融负债	0.00	0.00	0.96	-100.00
应付票据	25.18	1.81	16.47	52.88
应付账款	31.37	2.26	24.03	30.55
预收款项	8.95	0.64	5.26	70.15
应交税费	5.16	0.37	3.10	66.45
应付利息	0.00	0.00	0.04	-100.00
应付股利	0.80	0.06	0.03	2,566.67
租赁负债	0.20	0.01	0.15	33.33

发生变动的的原因：

- 截至 2022 年末，发行人短期借款账面价值较年初增幅为 78.10%，主要保证借款和信用借款增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人交易性金融负债账面价值较年初减幅为 100.00%，主要系指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债所致。
- 截至 2022 年末，发行人应付票据账面价值较年初增幅为 52.88%，主要系银行承兑汇票、商业承兑汇票增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人应付账款账面价值较年初增幅为 30.55%，主要系 1 年以内（含 1 年）应付账款增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人预收款项账面价值较年初增幅为 70.15%，主要系预收的商品及服务款增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人应交税费账面价值较年初增幅为 66.45%，主要系增值税大幅增加所致。
- 截至 2022 年末，发行人应付利息账面价值较年初减幅为 100.00%，主要系支付利息所致。
- 截至 2022 年末，发行人应付股利账面价值较年初增幅为 2566.67%，主要系宣告分配股利所致。
- 截至 2022 年末，发行人租赁负债账面价值较年初增幅为 33.33%，主要系租赁付款额增加及一年内到期的租赁负债减少所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：17.18 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.45 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

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

适用 不适用

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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
长沙先导投资控股集团有限公司	是	90.00	城市资源投资运营和金融投资	694.61	264.78	250.48	16.31
长沙城市建设投资开发有限公司	是	100.00	城市投资建设	1,721.52	823.52	117.65	7.68

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：26.30 亿元

报告期末对外担保的余额：33.43 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.13 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：25.97 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、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年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为长沙城市发展集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：长沙城市发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	11,253,002,381.87	15,272,987,178.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,970,411,318.40	2,039,129,555.10
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	48,351,046.27	21,564,566.42
应收票据	35,266,974.24	44,182,619.86
应收账款	2,378,430,673.27	2,312,454,663.39
应收款项融资		
预付款项	12,208,999,742.09	12,068,032,433.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,042,269,323.74	6,814,283,581.04
其中：应收利息		
应收股利	814,489.24	814,489.24
买入返售金融资产		
存货	60,521,567,299.85	56,920,457,021.49
合同资产	949,780,745.52	459,676,601.90
持有待售资产		30,820,000.00
一年内到期的非流动资产		100,000,000.00
其他流动资产	942,245,733.91	1,141,886,399.40
流动资产合计	97,350,325,239.16	97,225,474,620.28
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资	8,000,000.00	8,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	9,826,647.86	15,192,862.60
长期股权投资	9,707,825,055.88	6,812,995,004.00
其他权益工具投资	7,609,026,603.24	8,536,571,924.04

其他非流动金融资产	5,348,447,982.10	3,490,478,365.85
投资性房地产	5,302,669,273.56	5,178,895,737.13
固定资产	14,969,340,374.55	14,606,569,846.20
在建工程	51,325,899,803.16	48,644,686,373.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	26,396,003.13	28,109,609.72
无形资产	19,098,114,668.15	21,202,579,068.63
开发支出	10,318,163.02	1,619,545.85
商誉	749,545,873.16	749,392,773.07
长期待摊费用	192,010,922.20	203,983,365.67
递延所得税资产	339,711,088.36	163,893,698.75
其他非流动资产	37,164,723,835.73	36,593,249,446.40
非流动资产合计	151,861,856,294.10	146,236,217,620.99
资产总计	249,212,181,533.26	243,461,692,241.27
流动负债：		
短期借款	6,544,888,221.32	3,674,919,526.68
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		96,496,270.82
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	2,517,814,686.23	1,646,805,795.47
应付账款	3,136,908,799.89	2,403,331,014.33
预收款项	895,068,950.05	526,011,530.18
合同负债	6,261,855,147.28	5,509,326,933.73
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	419,690,859.00	359,446,016.28
应交税费	516,069,065.14	309,904,294.69
其他应付款	6,994,869,640.37	7,679,019,963.55
其中：应付利息		4,416,100.00
应付股利	80,000,000.00	3,412,488.41
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	12,035,810,997.33	17,008,499,503.76
其他流动负债	846,285,587.28	912,055,968.75
流动负债合计	40,169,261,953.89	40,125,816,818.24

