
长沙县星城发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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。

发行人及其全体董事、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

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司各期债券的偿付、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，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

本公司 2023 年面临的重大风险与 2022 年度基本保持一致，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、 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.....	9
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	18
四、 公司债券募集资金情况.....	18
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	25
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	25
八、 科技创新债或者双创债.....	25
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	25
十、 纾困公司债券.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

本公司、公司、发行人	指	长沙县星城发展集团有限公司
本报告	指	长沙县星城发展集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）
《公司章程》	指	《长沙县星城发展集团有限公司公司章程》
20 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）
20 星发 02	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）
20 星发 03	指	长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
21 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
21 星发 02	指	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
22 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 星发 02	指	长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
报告期	指	2023 年 1-6 月
上年同期	指	2022 年 1-6 月
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
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和/或休息日）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和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，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	长沙县星城发展集团有限公司
中文简称	星城发展集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	何硕
注册资本（万元）	1,000,000
实缴资本（万元）	313,175.37
注册地址	湖南省长沙市湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号
办公地址	湖南省长沙市湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号
办公地址的邮政编码	410100
公司网址（如有）	无
电子信箱	6012757@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	周美玲
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、财务总监
联系地址	湖南省长沙市长沙县东升路 52 号
电话	0731-84018318
传真	0731-84027407
电子信箱	6012757@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：长沙县星城控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：长沙县人民政府

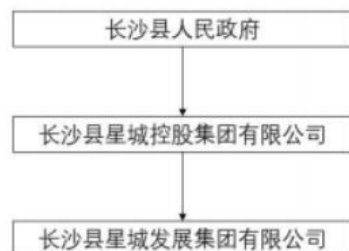
报告期末控股股东资信情况：良好

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%，无股权受限情形

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%，无股权受限情形

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

☐适用 ☒不适用

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	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	-------	-------

¹均包含股份，下同。

型	称	务		间（新任职 生效时间）	成时间
董事	何硕	董事长	任命	2023 年 5 月	2023 年 5 月
董事	曾艳	董事会成员	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	王检	董事会成员	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	周美玲	董事会成员	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	王燕	董事会成员	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	李坤明	董事长	免职	2023 年 5 月	2023 年 5 月
董事	杜运兴	董事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	张宇	董事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	邓彬彬	董事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
董事	文倩	董事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
监事	周玲	监事会成员	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
监事	罗湘	监事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
监事	周红军	监事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
监事	曾佳辉	监事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
监事	李佳洪	监事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
监事	郭梦	监事会成员	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
高级管理 人员	张宇	总经理	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日

高级管理人员	曾艳	总经理	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
高级管理人员	周美玲	财务总监	任命	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日
高级管理人员	邓彬彬	财务总监	免职	2023 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 4 日

（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：14 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 93.33%。

（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：何硕

发行人的董事长或执行董事：何硕

发行人的其他董事：曾艳、王检、周美玲、王燕

发行人的监事：周玲

发行人的总经理：曾艳

发行人的财务负责人：周美玲

发行人的其他非董事高级管理人员：周宁宁

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

发行人的经营范围：许可项目：房地产开发经营；公路管理与养护；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；广告制作；广告发布；城市绿化管理；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人作为长沙县的城市资源综合运营商，在本区域土地整理与开发及工程建设领域处于主导地位。发行人同时负责长沙县域范围内部分商业物业的开发、经营和租赁业务。目前公司主要收入来源为城市工程建设收入、土地整理与开发收入、新型建材销售收入、租赁收入和其他收入。发行人依托行业 and 地域优势，经过十几年的发展，综合实力不断增强。发行人主营业务经营模式如下：

（1）土地整理与开发业务

经长沙县人民政府批准，发行人负责开发经营长沙县规划区内土地。发行人对相关地块及其周边配套设施进行完善，并根据片区规划、市场需求情况等因素制定出让计划，委托长沙县国土资源局开展“招拍挂”。土地成交后，竞得人与长沙县国土资源局签订土地出让合

