
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

中审亚太会计师事务所（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

投资者在评价及购买本公司债券时，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“风险因素”等有关章节内容。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2022 年末基本保持一致，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.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	20
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.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
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.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	35
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.....	35
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	35
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	35
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	35
八、 科技创新债或者双创债.....	35
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	35
十、 纾困公司债券.....	35
十一、 中小微企业支持债券.....	35
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	39

释义

本公司、公司	指	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
22 雨花城投 02、22 雨花 02	指	发行人发行的总额不超过人民币 0.28 亿元的“2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种二）”
22 雨花城投 01、22 雨花 01	指	发行人发行的总额不超过人民币 3.12 亿元的“2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）”
21 雨花城投 01、21 雨花 01	指	发行人发行的总额不超过人民币 10 亿元的“2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”
20 雨花城投 01、20 雨花 01	指	发行人发行的总额为不超过人民币 10 亿元的“2020 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”
23 雨花 01	指	发行人发行的总额为不超过人民币 10 亿元的“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”
22 雨花 03	指	发行人发行的总额为不超过人民币 5 亿元的“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”
21 雨投 01	指	发行人发行的总额为不超过人民币 6.5 亿元的“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）”
债券持有人	指	“23 雨花 01”、“22 雨花 03”、“22 雨花城投 02”、“22 雨花城投 01”、“21 雨投 01”、“21 雨花城投 01”和“20 雨花城投 01”债券投资者
《债券持有人会议规则》	指	“23 雨花 01”、“22 雨花 03”、“22 雨花城投 02”、“22 雨花城投 01”、“21 雨投 01”、“21 雨花城投 01”和“20 雨花城投 01”之《公司债券持有人会议规则》
《受托管理协议》	指	“23 雨花 01”、“22 雨花 03”、“22 雨花城投 02”、“22 雨花城投 01”、“21 雨投 01”、“21 雨花城投 01”和“20 雨花城投 01”之《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券受托管理协议》
董事会	指	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司董事会
监事会	指	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司监事会
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》
报告期	指	2023 年度
元	指	如无特别说明，指人民币元
交易日	指	上海证券交易所的营业日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
中文简称	长沙雨花城投
外文名称（如有）	Changsha Yuhua District Urban Construction Investment Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	廖昌规
注册资本（万元）	38,000
实缴资本（万元）	38,000
注册地址	湖南省长沙市 雨花区人民中路 245 号
办公地址	湖南省长沙市 雨花区圭香路瑞景苑 4 栋
办公地址的邮政编码	410007
公司网址（如有）	http://www.csyhct.com/
电子信箱	wygl@yuhua.gov.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	杨小军
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、副总经理
联系地址	长沙市雨花区圭香路瑞景苑 4 栋
电话	0731-85880591
传真	0731-85880592
电子信箱	15348318588@163.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：长沙市雨花区人民政府

报告期末实际控制人名称：长沙市雨花区人民政府

报告期末控股股东资信情况：控股股东为政府相关部门，不适用

报告期末实际控制人资信情况：控股股东为政府相关部门，不适用

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：100.00%、不存在股权受限情况

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：100.00%、不存在股权受限情况

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控股股东为自然人

☐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

（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、高级管理人员总人数 0%。

¹均包含股份，下同。

（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：廖昌规

发行人的董事长或执行董事：廖昌规

发行人的其他董事：马晖、方明星、黄斌、杨小军、方华丽

发行人的监事：张斌、王明、伍君、李德贵

发行人的总经理：马晖

发行人的财务负责人：杨小军

发行人的其他非董事高级管理人员：游晋源

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

发行人业务主要包括土地整理及开发业务、保障性住房销售业务、基础设施建设业务和其他业务，具体业务模式如下：

（1）保障性住房销售业务

发行人承担了长沙市雨花区保障性住房销售职能，此项业务在雨花区内处于行业垄断地位。长沙市雨花区人民政府授权发行人负责统筹安排保障住房的建设、融资、开发及建设用地手续的办理，筹措保障住房的建设资金和社保资金，按照保障住房建设规划方案，具体组织实施，提供房源，并负责房源交付及前期物业服务监管工作。

发行人的保障性住房销售业务的经营模式均为自主开发及销售，发行人负责办理保障性住房建设用地相关手续，并进行组织开发建设。发行人保障性住房销售业务收入主要来自于保障性住房的销售收入以及相关配套设施及商业门面的租售收入。保障性住房项目建设完成后，发行人将保障性住房按政府指导价定向安置销售，配套设施及商业门面按市场价格进行销售，待项目竣工交付后，以房屋交付为收入确认时点，确认相应保障性住房销售收入，同时结转相关成本。

（2）土地整理及开发业务

在土地整理及开发业务方面，根据公司与长沙市雨花区政府（委托方）签署《土地委托开发协议》，协议约定长沙市雨花区政府（委托方）委托公司依法开展长沙市雨花区域内土地开发整理，包括与土地相关的通水、通气、通电、通讯、土地平整等前期开发工作，并依法组织工程勘察、设计、公司作为长沙市雨花区主要的土地整理及开发主体，具有垄断性经营优势。长沙市雨花区政府（委托方）委托发行人依法开展长沙市雨花区区域内的土地开发整理，待土地整理项目完工，由委托方组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资；委托方按照项目总投资及其一定比例的投资回报向发行人支付土地委托开发报酬（土地委托开发报酬=项目总投资+投资回报），其中投资回报按照项目总投资的一定比例计付，具体项目投资回报比例由双方根据土地整理及开发成本、工期控制等因素协商确定；委托方支付发行人土地委托开发报酬，原则上在双方确认结算金额后 3-5 年内分期或一次性支付到位。发行人按照项目签署协议，项目投资回报比例根据土地项目的具体情况确定，并依据合同约定进行结算及回款。施工和建设等单位进行相关工作。