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	51,084,513,375.50	50,583,723,884.11
应付债券	25,024,000,000.00	22,164,166,400.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	20,099,231.41	14,531,047.92
长期应付款	21,492,835,353.36	22,166,742,535.26
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,213,907.53	590,321.46
递延收益	799,571,289.31	799,926,248.25
递延所得税负债	453,529,819.67	553,674,551.03
其他非流动负债	45,363.88	45,363.88
非流动负债合计	98,875,808,340.66	96,283,400,351.91
负债合计	139,045,070,294.55	136,409,217,170.15
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	37,428,965,692.11	37,241,324,112.11
其他权益工具	1,329,475,232.18	885,204,813.53
其中：优先股		
永续债	1,329,475,232.18	885,204,813.53
资本公积	50,838,679,966.49	48,501,170,246.14
减：库存股		
其他综合收益	-235,265,154.03	694,773,928.04
专项储备	36,838,334.00	24,282,946.72
盈余公积	20,291,009.56	17,136,843.58
一般风险准备		
未分配利润	8,449,760,230.15	7,955,097,378.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	97,868,745,310.46	95,318,990,269.07
少数股东权益	12,298,365,928.25	11,733,484,802.05
所有者权益（或股东权益）合计	110,167,111,238.71	107,052,475,071.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	249,212,181,533.26	243,461,692,241.27

公司负责人：邹春林 主管会计工作负责人：周军山 会计机构负责人：胡海良

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：长沙城市发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	883,519,081.38	1,459,287,627.61

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	6,653,111.13	2,771,341.91
其他应收款	12,416,578,812.63	11,031,739,215.57
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	6,353,976.59	4,615,746.98
流动资产合计	13,313,104,981.73	12,498,413,932.07
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	86,537,567,501.54	86,550,898,828.56
其他权益工具投资	947,116,200.00	729,424,700.00
其他非流动金融资产	1,520,594,900.00	
投资性房地产		
固定资产	1,872,717.03	2,502,384.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,756,348.99	10,301,954.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,659,677.55	2,126,569.77
递延所得税资产	111,529,169.18	17,643,825.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	89,127,096,514.29	87,312,898,263.03
资产总计	102,440,201,496.02	99,811,312,195.10
流动负债：		
短期借款	1,491,000,000.00	300,000,000.00

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	2,193,275.66	2,828,895.26
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	20,751,124.36	17,566,191.88
应交税费	433,876.28	406,789.21
其他应付款	2,092,295,863.74	2,847,455,777.79
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	1,405,000,315.12	456,012,194.45
其他流动负债		
流动负债合计	5,011,674,455.16	3,624,269,848.59
非流动负债：		
长期借款	5,242,950,000.00	3,710,307,000.00
应付债券	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
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	8,456,944.18	
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,751,406,944.18	10,210,307,000.00
负债合计	16,763,081,399.34	13,834,576,848.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	37,428,965,692.11	37,241,324,112.11
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,693,768,967.43	48,754,236,648.76
减：库存股		
其他综合收益	-334,588,477.21	-52,962,368.93
专项储备		
盈余公积	20,291,009.56	17,136,843.58
未分配利润	-131,317,095.21	17,000,110.99

所有者权益（或股东权益）合计	85,677,120,096.68	85,976,735,346.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	102,440,201,496.02	99,811,312,195.10