同并缴纳土地出让金，财政部门将土地出让金扣除相关税费后拨付发行人，发行人根据土地成交确认书和财政结算文件确认收入。

（2）工程建设业务

作为长沙县最主要的城市工程建设投资、建设和运营主体，发行人形成了“投资工程建设—改善人居和投资环境—土地增值—加大工程建设投资”的良性互动业务模式。发行人承建的工程建设项目在完工并移交后，长沙县人民政府以工程结算造价为基准并以一定加成率作为工程款项支付金额，向发行人支付工程结算款。发行人工程建设业务收入确认的方式是相关项目完成竣工决算与工程移交手续，并收到长沙县财政局出具的确认工程结算款项的文件后确认收入。

（3）租赁业务

发行人作为长沙县县域范围工程建设运营商，负责县域范围内部分商业物业的开发、经营与租赁，公司租赁业务主要来自于自有物业租赁收入、停车位租赁收入等相关租赁业务。

（4）其他业务

发行人不断尝试多元化经营，其他业务主要包括酒店及餐饮管理业务、广告业务以及管网建设业务等。目前这些业务暂处于起步阶段，对发行人营业收入的贡献并不显著，但发行人通过引入先进的管理理念和管理技术，根据自身特点找准市场定位，并对目标市场进行深度挖掘。上述业务将可成为发行人今后新的利润增长点，并为发行人实现收入多元化，有效规避收入波动做出贡献。

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

1、发行人在行业中的地位

发行人是经长沙县人民政府授权在长沙县域内进行土地开发与整理业务的国有独资企业。为加强城市规划区土地开发与整理业务的管理，实现国有土地资产保值增值，促进城市建设快速健康发展，由发行人统一开发经营县规划区范围内的土地。目前发行人已有效控制了长沙县区域内星沙镇等五个片区地块的土地开发与整理，发行人在长沙县区域内的土地开发与整理业务中保持市场垄断地位。同时，发行人是长沙县最主要的城市工程建设投资、建设和运营企业，开展大型项目的资金筹措、建设和管理业务，在长沙县城市建设和经济发展中发挥着重要作用。

2、发行人的竞争优势

（1）显著的区位优势

发行人所在的长沙县是“三湘第一县”、“中西部第一县”，处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是中央确定的“全国 18 个改革开放典型地区之一”。全县总面积 1,756.00 平方公里，16 个镇，5 个街道，常住人口 89.75 万。长沙县交通便利，国内首条中低速磁浮铁路、长永高速、机场高速、绕城高速、株黄高速、省道 S103 线横穿县境，京港澳高速、107 国道、省道 S207 线和武广高铁纵贯南北，区域内形成以“九纵十二横”为骨干的道路交通网络，公路通车总里程达 4,000.00 多公里。2018 年通车的长沙地铁 3 号线将加快县城与长沙市主城区连接步伐，2020 年前实施的长沙地铁 2A 线将连接星沙-马坡岭城市东次中心和武广新长沙站。国际空港长沙黄花国际机场地处长沙县中南部，立体交通优势突出。

近年来，长沙县社会经济发展迅速。根据 2019-2021 年《长沙县国民经济和社会发展统计公报》，2019-2021 年，长沙县分别实现地区生产总值（GDP）1,709.96 亿元、1,808.3 亿元和 2,003.2 亿元，同比增长率分别为 8.2%、4.3%和 7.6%，总量和增幅均位居长沙市各区县前列。根据《2021 年中国县域经济百强榜》，长沙县在全国县域经济综合竞争力百强县排

名中位列第 9 位，处于全国领先水平，当地整体社会经济的迅猛发展将是发行人未来经营业务拓展的坚实基础。

（2）行业的垄断优势

发行人作为经长沙县人民政府授权的土地开发经营主体和重点工程建设项目的投资建设主体，其经营和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收益。随着长沙县城市建设的不断深入、当地经济建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开土地需求量将持续稳定增长，公司业务和发展水平的不断提高，公司业务和效益也将同步增加。同时，发行人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，进一步增强了发行人在土地市场的优势。