（3）基础设施建设业务

发行人是长沙市雨花区基础设施建设的主要投资主体，公司按照政府城建计划承建基础设施项目，是长沙市雨花区组织城建国有资本运营、行使国有资本投资主体职能的主要载体，为提升长沙市的城市品位、改善人居环境以及推动经济快速发展做出了重要贡献。

发行人通过与雨花区人民政府签订项目委托代建协议书，承担市政基础设施项目建设任务。根据长沙市雨花区人民政府《关于长沙市雨花城市建设投资有限责任公司承建市政项

目有关事宜的决定》（雨政发〔2008〕61 号）文件，发行人自 2008 年 1 月 1 日起承建的区政府委托建设的市政基础设施项目，项目竣工验收后，按照经长沙市雨花区财政投资评审中心审计确认的项目投资额，加上一定比例的投资回报进行工程价款结算。工程价款由区财政局出具结算确认函并按协议约定进行回款。

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）发行人所处行业情况

1）长沙市保障性住房建设行业的现状和发展前景

根据 2021 年长沙市政府工作报告显示，2020 年长沙市棚改、城镇老旧小区改造任务超额完成。近 5 年长沙市累计完成棚户区改造 1367.5 万平方米、城中村 25 个、城镇老旧小区 354 个，棚改经验得到国务院通报表扬；累计改造农村危房 4.7 万户，累计拆除农村“空心房”3.23 万户；农民“带地入建”集中居住模式获全国推介。根据《长沙市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》要求，长沙市将完善多主体供给、多渠道保障、租购并举、租售同权的现代住房保障制度，促进住房保障对象从以户籍家庭为主转向覆盖城镇常住人口，满足住房困难群众和新市民的基本住房需要。继续推进“一城一策”试点、住房租赁市场发展试点和住房保障体系试点建设，探索利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。根据 2022 年长沙市政府工作报告显示，2021 年首批 108 个既有小区提质项目加快推进，首批 8 个重点片区城市更新全面启动，开工改造城镇老旧小区 374 个、危旧房屋 630 栋，完成棚户区改造 3061 户，启动城中村改造 13 个。

当前，长沙市的安居工程和棚户区改造工作已经走在了全国前列。为加快农村拆迁保障住房建设，妥善安置拆迁农民，确保国家及省、市重点工程的顺利实施，根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第 103 号令）、《征地补偿安置若干问题暂行规定》（长政发〔2008〕30 号）等文件规定，长沙市雨花区需统筹安置拆迁农民 6 万余人，建设拆迁农民保障住房约 500 多万平方米。在建设过程中，长沙市雨花区创新土地集约利用机制，探索出“莲湖高层安置”（2005 年长沙市雨花区莲湖村开创了高层安置的“莲湖模式”，实现了土地资源最大限度的集约利用）、“两转变一纳入三同步”（农村集体土地转为国有土地、农村村民转为城镇居民；被征地农民纳入城镇社会保障体系；拆迁、安置、社保同步进行）等被征地农民安置模式。同时，坚持保障房实物与货币补贴并举的安置方式，有效地解决了被拆迁农民安置房源问题。自 2008 年以来，长沙市高铁枢纽、城市轨道交通等一大批重大基础设施项目落在雨花区，城市建设规模逐渐扩大，被征地拆迁农民数量增长迅速。为安置这些拆迁的农民，雨花区先后启动了 15 个保障房项目建设，总建筑面积达 330 万平方米，总投资逾 90 亿元，共可安置被拆迁农民 3.3 万人。

2）长沙市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

长沙市是湖南省省会，位于湖南省中部，地处湘江下游，是国务院批准的首批 24 个历史文化名城之一和首批对外开放的旅游城市之一。自 2000 年以来，长沙市政府坚持把城市化作为现代化建设的重要战略之一，通过加大投入、加快建设和推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。“十三五”至今，长沙经济总量实现历史性跨越，迈入万亿俱乐部，综合实力位居全国省会城市前列。经济总量、人均 GDP 在全国省会城市中名列前茅。地方一般公共预算收入突破千亿大关。形成 7 大千亿产业集群，国家级智能制造试点示范企业(项目)居省会城市首位。中部地区首个国家级临空经济示范区、跨境电商综试区、市场采购贸易方式试点、首批陆港型国家物流枢纽先后获批，中国(湖南)自由贸易试验区长沙片区正式启航，进出口总额年均增长 30%，外贸依存度从 9.5%提升到 19%。长沙县、浏阳市、宁乡市全国县域经济与县域综合发展百强排名分别提升至第 4、第 9、第 16 位，雨花区、岳麓区、天心区、芙蓉区进入全国城区高质量发展水平百强区，全域高质量发展阔步前行。未来长沙市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年长沙市的基础设施建设将得到更大的发展。

雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是湖南省长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。“十三五”期间，雨花区经济发展实现了从省市率先到中部领先的历史跨越，向建设更高质量的全国现代化强区迈进。综合实力跻身全国百强区第 25 位，城区高质量发展跻身全国 20 强。GDP 在全省率先突破 2000 亿元大关，稳居中部省会城区第一。“十四五”期间，雨花区将紧紧围绕“贯彻三高四新战略，打造全国一流强区，为全面建设现代化长沙贡献更大力量”的奋斗目标，深入推进自贸区建设、深耕“一主一特”产业链建设、着力推动现代服务业集聚发展、全面攻坚重点片区开发建设、加快生态绿色发展示范区建设。