公司负责人：邹春林 主管会计工作负责人：周军山 会计机构负责人：胡海良

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	38,415,922,137.01	34,087,712,382.47
其中：营业收入	38,415,922,137.01	34,087,712,382.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	37,973,214,065.19	33,374,382,194.94
其中：营业成本	34,758,356,969.98	30,245,530,217.22
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	357,223,053.07	290,397,820.83
销售费用	564,427,261.22	555,514,115.97
管理费用	1,271,640,460.86	1,117,786,434.98
研发费用	160,609,696.54	134,005,280.82
财务费用	860,956,623.52	1,031,148,325.12
其中：利息费用	1,081,220,523.59	1,145,931,737.50
利息收入	128,312,837.62	67,378,118.22
加：其他收益	599,462,586.16	542,702,318.52
投资收益（损失以“-”号填列）	659,153,700.30	762,059,086.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-53,807,070.19	249,038,988.97
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	132,458,582.67	40,057,218.32

“－”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-32,430,203.62	-72,866,565.07
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-34,332,986.70	-51,828,436.82
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-3,800,425.50	-11,424,685.07
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,763,219,325.13	1,922,029,123.48
加:营业外收入	10,820,822.02	21,080,287.26
减:营业外支出	55,907,842.11	15,567,739.14
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,718,132,305.04	1,927,541,671.60
减:所得税费用	380,083,110.93	302,817,583.31
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,338,049,194.11	1,624,724,088.29
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,338,049,194.11	1,624,724,088.29
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)	1,019,841,102.51	1,268,621,454.18
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	318,208,091.60	356,102,634.11
六、其他综合收益的税后净额	-986,787,829.48	579,822,891.15
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-930,039,082.07	509,578,170.78
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-934,253,461.93	478,301,623.06
(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	-934,253,461.93	478,301,623.06
(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	4,214,379.86	31,276,547.72
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-18,163,063.10	30,536,880.81
(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	12,330,123.75	1,698,671.25
(6) 其他债权投资信用减值准备	8,662,516.49	-959,004.34
(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	1,384,802.72	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-56,748,747.41	70,244,720.37
七、综合收益总额	351,261,364.63	2,204,546,979.44
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	89,802,020.44	1,778,199,624.96
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	261,459,344.19	426,347,354.48
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：/ 元，上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：邹春林 主管会计工作负责人：周军山 会计机构负责人：胡海良

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	313,832.70	129,505.09
销售费用		
管理费用	121,732,235.87	109,938,704.68
研发费用		
财务费用	171,037.52	1,668,779.25
其中：利息费用	140,225.66	1,651,938.41
利息收入		
加：其他收益	858,590.18	107,895.94
投资收益（损失以“－”号填列）	144,065,020.96	327,042,790.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,692,864.93	2,809,794.61
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）	30,594,900.00	
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）	53,301,405.05	215,413,696.98
加：营业外收入		
减：营业外支出	13,302,801.09	4,353,090.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,998,603.96	211,060,606.42
减：所得税费用	8,456,944.18	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,541,659.78	211,060,606.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31,541,659.78	211,060,606.42
（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	-281,626,108.28	-52,962,368.93
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-281,656,032.53	-52,931,475.00
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	-281,656,032.53	-52,931,475.00
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	29,924.25	-30,893.93
1.权益法下可转损益的其他综合收益	29,924.25	-30,893.93
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	-250,084,448.50	158,098,237.49
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：邹春林 主管会计工作负责人：周军山 会计机构负责人：胡海良

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	30,134,347,501.55	25,004,736,747.52
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	302,151,233.60	51,811,347.18
收到其他与经营活动有关的现金	4,886,308,126.13	5,490,987,538.46
经营活动现金流入小计	35,322,806,861.28	30,547,535,633.16
购买商品、接受劳务支付的现金	27,174,452,309.58	20,223,429,318.83
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	1,605,979,380.57	1,562,642,919.93
支付的各项税费	1,088,213,072.41	1,330,220,335.83
支付其他与经营活动有关的现金	3,054,861,413.02	4,090,922,197.59
经营活动现金流出小计	32,923,506,175.58	27,207,214,772.18
经营活动产生的现金流量净	2,399,300,685.70	3,340,320,860.98