（3）多元化经营优势

发行人除了根据长沙县人民政府授权开展土地开发经营主体和重点工程项目外，还有着多元化的业务经营板块，主要包括新型建材业务、物业管理与房产租赁业务以及酒店经营与管理业务等。报告期内，发行人还根据相关文件取得长沙县区域内多家县属国企股权之后，其业务经营范围进一步扩展至加油站经营与管理以及公共交通等行业，发行人多元化经营的优势得到进一步强化。

（4）良好的信用水平

发行人具有较强的综合实力，通过二十年的经营发展，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。自成立以来，发行人注重银行信誉，无恶意欠息、逾期、垫款的情况发生，所有贷款状态均为正常，在各金融机构中有着较高的诚信度。良好的融资能力及较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

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

（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：万元币种：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 (%)
工程建设	-	-	-	-	3,017.34	3,314.58	-9.85	17.43
土地整理与开发	68,021.36	30,718.16	54.84	83.35	1,834.86	523.27	71.48	10.60

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（%）
物业管理	933.85	408.20	56.29	1.14	859.41	560.31	34.80	4.97
租赁	1,518.20	1,759.53	-15.90	1.86	2,026.36	2,115.32	-4.39	11.71
其他	11,132.41	10,848.58	2.55	13.64	9,571.21	4,738.35	50.49	55.30
合计	81,605.83	43,734.47	46.41	100.00	17,309.17	11,251.83	35.00	100.00

(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、报告期内工程建设业务的收入、成本和毛利率指标波动均在 30%以上，主要系本年度发行人暂未实现该业务板块收入所致。
- 2、土地整理与开发业务的收入、成本波动均在 30%以上主要系报告期内土地市场政策回暖导致土地一级市场成交规模增长。
- 3、物业管理业务毛利率增幅达 30%以上主要系报告期内依据约定提高了物业费费率所致。
- 4、租赁业务毛利率增幅达 30%以上主要系报告期内物业租赁价格上涨所致。
- 5、其他业务收入和成本的增幅达 30%以上，主要系报告期内发行人新增实现了保障房销售收入所致。

(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

为积极应对国内外经济形势和国家宏观政策导向变化，力争各项工作在现有的基础上跃上新的台阶，发行人紧紧围绕土地整理与开发、新型建材、工程建设以及城市资产经营等业务，开拓进取，放眼全局，明确未来发展目标如下：

（1）继续利用公司高度垄断土地整理与开发市场的优势，进行土地整理与开发经营，实现土地增值并进行滚动开发，加速工程建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对长沙县发展的贡献率。

（2）作为长沙县城市工程建设投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在长沙县建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

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

公司未来可能面临资产负债率上升、偿债压力较高风险；受限资产较大风险；未来资本支出较大风险；担保代偿规模较大风险；其他应收账款回收风险；资产流动性偏弱风险。为

了应对可能面临的风险，发行人计划采取的措施包括：继续利用公司土地整理与开发市场的主导优势实现土地增值并进行滚动开发，加速工程建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对长沙县发展的贡献率；充分发挥并进一步巩固其在长沙县建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

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：

发行人在控股股东长沙县星城控股集团有限公司和实际控制人长沙县人民政府授权的范围内自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人控股股东在业务、资产、人员、机构和财务完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务经营独立情况

在业务经营方面，发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产权属独立情况

在资产权属方面，发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员资源独立情况

在人力资源方面，发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职责。发行人的董事、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。

4、机构设置独立情况

在机构设置方面，发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

5、财务制度独立情况

在财务制度方面，发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易主要采用市场定价的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价，发行人董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益，不存在损害债权人权益的情形。具体如下：