（2）发行人行业地位和竞争优势

发行人作为长沙市雨花区政府直属的国有独资公司，自成立以来经营规模和综合实力不断壮大，经营状况良好。在长沙市雨花区保障性住房建设、土地整理与开发、城市基础设施建设等领域，由于雨花区行政区域内无其他相同或类似业务经营主体，因此发行人具有较强的区域垄断经营优势。

1）发行人在保障性住房建设行业中的地位

发行人承担了长沙市雨花区保障性住房建设任务，此项业务在区域内处于行业垄断地位。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府 103 号令）及《雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法》规定，长沙市雨花区人民政府授权发行人负责实施长沙市雨花区范围内拆迁农民保障住房建设用地手续，以筹措保障住房的建设资金和社保资金，并按照长沙市人民政府、雨花区人民政府提供的保障住房建设规划方案具体组织实施保障性住房建设相关工作。

2）发行人在土地整理开发行业中的地位

发行人是长沙市雨花区范围内具备土地开发经营资质的主要主体，此项业务具有明显的区域垄断性经营优势。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第 103 号令）、《征地补偿安置若干问题暂行规定》（长政发〔2008〕30 号）等文件规定，长沙市政府需注入配套土地和保障性住房用地共计 10,000 余亩至雨花区，其中配套土地 7,000 余亩，保障性住房建设用地 3,000 余亩。雨花区政府按照发行人承担的辖区内保障性住房建设任务进度，分期将上述土地资产注入发行人，由发行人对相关土地资产进行整理与开发。同时，发行人在税收等方面享受长沙市政府和雨花区政府给予的各项优惠政策，区域内竞争实力较强。

3）发行人在城市基础设施建设行业中的地位

发行人是长沙市雨花区主要的城市基础设施建设主体，其经营范围涵盖了长沙市雨花区武广新城、雅塘片区等重要城区内的城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个领域。发行人经过多年的项目运营与建设，在长沙市雨花区内城市路网与交通基础设施建设、新城区建设等领域一直占据主导地位。经过十多年的快速发展，发行人在长沙市雨花区城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足发展，公司经营管理逐步规范化与科学化，实力得到快速提升。

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均未发生重大变化。

（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） 业务开展情况

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 (%)
土地出让	8.23	6.30	23.45	69.98	2.49	2.42	2.81	29.05
房屋销售	0.24	0.55	-129.17	2.04	4.52	2.76	38.94	52.74
基础设施建设	1.88	1.26	32.98	15.99	0.37	0.24	35.14	4.32
商业服务	0.04	0.008	80.00	0.34	0.02	0.005	75.00	0.23
对外贸易及代理服务	0.11	0.10	9.09	0.94	0.02	0.02	0.00	0.23
智慧城市项目	0.06	0.05	16.67	0.51	0.06	0.05	16.67	0.70
其他业务	1.20	0.61	49.17	10.20	1.09	0.81	25.69	12.72
合计	11.76	8.878	24.51	100.00	8.57	6.305	26.43	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(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） 土地出让：营业收入同比增加 230.52%，营业成本同比增加 160.33%，毛利率同比增加 734.18%。主要系发行人 2023 年达到可结算条件的土地整理项目较多，故土地出让整体收入、成本和毛利率均较上年有所增加；
- （2） 房屋销售：营业收入同比下降 94.69%，营业成本同比下降 80.07%，毛利率同比下降 431.72%。主要系车位成本较高，售价较低导致毛利率下降；
- （3） 基础设施建设：营业收入同比增加 408.11%，营业成本同比增加 425.00%，毛利率同比减少 6.14%。主要系 2023 年达到可结算条件的基础设施建设项目较上年增加，故公司 2023 年基础设施建设收入相比上年增加；
- （4） 商业服务：营业收入同比增加 100.00%，营业成本同比增加 60.00%，毛利率同比增加 0。主要系商业服务业务大幅度增加，成本同步上升所致；
- （5） 对外贸易及代理服务：营业收入同比增加 450.00%，营业成本同比增加 400.00%，毛利率同比增加 0。主要系对外贸易业务大幅度增加，成本同步上升所致；

（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

公司将继续秉承“小城投，大作为”的发展定位，坚持“博弈市场、服务发展、效益为本、效率为先”的工作方针，坚定不移的走“集团多元化发展”路线。发行人将在现有基础上，继续发挥城建集团的资源优势和业务优势，在承担长沙市雨花区拆迁农民保障住房

建设、城市基础设施代建的基础上，坚持城市开发和运营这一核心业务不动摇，不断发展其他相关业务，增强自身造血功能，为实现公司长远健康发展和“财富、品质、幸福雨花建设”作出新的、更大的贡献。

展望未来，公司将坚持城市运营商、公共服务提供商和国有资产授权经营管理主体的定位，以构建合理的投资回报机制为重点，突出市场化、企业化改革方向，围绕城市基础设施建设、保障房建设、公共设施运营维护、公共产品服务提供以及具有一定经营性的公共服务项目投资等领域实现企业化发展将成为公司发展的主要着眼点。公司将在有序投资和有效经营的基础上，进一步夯实和提升企业经营收益水平，不断做大企业净资产规模，做大经营性现金流，通过企业盈利能力和市场地位的提升，提高企业信用等级，拓展融资渠道，降低融资成本。

（1）全面清理债务与资产。对公司的资产和债务进行清理、整合、分类，确定经营目标，增加资产经营收益；利用政策优势，加大与社会专业公司的合作，做大公司收益性资产。对当前债务进行梳理，明确偿债主体和偿债方案，统筹落实解决方案。

（2）做强市场地位。要不断提高市场占有率，如与城市运营有关的城市建设、保障住房与公用事业的区域市场占有率。组织实施省重点项目圭塘河生态景观综合整治项目，做好项目融资与运营管理工作，把圭塘河生态景观带打造成以公园绿地为主，集游览、会展休闲、居住于一体的城市景观产业带。