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,463,269,133.06	16,442,508,646.92
取得投资收益收到的现金	76,313,566.64	60,620,765.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,105,281.39	20,547,272.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	200,557,103.65	75,260,372.81
收到其他与投资活动有关的现金	872,970,757.35	493,182,005.25
投资活动现金流入小计	16,625,215,842.09	17,092,119,063.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,913,620,288.58	8,883,962,228.87
投资支付的现金	16,043,178,835.60	16,555,186,948.81
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	648,232,552.68	1,062,551,735.42
投资活动现金流出小计	21,605,031,676.86	26,501,700,913.10
投资活动产生的现金流量净额	-4,979,815,834.77	-9,409,581,849.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	702,663,360.00	2,604,457,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,021,780.00	2,037,902,800.00
取得借款收到的现金	30,919,622,176.76	38,717,497,324.71
收到其他与筹资活动有关的现金	9,827,479,054.53	12,859,991,891.41
筹资活动现金流入小计	41,449,764,591.29	54,181,946,516.12
偿还债务支付的现金	30,244,913,505.23	35,692,148,763.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,859,629,481.95	5,198,876,676.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	53,358,137.94	69,614,766.01
支付其他与筹资活动有关的现金	7,604,263,650.25	5,233,362,481.26
筹资活动现金流出小计	42,708,806,637.43	46,124,387,921.18
筹资活动产生的现金流量净额	-1,259,042,046.14	8,057,558,594.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,255,996.17	-5,100,831.95
五、现金及现金等价物净增加额	-3,820,301,199.04	1,983,196,774.13
加：期初现金及现金等价物余额	14,913,495,375.83	12,930,298,601.70
六、期末现金及现金等价物余额	11,093,194,176.79	14,913,495,375.83

公司负责人：邹春林 主管会计工作负责人：周军山 会计机构负责人：胡海良

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	20,442,598.62	13,747,659.67
经营活动现金流入小计	20,442,598.62	13,747,659.67
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	80,693,337.49	75,408,012.67
支付的各项税费	834,056.89	764,993.01
支付其他与经营活动有关的现金	57,860,964.06	31,965,363.89
经营活动现金流出小计	139,388,358.44	108,138,369.57
经营活动产生的现金流量净额	-118,945,759.82	-94,390,709.90
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	3,143,463,988.00	6,455,386,778.00
取得投资收益收到的现金	6,465,700.40	21,547,138.53
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		29,772,400.00
投资活动现金流入小计	3,149,929,688.40	6,506,706,316.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	622,878.01	5,330,731.59
投资支付的现金	2,263,109,980.00	880,746,300.00
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		
投资活动现金流出小计	2,263,732,858.01	886,077,031.59
投资活动产生的现金流量净额	886,196,830.39	5,620,629,284.94
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	158,109,980.00	566,023,700.00
取得借款收到的现金	5,588,000,000.00	8,850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,317,485,571.84	10,334,689,038.61
筹资活动现金流入小计	15,063,595,551.84	19,750,712,738.61
偿还债务支付的现金	1,914,473,100.00	172,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	663,253,966.61	341,511,954.72
支付其他与筹资活动有关的现金	13,828,888,102.03	23,903,481,881.76
筹资活动现金流出小计	16,406,615,168.64	24,417,393,836.48

筹资活动产生的现金流量净额	-1,343,019,616.80	-4,666,681,097.87
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	-575,768,546.23	859,557,477.17
加：期初现金及现金等价物余额	1,459,287,627.61	599,730,150.44
六、期末现金及现金等价物余额	883,519,081.38	1,459,287,627.61

公司负责人：邹春林 主管会计工作负责人：周军山 会计机构负责人：胡海良