（1）决策权限：

公司与关联自然人发生的交易金额在 30.00 万元（含 30.00 万元）至 300.00 万元（不含

300.00 万元）之间的关联交易由董事会批准。前款交易金额在 300.00 万元以上（含 300.00 万元）的关联交易由董事会审议通过后提交股东批准。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

公司与关联法人发生的金额在 300.00 万元（不含 300.00 万元）至 3,000.00 万元（不含 3,000.00 万元）之间，且占公司最近一年或一期经审计的净资产的 0.50%（含 0.50%）至 5.00%（不含 5.00%）之间的关联交易（公司提供担保的除外）由董事会批准。

公司与关联法人发生的金额在 3,000.00 万元以上（含 3,000.00 万元），且占公司最近一年或一期经审计的净资产的 5.00%以上（含 5.00%）的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产除外），由董事会审议通过后提交股东批准。

公司为关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东批准。

（2）决策程序：

由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

（3）定价机制：

①交易事项实行政府定价的，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关联事项无可比的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，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 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

（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、公司债券情况（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	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)
2、债券简称	20 星发 02
3、债券代码	166893.SH
4、发行日	2020 年 5 月 26 日
5、起息日	2020 年 5 月 27 日

6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 5 月 27 日
7、到期日	2025 年 5 月 27 日
8、债券余额	1.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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	长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 星发 03
3、债券代码	175472.SH
4、发行日	2020 年 11 月 20 日
5、起息日	2020 年 11 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 11 月 24 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 星发 01
3、债券代码	175873.SH
4、发行日	2021 年 3 月 17 日
5、起息日	2021 年 3 月 17 日

6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 3 月 17 日
7、到期日	2026 年 3 月 17 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 星发 02
3、债券代码	197698.SH
4、发行日	2021 年 11 月 19 日
5、起息日	2021 年 11 月 23 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 23 日
7、到期日	2026 年 11 月 23 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.81
10、还本付息方式	本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司、西部证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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	长沙县星城发展集团有限公司 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 星发 01
3、债券代码	185369.SH
4、发行日	2022 年 2 月 18 日
5、起息日	2022 年 2 月 22 日

6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 2 月 22 日
7、到期日	2027 年 2 月 22 日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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	长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 星发 02
3、债券代码	137788.SH
4、发行日	2022 年 9 月 19 日
5、起息日	2022 年 9 月 21 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 2 月 21 日
7、到期日	2027 年 9 月 21 日
8、债券余额	12.20
9、截止报告期末的利率(%)	2.88
10、还本付息方式	本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

债券代码	166170.SH、166893.SH、175873.SH、197698.SH、185369.SH、137788.SH
债券简称	20 星发 01、20 星发 02、21 星发 01、21 星发 02、22 星

	发 01、22 星发 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 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
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	第 1 项：发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变 债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整 第 2 项：报告期内“20 星发 01”投资者行使回售选择权，回售金额为 10 亿元，已于 2023 年 3 月 2 日全额回售摘牌。报告期内“20 星发 02”投资者行使回售选择权，回售金额为 8.5 亿元，已于 2023 年 5 月 27 日完成回售，存续期额度为 1.5 亿。

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

债券代码	197698.SH、185369.SH、137788.SH
债券简称	21 星发 02、22 星发 01、22 星发 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内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

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	原材料、库存商品、周转材料、在建开发产品、土地等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	148,503.39	168,444.65	-11.84	-
应收账款	75,599.44	74,101.52	2.02	-
预付款项	29,568.84	11,055.26	167.46	主要系新增土地开发业务款项所致
其他应收款	419,429.00	422,735.32	-0.78	-
存货	3,479,247.02	3,381,529.89	2.89	-
其他流动资产	33,834.19	29,655.59	14.09	-
合同资产	100.68	112.95	-10.86	-
长期应收款	123,803.41	123,518.53	0.23	-
长期股权投资	105,926.76	101,135.72	4.74	-
其他权益工具投资	13,400.00	13,400.00	-	-
投资性房地产	379,143.01	379,143.01	-	-