（3）做优项目投资。完善项目收益构建、政府购买服务及必要的外部收益注入等机制，进一步提升经营性项目收益来源的确定性；注重项目规划落地和前期手续完善，为项目平衡和融资创造条件；积极寻求发行项目收益票据、资产证券化等融资产品。

（4）加强管理。进一步完善公司治理结构，理顺管理体制，提高管理水平，提升经营效益，为公司可持续发展奠定坚实基础。

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）产业政策风险

国家的固定资产投资、城市规划、拆迁农民保障住房建设、城市基础设施建设投融资等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。

（2）经济周期风险

发行人基础设施建设业务的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施建设的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（3）发行人未来基础设施建设及保障房项目建设规模较大，面临一定的资本支出压力为满足雨花区的快速扩张和社会稳定发展需求，发行人承接了大量保障房建设项目，同时，发行人建设的基础设施规模不断扩大，未来面临一定资本支出压力。

（4）下属子公司管理风险

截至报告期末，公司纳入合并报表范围内全资子公司 12 家，无控股子公司。发行人实际控制的 12 家子公司对发行人日常经营管理、投资决策及内部风险控制等方面提出了较大的挑战。因此发行人对下属子公司存在一定的管理决策风险。

（5）扩大生产规模的风险

尽管发行人目前已建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营管理规模和管理链条的进一步扩大和延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。同时，伴随经营管理规模的扩大，工程质量的管理难度也会大幅提升，工程质量关乎发行人未来的可持续发展问题，发行人一直以来严格按照国家标准和行业相关规则对工程质量进行管理，但未来若发行人管理出现纰漏，则可能引发较为严重的管理风险。

（6）投融资管理风险

发行人近年来基础设施建设项目和保障房建设项目不断增加，投入资金很大程度上依赖政府拨付的项目资金、银行信贷及其他融资渠道，如果发行人不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则可能对发行人的财务状况产生不利影响。

（7）项目建设管理风险

发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，以确保项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于基础设施建设工程的投资规模较大，建设周期较长，在建设过程中将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的管理情况以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

（8）突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体上看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策仍具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

（9）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。

为保障投资者的合法权益，公司建立了一系列偿债保障工作举措，包括设立专门的偿付工作小组、加强信息披露等方式，形成一套债券按时还本付息的偿债保障工作举措。

（1）设立专门的偿付工作小组

发行人将严格按照财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。在每年的资金安排中落实本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员、财务融资部等相关部门的人员组成，负责债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

（2）对募集资金进行专项管理

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人在监管银行处开立募集资金使用专户、偿债资金专户，与监管银行签署募集资金和偿债资金专项监管协议，委托监管银行对上述账户进行监管。其中募集资金使用专户专项用于本期债券募集资金的接收、存储以及划转，不得用作其他用途；偿债资金专户专项用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转。上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（3）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（4）制定《债券持有人会议规则》

发行人按照《管理办法》的要求，制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（5）聘请受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求，聘请财信证券担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（6）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会有关法律法规进行重大信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和相关监管机构的监督，防范偿债风险。

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：

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

公司在政府授权的范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，对出资人和其他关联企业不存在依赖关系。独立从事营业执照核准的经营范围内的业务，具有独立的业务体系和自主经营的能力。

2、资产独立

公司及下属企业拥有的资产权属清晰，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司不存在以资产、权益为股东提供担保的情况，不存在资产、资金被股东占用而损害本公司利益的情况。

3、人员独立

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。截至本募集说明书出具之日，发行人独立聘用员工，按照国家法律规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资。发行人的劳动、人事及工资管理完全独立。

4、财务独立

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。公司根据《会计法》、《企业会计制度》和《会计准则》规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

5、机构独立

公司根据国家法律法规及相关规定建立了出资人、董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

（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） 关联方决策程序和决策权限

发行人制定了《关联交易决策制度》，公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度作出详细说明。

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。

（2） 关联方交易定价原则

发行人按照下列原则进行关联交易定价：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。发行人各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

（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
房屋租赁	0.08

2. 其他关联交易

☒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
应收账款	0.08

3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

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 100%以上

☐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	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 雨投 01
3、债券代码	178843.SH
4、发行日	2021 年 6 月 18 日
5、起息日	2021 年 6 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 18 日
7、到期日	2026 年 6 月 18 日
8、债券余额	6.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	江海证券有限公司
13、受托管理人	江海证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	否

1、债券名称	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2022 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	22 雨花 03
3、债券代码	114491.SH
4、发行日	2022 年 12 月 21 日
5、起息日	2022 年 12 月 22 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 12 月 22 日
7、到期日	2027 年 12 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年支付利息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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
12、主承销商	财信证券股份有限公司
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	面向合格机构投资者交易的债券

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	否

1、债券名称	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2023 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	23 雨花 01
3、债券代码	250141. SH
4、发行日	2023 年 3 月 7 日
5、起息日	2023 年 3 月 8 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 8 日
7、到期日	2028 年 3 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年支付利息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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
12、主承销商	财信证券股份有限公司
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	面向合格机构投资者交易的债券
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	否

1、债券名称	2020 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	20 雨花城投 01、20 雨花 01
3、债券代码	2080296. IB、152605. SH
4、发行日	2020 年 9 月 29 日
5、起息日	2020 年 10 月 12 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 10 月 12 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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	财信证券股份有限公司、西南证券股份有限公司

13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司长沙香樟路支行
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	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	否

1、债券名称	2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 雨花城投 01、21 雨花 01
3、债券代码	2180155. IB、152853. SH
4、发行日	2021 年 4 月 28 日
5、起息日	2021 年 5 月 6 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 5 月 6 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.73
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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	财信证券股份有限公司、西南证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
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	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	否

1、债券名称	2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	22 雨花城投 01、22 雨花 01
3、债券代码	2280019. IB、184205. SH
4、发行日	2022 年 1 月 19 日
5、起息日	2022 年 1 月 20 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 1 月 20 日
8、债券余额	3.12
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息

	进行支付。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	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
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	否

1、债券名称	2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	22 雨花城投 02、22 雨花 02
3、债券代码	2280020. IB、184206. SH
4、发行日	2022 年 1 月 19 日
5、起息日	2022 年 1 月 20 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 1 月 20 日
8、债券余额	0.28
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
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	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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	178843. SH
债券简称	21 雨投 01
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	否

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）	1、发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2、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，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
--	--

债券代码	114491.SH
债券简称	22 雨花 03
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	否
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）	1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率，上调或者下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，调整幅度以公告为准。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

债券代码	250141.SH
债券简称	23 雨花 01
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	否
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）	1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率，上调或者下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，调整幅度以公告为准。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本

期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
2、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

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	178843.SH
债券简称	21 雨投 01
债券约定的投资者保护条款名称	本期债券设置偿债保障措施，加速清偿条款。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内公司按时完成付息工作，未出现违约、加速清偿情形。未发生需要披露的违反投资者权益保护条款的情形。
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

债券代码	114491.SH
债券简称	22 雨花 03
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	报告期内公司按时完成付息工作，未出现违反约定的资信维持承诺情形。未发生需要披露的违反投资者权益保护条款的情形。
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

债券代码	250141.SH
债券简称	23 雨花 01
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	报告期内公司按时完成付息工作，未出现违反约定的资信维持承诺情形。未发生需要披露的违反投资者权益保护条款的情形。
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、公司债券募集资金使用情况

☐ 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

债券代码：114491.SH

债券简称：22 雨花 03

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于偿还“18 雨花 01”的到期本金
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还“18 雨花 01”的到期本金
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	5.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还“18 雨花 01”的到期本金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
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
募集资金使用违反地方政府债	不适用

务管理规定的情形及整改情况
(如有)

债券代码：250141.SH

债券简称：23 雨花 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于偿还“18 雨花 02”和“18 雨花 03”的到期本金
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还“18 雨花 02”和“18 雨花 03”的到期本金
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	10.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	10.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还“18 雨花 02”和“18 雨花 03”的到期本金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资	0.00

产收购金额	
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
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
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

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：178843.SH

债券简称	21 雨投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、切实做到专款专用；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、制定《债券持有人会议规则》；6、严格履行信息披露义务；7、防范违约措施；8、建立偿债应急响应机制
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：2080296.IB、152605.SH

债券简称	20 雨花城投 01、20 雨花 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券募投项目良好的经济效益是本期债券按时偿付的重要保障；2、公司较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券按时偿付的主要保障；3、公司大量可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充；4、公司优良的资信为本期债券按时偿付提供了进一步的支撑
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：2180155.IB、152853.SH

债券简称	21 雨花城投 01、21 雨花 01
------	---------------------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券募投项目良好的经济效益是本期债券按时偿付的重要保障；2、公司较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券按时偿付的主要保障；3、公司大量可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充；4、公司优良的资信为本期债券按时偿付提供了进一步的支撑
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：2280019.IB、184205.SH

债券简称	22 雨花城投 01、22 雨花 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	中证信用融资担保有限公司为本期债券品种一提供不超过 3.12 亿元（含 3.12 亿元）不可撤销的连带责任保证
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：114491.SH

债券简称	22 雨花 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、设立专门的偿付工作小组；2、对募集资金进行专项管理；3、制定并严格执行资金管理计划；4、制定《债券持有人会议规则》；5、聘请受托管理人；6、严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

债券代码：250141.SH

债券简称	23 雨花 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、设立专门的偿付工作小组；2、对募集资金进行专项管理；3、制定并严格执行资金管理计划；4、制定《债券持有人会议规则》；5、聘请受托管理人；6、严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	执行情况良好

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	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	周志、邹岁光

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	114491.SH、250141.SH
债券简称	22 雨花 03、23 雨花 01
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层
联系人	叶昭婧
联系电话	0731-84779547

债券代码	152605.SH、152853.SH、184205.SH、184206.SH
债券简称	20 雨花 01、21 雨花 01、22 雨花 01、22 雨花 02
名称	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
办公地址	湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心南栋
联系人	王思琦
联系电话	0731-88781339

债券代码	178843.SH
债券简称	21 雨投 01
名称	江海证券有限公司
办公地址	北京市朝阳区东三环北路 19 号中青大厦 903-904
联系人	高昊彤
联系电话	010-67735912

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184205.SH、184206.SH
债券简称	22 雨花 01、22 雨花 02
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 号外文大厦 A 座 3 层

债券代码	152605.SH、152853.SH
债券简称	20 雨花 01、21 雨花 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

(四) 报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
152605.SH/178843.SH/152853.SH/184205.SH/184206.SH/114491.SH/250141.SH	会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 3 月 26 日	达到审计机构年限	公司此次变更审计机构经公司内部决策通过，变更程序符合公司章程及法律法规的规定。	不存在重大不利影响

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。

会计政策变更: 为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产真实价值，增强公司财务信息的准确性，根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，长沙市雨花城市建设投资集团有限公司、长沙市雨花产业投资有限公司、长沙市雨花现代物流中心开发有限公司、自 2023 年 7 月起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司自 2023 年 12 月起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