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
固定资产	28,466.45	28,872.78	-1.41	-
在建工程	33,365.56	15,861.78	110.35	新增封刀岭（星沙中学）地下交通枢纽和星沙文化公园地下停车场等项目建设投入所致
使用权资产	19.93	30.33	-34.29	主要系本期计提折旧所致
无形资产	144,683.72	51,237.25	182.38	主要系本期新增计入无形资产经营权所致
长期待摊费用	115.34	82.80	39.30	主要系本期新增的装修费计入长期待摊费用所致
递延所得税资产	263.09	263.09	-	-
其他非流动资产	357,656.10	413,021.70	-13.41	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例（%）
货币资金	148,503.39	5,560.87	-	3.74
存货	3,479,247.02	40,447.24	-	1.16
投资性房地产	379,143.01	95,822.24	-	25.27
合计	4,006,893.43	141,830.35	—	—

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

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：2.66 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 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

不存在此种情形

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：2.66 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。

（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：1.07%，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 1,907,300.11 万元和 1,702,844.06 万元，报告期内有息债务余额同比变动-10.72%。

单位：万元币种：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	-	-	250,000.00	549,000.00	799,000.00	46.92
银行贷款	-	127,365.00	116,752.88	276,854.76	520,972.64	30.59
非银行金融机构贷款	-	-	20,000.00	36,371.42	56,371.42	3.31
其他有息债务	-	40,000.00	105,000.00	181,500.00	326,500.00	19.17
合计	-	167,365.00	491,752.88	1,043,726.18	1,702,844.06	—

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 465,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 334,000 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2023 年 9 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 2,253,322.35 万元和 2,192,345.67 万元，报告期内有息债务余额同比变动-2.71%。

单位：万元币种：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）		

			1 年（含）			
公司信用类债券	-	-	250,000.00	549,000.00	799,000.00	36.44
银行贷款	-	170,774.60	132,752.88	564,016.77	867,544.25	39.57
非银行金融机构贷款	-	-	20,000.00	57,301.42	77,301.42	3.53
其他有息债务	-	40,000.00	105,000.00	303,500.00	448,500.00	20.46
合计	-	210,774.60	507,752.88	1,473,818.19	2,192,345.67	—

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 465,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 334,000 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2023 年 9 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 万元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 万元人民币。

（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）主要负债情况及其变动原因

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	64,308.47	61,000.00	5.42	—
应付账款	24,594.07	39,701.86	-38.05	主要系前期款项完成结算所致
预收款项	232.15	326.75	-28.95	—
合同负债	86,822.29	91,038.35	-4.63	—
应付职工薪酬	89.21	428.33	-79.17	主要系半年度完成较大规模的薪酬支付所致
应交税费	2,023.66	2,867.00	-29.42	—
其他应付款	455,428.53	233,736.48	94.85	主要系新增一定规模的股东往来款所致
一年内到期的非流动负债	747,623.11	558,457.22	33.87	主要为较大规模的长期借款和应付债券依据其剩余期限调整核算科目所致
其他流动负债	200.88	1,758.77	-88.58	主要系待转销项税额大幅降低
长期借款	716,728.02	657,210.61	9.06	—
应付债券	663,686.07	976,676.85	-32.05	主要系存量公司债券回售兑付所致
租赁负债	-	11.85	-100.00	主要系前期租赁负

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				债完成结算以及转入一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	104,737.87	112,169.97	-6.63	-
递延所得税负债	21,269.31	21,269.31	-	-
递延收益	5,487.52	3,342.49	64.17	主要系新增政府补助所致

（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：0.51 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 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

（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：41.12 亿元

报告期末对外担保的余额：45.77 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.65 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 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