本公司 2023 年度无应披露的会计估计变更事项。

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

单位：亿元 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	12.35	8.27	49.33	主要系报告期内发行人银行存款增加所致
交易性金融资产	0.68	0.68	0	不适用
应收账款	62.07	55.20	12.45	不适用
预付款项	0.36	0.26	38.46	主要系部分预付款项增加所致
其他应收款	46.45	51.02	-8.96	不适用
存货	217.19	162.54	33.62	主要系土地资产及土地开发成本增加所致
其他流动资产	0.64	0.76	-15.79	不适用
长期应收款	0.50	0.50	0	不适用
长期股权投资	0.85	0.52	63.46	主要系追加长沙雨航通金企业管理有限公司、长沙市雨花区恒泽城建开发有限公司、湖南飞翔纸品有限公司投资所致
其他权益工具投资	0.11	0.11	0	不适用
投资性房地产	31.75	19.15	65.80	主要系会计政策变更所致
固定资产	0.01	0.70	-98.57	主要系部分项目转入投资性房地产所致
在建工程	0.10	0.50	-80.00	主要系发行人智能停车场项目已完工所致
无形资产	0.96	0.96	0	不适用
商誉	0.01	-	100.00	主要系发行人因合并湖南绿地城花发展有限公司形成的商誉。
长期待摊费用	0.31	0.0002	154,900.00	主要系报告期内中南研究院办公楼装修费增加所致
递延所得税资产	0.15	-	-	不适用
其他非流动资产	10.84	11.78	-7.98	不适用

（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	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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	12.35	0.95	—	7.69
存货	217.19	15.48	—	7.13
投资性房地产	31.75	1.77	—	5.57
合计	261.29	18.20	—	—

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：0 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

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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%，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 143.89 亿元和 163.82 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.85%。

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	超过 1 年 (不含)		

			年（含）			
公司信用类债券	0	15.75	2.39	72.40	90.54	55.27%
银行贷款	0	15.03	8.83	26.94	50.80	31.01%
非银行金融机构贷款	0	2.58	1.54	2.06	6.18	3.77%
其他有息债务	0	7.00	0	9.30	16.30	9.95%
合计	0	40.36	12.76	110.70	163.82	—

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 21.5 亿元，企业债券余额 21.4 亿元，非金融企业债务融资工具余额 45.00 亿元，且共有 10.50 亿元公司信用类债券在 2024 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 170.10 亿元和 203.96 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 19.91%。

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	15.75	2.39	72.40	90.54	44.39%
银行贷款	0	18.26	9.16	47.24	74.66	36.61%
非银行金融机构贷款	0	5.73	4.68	12.05	22.46	11.01%
其他有息债务	0	7.00	0	9.30	16.30	7.99%
合计	0	46.74	16.23	140.99	203.96	—

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 21.50 亿元，企业债券余额 21.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 45.00 亿元，且共有 10.50 亿元公司信用类债券在 2024 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 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 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）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	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
短期借款	6.98	6.94	0.58	不适用

负债项目	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
应付票据	3.14	0.74	324.32	主要系报告期内发行人银行承兑汇票增加所致
应付账款	5.49	5.16	6.40	不适用
预收款项	-	0.001	-100.00	主要系报告期内发行人预收货款减少所致
合同负债	9.29	8.31	11.79	不适用
应付职工薪酬	0.005	0.003	66.67	主要系短期薪酬部分增加所致
应交税费	0.14	0.71	-80.28	主要系增值税增加所致
其他应付款	4.74	2.17	118.43	主要系报告期内发行人资金往来增加所致
一年内到期的非流动负债	49.62	63.15	-21.43	不适用
其他流动负债	-	5.04	-100.00	主要系 22 雨花城投 SCP001 到期偿还所致
长期借款	47.24	29.24	61.56	主要系报告期内发行人信用借款增加所致
应付债券	88.08	52.76	66.94	主要系报告期内发行人新发行债券所致
长期应付款	12.05	12.98	-7.16	不适用
递延收益	0.05	1.48	-96.62	主要系报告期内发行人政府补助计入其他收益所致
递延所得税负债	2.73	-	100.00	主要系发行人投资性房地产成本法转公允价值计量，计提公允价值增加而产生应纳税暂时性差异，导致递延所得税负债有所增加。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负

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

单位：亿元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力可能产生的影响
2.95	抵押借款	2024.3.23	不存在重大影响

1.99	抵押借款	2025.1.18	不存在重大影响
1.995	抵押借款	2026.6.15	不存在重大影响
0.60	抵押借款	2026.8.23	不存在重大影响

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：2.24 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 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

存在重大差异的原因

主要系发行人项目建设前期需投入大量资金且建设周期较长，使得资金回笼周期相对较长，导致报告期内经营活动现金流入小于经营活动现金流出。

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：3.32 亿元

报告期末对外担保的余额：7.97 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

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐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

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

发行人于 2020 年 9 月 29 日发行“2020 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”（代码：2080296.IB(银行间债券市场)、152605.SH(上交所)，债券简称：20 雨花城投 01、20 雨花 01），募集资金 10 亿元，其中 6 亿元用于园博家园农民安置房项目，4 亿元用于补充营运资金。

发行人于 2021 年 4 月 28 日发行“2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”（代码：2180155.IB(银行间债券市场)、152853.SH(上交所)，债券简称：21 雨花城投 01、21 雨花 01），募集资金 10 亿元，其中 6 亿元用于园博家园农民

安置房项目，4 亿元用于补充营运资金。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金实际用途与募集说明书约定一致，募投项目园博家园农民安置房项目已基本完工

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，
<https://one.sse.com.cn/investor/#/privatePlacement>；<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》
盖章页）

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

2024 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,235,153,470.03	827,067,719.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	68,200,000.00	67,600,000.00
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	6,206,914,807.69	5,520,147,418.29
应收款项融资		
预付款项	36,343,924.52	26,177,726.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,644,874,175.30	5,102,199,687.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	21,718,605,060.31	16,253,690,310.25
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	64,251,353.77	76,023,772.88
流动资产合计	33,974,342,791.62	27,872,906,634.43
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	50,000,000.00	50,000,000.00
长期股权投资	84,532,258.99	52,375,476.90
其他权益工具投资	10,500,000.00	10,500,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,174,802,002.00	1,914,914,072.86
固定资产	1,456,939.05	70,410,679.31
在建工程	9,520,595.90	49,626,138.69
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	95,875,633.04	95,737,767.09
开发支出		
商誉	1,122,231.43	
长期待摊费用	31,305,802.55	22,787.56
递延所得税资产	14,626,639.03	
其他非流动资产	1,084,325,589.05	1,178,476,391.32
非流动资产合计	4,558,067,691.04	3,422,063,313.73
资产总计	38,532,410,482.66	31,294,969,948.16
流动负债：		
短期借款	698,050,000.00	694,000,000.00
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	313,602,874.01	73,800,480.00
应付账款	548,771,625.10	515,708,842.28
预收款项	-	142,659.94
合同负债	928,564,986.37	830,784,201.72
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	463,954.08	301,744.81
应交税费	14,113,587.55	70,827,968.30
其他应付款	473,711,303.04	216,830,077.24
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,961,674,528.59	6,315,089,379.44
其他流动负债	-	503,898,739.99
流动负债合计	7,938,952,858.74	9,221,384,093.72

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,723,630,000.00	2,923,780,000.00
应付债券	8,807,890,623.16	5,275,656,129.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,205,138,719.95	1,297,680,573.77
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	4,806,600.00	148,235,040.59
递延所得税负债	273,189,752.74	
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,014,655,695.85	9,645,351,743.76
负债合计	22,953,608,554.59	18,866,735,837.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,074,137,550.82	9,924,889,301.44
减：库存股		
其他综合收益	83,166,281.87	
专项储备		
盈余公积	240,976,664.80	267,615,015.84
一般风险准备		
未分配利润	2,800,521,430.58	1,855,729,793.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,578,801,928.07	12,428,234,110.68
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	15,578,801,928.07	12,428,234,110.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,532,410,482.66	31,294,969,948.16

公司负责人：廖昌规 主管会计工作负责人：杨小军 会计机构负责人：马勇

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

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

货币资金	856,392,082.81	595,087,845.41
交易性金融资产	68,200,000.00	67,600,000.00
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	4,835,809,508.22	4,397,811,551.38
应收款项融资		
预付款项	832,221.54	401,240.41
其他应收款	8,883,751,307.55	8,462,867,734.29
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,385,385,090.50	10,124,986,840.37
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	34,383,512.86	68,620,493.25
流动资产合计	29,064,753,723.48	23,717,375,705.11
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	50,000,000.00	50,000,000.00
长期股权投资	755,495,103.85	716,302,335.62
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,993,270,922.00	1,752,369,433.57
固定资产	531,617.19	70,198,185.74
在建工程	8,786,775.14	8,661,010.56
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	95,875,633.04	95,737,767.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	31,305,802.55	22,787.56
递延所得税资产		
其他非流动资产	1,084,325,589.05	1,178,476,391.32
非流动资产合计	5,019,591,442.82	3,871,767,911.46
资产总计	34,084,345,166.30	27,589,143,616.57
流动负债：		

短期借款	393,000,000.00	394,000,000.00
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	217,000,000.00	
应付账款	513,593,244.78	483,387,108.95
预收款项		
合同负债	765,677,959.33	710,017,372.43
应付职工薪酬	75,868.92	41,178.63
应交税费	5,043,653.23	62,731,813.16
其他应付款	1,255,020,297.85	496,063,070.40
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	4,280,602,007.52	5,524,489,379.44
其他流动负债		503,898,739.99
流动负债合计	7,430,013,031.63	8,174,628,663.00
非流动负债：		
长期借款	2,694,230,000.00	2,252,780,000.00
应付债券	8,807,890,623.16	5,275,656,129.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	205,985,952.67	223,580,573.89
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	266,383,510.30	
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,974,490,086.13	7,752,016,703.29
负债合计	19,404,503,117.76	15,926,645,366.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,711,203,889.19	9,561,955,639.81
减：库存股		
其他综合收益	77,212,869.79	
专项储备		
盈余公积	240,976,664.80	267,615,015.84

未分配利润	2,270,448,624.76	1,452,927,594.63
所有者权益（或股东权益）合计	14,679,842,048.54	11,662,498,250.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,084,345,166.30	27,589,143,616.57

公司负责人：廖昌规 主管会计工作负责人：杨小军 会计机构负责人：马勇

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	1,175,423,425.99	857,427,023.11
其中：营业收入	1,175,423,425.99	857,427,023.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,236,234,489.68	912,356,289.48
其中：营业成本	887,890,239.06	630,910,357.34
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	10,309,049.88	6,135,708.15
销售费用	488,815.99	450,082.52
管理费用	35,125,830.62	42,195,928.11
研发费用		
财务费用	302,420,554.13	232,664,213.36
其中：利息费用	329,370,860.55	268,160,527.48
利息收入	27,632,790.26	35,688,932.25
加：其他收益	307,224,827.11	283,987,651.71
投资收益（损失以“－”号填列）	3,457,627.82	3,231,579.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-42,372.18	-269,290.26
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）	-1,025,561.74	-10,500,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26,208,730.74	-20,493,964.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	992,962.32	2,904,916.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	223,630,061.08	204,200,916.94
加：营业外收入	498,473.92	2,938,500.14
减：营业外支出	80,333.43	489,621.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	224,048,201.57	206,649,795.81
减：所得税费用	43,536.49	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	224,004,665.08	206,649,795.81
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	224,004,665.08	206,649,795.81
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）	224,004,665.08	206,649,795.81
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	83,166,281.87	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	83,166,281.87	-
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	83,166,281.87	-