单位：亿元币种：人民币

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	被担保人资信状况	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
长沙松雅湖建设投资有限公司	参股公司	1.05	长沙县松雅湖片区综合开发	正常	信用	28.77	2026 年 6 月 16 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	28.77	—	—

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、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长沙县星城发展集团有限公司公司债券 2023 年中期报告（2023 年）》之签章页）

长沙县星城发展集团有限公司

2023 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

2023 年 06 月 30 日

编制单位:长沙县星城发展集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,485,033,943.53	1,684,446,531.54
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	755,994,433.82	741,015,180.45
应收款项融资		
预付款项	295,688,447.98	110,552,573.61
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,194,289,998.96	4,227,353,246.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	34,792,470,215.29	33,815,298,925.44
合同资产	1,006,785.97	1,129,494.79
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	338,341,905.37	296,555,893.61
流动资产合计	41,862,825,730.92	40,876,351,845.85
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		
持有至到期投资		
长期应收款	1,238,034,105.24	1,235,185,305.24
长期股权投资	1,059,267,600.82	1,011,357,178.90
其他权益工具投资	134,000,000.00	134,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,791,430,122.03	3,791,430,122.03
固定资产	284,664,464.19	288,727,841.86
在建工程	333,655,558.63	158,617,801.74
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	199,320.37	303,313.57
无形资产	1,446,837,208.43	512,372,489.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,153,442.67	828,011.70
递延所得税资产	2,630,908.64	2,630,908.64
其他非流动资产	3,576,561,020.46	4,130,216,952.44
非流动资产合计	11,868,433,751.48	11,265,669,925.58
资产总计	53,731,259,482.40	52,142,021,771.43
流动负债：		
短期借款	643,084,709.33	610,000,000.00
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	245,940,656.05	397,018,642.52
预收款项	2,321,462.56	3,267,480.20
合同负债	868,222,936.93	910,383,516.26
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	892,120.13	4,283,298.07
应交税费	20,236,554.46	28,669,968.41
其他应付款	4,554,285,325.31	2,337,364,848.77
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	7,476,231,050.08	5,584,572,245.08
其他流动负债	2,008,753.00	17,587,691.41
流动负债合计	13,813,223,567.85	9,893,147,690.72

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,167,280,169.18	6,572,106,131.08
应付债券	6,636,860,722.75	9,766,768,501.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	-	118,451.43
长期应付款	1,047,378,732.88	1,121,699,716.46
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	54,875,191.00	33,424,900.00
递延所得税负债	212,693,114.19	212,693,114.19
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,119,087,930.00	17,706,810,814.57
负债合计	28,932,311,497.85	27,599,958,505.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,131,753,684.00	2,911,753,684.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	16,356,115,435.12	16,356,415,435.12
减：库存股		
其他综合收益	232,759,828.18	232,759,828.18
专项储备		
盈余公积	368,168,660.05	368,168,660.05
一般风险准备		
未分配利润	4,590,351,076.13	4,548,178,977.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	24,679,148,683.48	24,417,276,584.62
少数股东权益	119,799,301.07	124,786,681.52
所有者权益（或股东权益）合计	24,798,947,984.55	24,542,063,266.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	53,731,259,482.40	52,142,021,771.43

公司负责人：何硕主管会计工作负责人：周美玲会计机构负责人：宋薇

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位:长沙县星城发展集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	455,848,459.33	821,681,073.63
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	805,442,462.98	854,084,655.86
应收款项融资		
预付款项	215,448,579.12	33,505,781.14
其他应收款	5,785,176,283.73	8,558,493,551.63
其中：应收利息		
应收股利		
存货	22,692,234,372.59	20,275,208,687.14
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	172,990,621.73	147,040,487.03
流动资产合计	30,127,140,779.48	30,690,014,236.43
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	12,247,677,802.50	11,987,261,393.61
其他权益工具投资	119,000,000.00	119,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,289,531,205.85	1,289,531,205.85
固定资产	18,343,229.56	18,665,103.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,900,204.80	10,042,198.28
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	1,295,623,706.05	1,116,633,646.98
非流动资产合计	14,980,076,148.76	14,541,133,547.89
资产总计	45,107,216,928.24	45,231,147,784.32
流动负债：		