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）投资性房地产转为公允价值模式计量产生的其他综合收益	83,166,281.87	
（10）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	307,170,946.95	206,649,795.81
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	307,170,946.95	206,649,795.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：廖昌规 主管会计工作负责人：杨小军 会计机构负责人：马勇

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	904,190,096.41	523,626,071.85
减：营业成本	691,249,691.25	361,163,728.70
税金及附加	11,785,167.61	5,224,973.77
销售费用	480,815.99	364,500.00
管理费用	21,089,677.99	28,885,782.98

研发费用		
财务费用	255,640,944.91	179,070,533.09
其中：利息费用	280,372,991.37	213,303,649.36
利息收入	25,315,756.07	34,320,630.78
加：其他收益	160,000,000.00	276,935,596.81
投资收益（损失以“－”号填列）	3,692,768.23	3,308,438.35
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）	600,000.00	-10,500,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20,677,981.44	-18,308,493.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	992,962.32	2,926,194.20
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	68,551,547.77	203,278,289.49
加：营业外收入	460,520.19	483,517.33
减：营业外支出	67,050.00	474,828.06
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	68,945,017.96	203,286,978.76
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	68,945,017.96	203,286,978.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	68,945,017.96	203,286,978.76
（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	77,212,869.79	-
（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	77,212,869.79	-
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.投资性房地产转为公允价值模式计量产生的其他综合收益	77,212,869.79	
10.其他		
六、综合收益总额	146,157,887.75	203,286,978.76
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：廖昌规 主管会计工作负责人：杨小军 会计机构负责人：马勇

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	403,251,768.93	780,057,563.22
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	51,936,291.68	43,976,267.65
收到其他与经营活动有关的现金	2,686,991,159.95	887,876,368.22
经营活动现金流入小计	3,142,179,220.56	1,711,910,199.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2,055,352,068.11	1,984,005,954.36
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	26,024,665.99	20,287,350.89
支付的各项税费	30,453,773.63	7,701,492.17
支付其他与经营活动有关的现金	3,102,152,335.04	220,839,195.72
经营活动现金流出小计	5,213,982,842.77	2,232,833,993.14
经营活动产生的现金流量净额	-2,071,803,622.21	-520,923,794.05
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	3,500,000.00	3,500,869.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,041,347.63	9,069,257.25
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	120,781,561.31	
投资活动现金流入小计	128,322,908.94	12,570,127.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,417,845.04	1,206,434.58
投资支付的现金	50,000,000.00	35,150,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,100,000.00	
投资活动现金流出小计	89,517,845.04	36,356,434.58
投资活动产生的现金流量净额	38,805,063.90	-23,786,307.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	8,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	6,427,381,981.61	4,719,000,000.00
发行债券收到的现金	5,230,000,000.00	2,837,995,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	11,662,381,981.61	7,564,995,000.00
偿还债务支付的现金	8,305,939,689.02	5,449,155,730.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	925,013,868.35	1,866,218,171.03
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	8,052,573.94	5,950,504.80
筹资活动现金流出小计	9,239,006,131.31	7,321,324,406.18
筹资活动产生的现金流量净额	2,423,375,850.30	243,670,593.82
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	390,377,291.99	-301,039,507.67
加：期初现金及现金等价物余额	750,036,134.23	1,051,075,641.90
六、期末现金及现金等价物余额	1,140,413,426.22	750,036,134.23

公司负责人：廖昌规 主管会计工作负责人：杨小军 会计机构负责人：马勇

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	306,425,485.77	633,223,175.68
收到的税费返还	47,785,305.70	21,825,431.21
收到其他与经营活动有关的现金	2,655,430,037.79	1,249,883,145.60
经营活动现金流入小计	3,009,640,829.26	1,904,931,752.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,517,454,359.65	856,305,916.00
支付给职工及为职工支付的现金	21,209,173.97	17,253,950.97
支付的各项税费	13,312,487.23	6,651,915.00
支付其他与经营活动有关的现金	2,534,161,187.91	325,991,038.11
经营活动现金流出小计	4,086,137,208.76	1,206,202,820.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,076,496,379.50	698,728,932.41
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	3,500,000.00	3,500,869.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,041,347.63	9,069,257.25
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	7,541,347.63	12,570,127.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,994,695.98	1,111,723.44
投资支付的现金	39,000,000.00	121,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	67,994,695.98	122,111,723.44
投资活动产生的现金流量净额	-60,453,348.35	-109,541,596.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	8,000,000.00
取得借款收到的现金	3,592,000,000.00	2,708,900,000.00
发行债券收到的现金	5,230,000,000.00	2,837,995,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,827,000,000.00	5,554,895,000.00
偿还债务支付的现金	6,649,532,995.88	4,712,955,730.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	769,499,322.20	1,787,387,388.43
支付其他与筹资活动有关的现金	8,052,573.94	5,950,504.80
筹资活动现金流出小计	7,427,084,892.02	6,506,293,623.46
筹资活动产生的现金流量净额	1,399,915,107.98	-951,398,623.46
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	262,965,380.13	-362,211,287.35
加：期初现金及现金等价物余额	593,426,702.68	955,637,990.03
六、期末现金及现金等价物余额	856,392,082.81	593,426,702.68

公司负责人：廖昌规 主管会计工作负责人：杨小军 会计机构负责人：马勇