短期借款	440,000,000.00	440,000,000.00
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	40,723,471.42	44,199,112.48
预收款项	2,207,629.47	2,856,413.20
合同负债	765,641,228.80	495,341,228.80
应付职工薪酬		
应交税费	544,709.02	545,865.16
其他应付款	2,718,168,899.92	660,248,986.05
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	7,235,076,636.65	5,353,809,490.19
其他流动负债		
流动负债合计	11,202,362,575.28	6,997,001,095.88
非流动负债：		
长期借款	2,603,420,169.18	3,967,476,131.08
应付债券	6,636,860,722.75	9,766,768,501.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	233,820,793.78	325,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	21,250,291.00	
递延所得税负债	16,085,607.54	16,085,607.54
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,511,437,584.25	14,075,330,240.03
负债合计	20,713,800,159.53	21,072,331,335.91
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,131,753,684.00	2,911,753,684.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,399,347,120.91	17,471,244,236.84
减：库存股		
其他综合收益	23,542,292.53	23,542,292.53
专项储备		
盈余公积	269,028,605.72	269,028,605.72

未分配利润	3,569,745,065.55	3,483,247,629.32
所有者权益（或股东权益）合计	24,393,416,768.71	24,158,816,448.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,107,216,928.24	45,231,147,784.32

公司负责人：何硕主管会计工作负责人：周美玲会计机构负责人：宋薇

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	816,058,253.87	173,091,741.81
其中：营业收入	816,058,253.87	173,091,741.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	821,464,347.12	286,829,241.23
其中：营业成本	437,344,749.88	112,518,252.60
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	264,853,399.66	74,776,940.08
销售费用	2,007,260.91	2,826,374.43
管理费用	66,054,195.10	57,977,737.92
研发费用		
财务费用	51,204,741.57	38,729,936.20
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	39,595,000.02	7,219,470.56
投资收益（损失以“－”号填列）	15,652,560.00	15,176,727.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	300,238.71	6,988.51
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	530,833.57	
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-37,997.71	5,317,873.22
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	50,634,541.34	-86,016,439.16
加: 营业外收入	68,635.08	1,083,294.69
减: 营业外支出	-299,967.53	1,641,966.87
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	51,003,143.95	-86,575,111.34
减: 所得税费用	13,323,365.60	5,088,541.65
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	37,679,778.35	-91,663,652.99
(一) 按经营持续性分类	37,679,778.35	-91,663,652.99
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	37,679,778.35	-91,663,652.99
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	37,679,778.35	-91,663,652.99
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	42,172,098.86	-91,722,644.07
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-4,492,320.51	58,991.08
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	37,679,778.35	-91,663,652.99
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	42,172,098.86	-91,722,644.07
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-4,492,320.51	58,991.08
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：何硕主管会计工作负责人：周美玲会计机构负责人：宋薇

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	595,129,923.37	1,417,584,170.89
减：营业成本	240,487,452.88	1,093,900,583.15
税金及附加	257,551,749.14	67,535,524.07
销售费用	-	
管理费用	28,035,819.16	29,340,998.73
研发费用		
财务费用	-1,784,619.03	6,709,082.17
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	-	5,218,304.11
投资收益（损失以“－”号填列）	15,652,560.00	15,152,560.00

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	86,492,081.22	240,468,846.88
加：营业外收入	5,355.01	0.01
减：营业外支出	-	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	86,497,436.23	240,468,846.89
减：所得税费用	-	5,000,993.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,497,436.23	235,467,853.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	86,497,436.23	235,467,853.39
（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		
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：何硕主管会计工作负责人：周美玲会计机构负责人：宋薇

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	709,708,278.09	428,852,028.61
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	28,637.43	
收到其他与经营活动有关的现金	161,043,697.84	414,812,640.87
经营活动现金流入小计	870,780,613.36	843,664,669.48
购买商品、接受劳务支付的现金	880,561,135.01	1,029,522,449.67
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	56,780,955.82	32,565,733.53

支付的各项税费	304,414,091.16	166,861,705.87
支付其他与经营活动有关的现金	177,522,405.17	402,280,937.93
经营活动现金流出小计	1,419,278,587.16	1,631,230,827.00
经营活动产生的现金流量净额	-548,497,973.80	-787,566,157.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,089,578.08	250,000.00
取得投资收益收到的现金	15,652,560.00	16,290,827.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,240,881.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	125,129,676.86	286,052,750.00
投资活动现金流入小计	152,871,814.94	303,834,458.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	702,273,020.75	354,267,860.30
投资支付的现金	60,000,000.00	66,019,792.97
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	106,574,750.56	321,356,717.61
投资活动现金流出小计	868,847,771.31	741,644,370.88
投资活动产生的现金流量净额	-715,975,956.37	-437,809,911.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	220,508,100.00	534,848,000.00
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	3,394,838,709.33	1,965,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,408,657,000.00	1,366,797,260.49
筹资活动现金流入小计	6,024,003,809.33	3,866,645,260.49
偿还债务支付的现金	3,970,902,262.66	2,251,577,011.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	628,240,204.51	387,652,710.25
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	359,800,000.00	85,112.10
筹资活动现金流出小计	4,958,942,467.17	2,639,314,833.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,065,061,342.16	1,227,330,427.02
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	-199,412,588.01	1,954,357.59

加：期初现金及现金等价物余额	1,628,837,775.80	2,566,102,036.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,429,425,187.79	2,568,056,394.20

公司负责人：何硕主管会计工作负责人：周美玲会计机构负责人：宋薇

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	602,718,371.68	209,823,116.05
收到的税费返还	4,160.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	214,093,470.64	619,468,809.85
经营活动现金流入小计	816,816,002.32	829,291,925.90
购买商品、接受劳务支付的现金	645,931,899.86	493,272,513.73
支付给职工及为职工支付的现金	14,523,071.13	10,446,684.54
支付的各项税费	275,594,588.12	119,928,379.16
支付其他与经营活动有关的现金	253,295,476.36	485,725,221.24
经营活动现金流出小计	1,189,345,035.47	1,109,372,798.67
经营活动产生的现金流量净额	-372,529,033.15	-280,080,872.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,089,578.08	-
取得投资收益收到的现金	15,652,560.00	16,266,660.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	328,754,926.30	285,552,750.00
投资活动现金流入小计	356,497,064.38	301,819,410.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,096.00	770,094.97
投资支付的现金	418,000,000.00	17,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	144,400,000.00	302,970,300.00
投资活动现金流出小计	562,526,096.00	321,640,394.97
投资活动产生的现金流量净额	-206,029,031.62	-19,820,984.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	220,000,000.00	478,848,000.00
取得借款收到的现金	1,211,754,000.00	735,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,500,000,000.00	1,346,746,466.64
筹资活动现金流入小计	4,931,754,000.00	2,560,594,466.64

偿还债务支付的现金	3,765,582,371.53	2,049,684,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	523,446,178.00	350,430,867.20
支付其他与筹资活动有关的现金	430,000,000.00	85,112.10
筹资活动现金流出小计	4,719,028,549.53	2,400,200,279.30
筹资活动产生的现金流量净额	212,725,450.47	160,394,187.34
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	-365,832,614.30	-139,507,670.40
加：期初现金及现金等价物余额	766,072,332.89	1,248,383,101.89
六、期末现金及现金等价物余额	400,239,718.59	1,108,875,431.49

公司负责人：何硕主管会计工作负责人：周美玲会计机构负责人：宋薇

