

长沙县星城发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

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，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证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。

中审华会计师事务所（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。

报告期内，公司面临的风险因素与上一年度相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	16
五、 偿债计划.....	17
六、 专项偿债账户设置情况.....	17
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	17
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	17
第三节 业务经营和公司治理情况.....	18
一、 公司业务和经营情况.....	18
二、 投资状况.....	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	27
九、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	28
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	30
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	30
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33

附件一： 发行人财务报表.....	33
担保人财务报表.....	46

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年度报告（2020年）
《公司章程》	指	《长沙县星城发展集团有限公司公司章程》
16 星城 02	指	长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）
17 星城 01	指	长沙县星城建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）
19 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
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 2019 年公司债券（第一期）
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）
报告期	指	2020 年 1-12 月
上年同期	指	2019 年 1-12 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、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

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	陈波
注册地址	湖南省长沙市长沙县东升路 52 号
办公地址	湖南省长沙市长沙县东升路 52 号
办公地址的邮政编码	410100
公司网址	Http://www.csxxctz.cn
电子信箱	6012757@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	邓彬彬
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	湖南省长沙市长沙县东升路 52 号
电话	0731-84018318
传真	0731-84027407
电子信箱	6012757@qq.com

三、信息披露网址及置备地

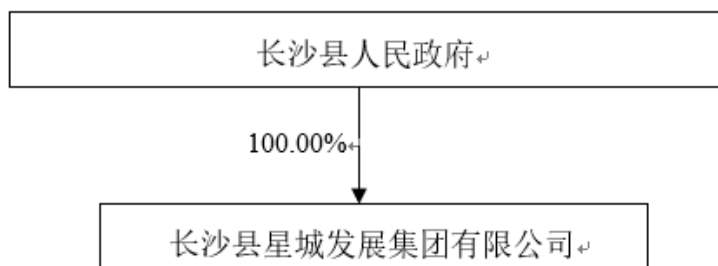
登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅公司债券年度报告，或访问相应网站进行查阅。

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：长沙县人民政府

报告期末实际控制人名称：长沙县人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（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）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据发行人股东长沙县人民政府出具的《关于范赛乐等同志职务任免的通知》和《长沙县人民政府关于长沙县星城发展集团董事会和监事会人员的批复》，为完善公司法人治理结构，对公司董事会成员、监事会成员和公司总经理进行调整，具体情况如下：

项目	本次变更前	本次变更后
董事会	陈波、肖峻、邓彬彬、罗湘、文倩	陈波、陈新明、肖峻、邓彬彬、文倩
监事会	陈新明、张桂华、张艳红、戴洁、罗炬	罗湘、周敏、唐润堉、祁幸、王振
总经理	陈波	陈新明

截至目前，上述事项已经完成工商变更登记手续。本次公司董事会、监事会成员和总经理的变动属于正常人事变动，不会对本公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，对公司董事会、监事会和经营管理层的有效性不会产生影响。上述人事变动后公司治理结构仍符合法律规定和公司章程规定。

六、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	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室
签字会计师姓名	李永萍、罗皖

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	145205.SH、145392.SH、162332.SH、166170.SH、166893.SH、175472.SH、175873.SH
债券简称	16星城02、17星城01、19星发01、20星发01、20星发02、20星发03、21星发01
名称	财信证券有限责任公司
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	向汝婷
联系电话	0731-84779547

（三）资信评级机构

债券代码	175472.SH、175873.SH
债券简称	20星发03、21星发01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
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

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	145205.SH
2、债券简称	16星城02
3、债券名称	长沙县星城建设投资有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016年12月1日
5、是否设置回售条款	附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年12月1日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
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、上市或转让的交易场所	2016年12月8日，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已按期、足额支付2017-2020年年度利息，不存在违约或延迟支付本息的情况。

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未发生触发调整票面利率选择权的情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未发生触发投资者回售选择权的情况
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	145392.SH
2、债券简称	17星城01
3、债券名称	长沙县星城建设投资有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2017年3月13日
5、是否设置回售条款	附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
6、最近回售日	-
7、到期日	2022年3月13日
8、债券余额	9.80
9、截至报告期末的利率(%)	5.49
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、上市或转让的交易场所	2017年3月21日起在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已按期、足额支付2018-2020年年度利息，不存在违约或延迟支付本息的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内触发了调整票面利率选择权的情况，发行人未调整本期债券票面利率
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内触发了投资者回售选择权，回售规模为2000万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162332.SH
2、债券简称	19星发01
3、债券名称	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）
4、发行日	2019年10月28日
5、是否设置回售条款	附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选

	择权
6、最近回售日	2022年10月28日
7、到期日	2024年10月28日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.80
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、上市或转让的交易场所	2019年11月6日起在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已按期、足额支付2020年年度利息，不存在违约或延迟支付本息的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整票面利率选择权的情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发投资者回售选择权的情况
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166170.SH
2、债券简称	20星发01
3、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（第一期）
4、发行日	2020年3月2日
5、是否设置回售条款	附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
6、最近回售日	2023年3月2日
7、到期日	2025年3月2日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.00
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、上市或转让的交易场所	2020年3月11日起在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整票面利率选择权的情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发投资者回售选择权的情况
16、报告期内发行人赎回选	不适用

择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166893.SH
2、债券简称	20星发02
3、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)
4、发行日	2020年5月26日
5、是否设置回售条款	附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
6、最近回售日	2023年5月26日
7、到期日	2025年5月26日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.60
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、上市或转让的交易场所	2020年6月3日起在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发调整票面利率选择权的情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发投资者回售选择权的情况
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175472.SH
2、债券简称	20星发03
3、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）
4、发行日	2020年11月20日
5、是否设置回售条款	否
6、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、截至报告期末的利率(%)	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、上市或转让的交易场所	2020年11月27日起在上海证券交易所交易上市
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175873.SH
2、债券简称	21星发01
3、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）
4、发行日	2021年3月17日
5、是否设置回售条款	附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
6、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、截至报告期末的利率(%)	3.60
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、上市或转让的交易场所	2021年3月22日起在上海证券交易所交易上市。
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：145205.SH

债券简称	16 星城 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除承销费用后已全部用于补充营运资金和偿还公司债务，截至报告期末，募集资金已使用完毕，本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：145392.SH

债券简称	17 星城 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除承销费用后已全部用于补充营运资金和偿还公司债务，截至报告期末，募集资金已使用完毕，本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：162332.SH

债券简称	19 星发 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.02
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除承销费用后已全部用于临时性补充发行人营运资金，截至报告期末，募集资金余额 0.02 亿元。本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：166170.SH

债券简称	20 星发 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.51

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除承销费用后已全部用于偿还发行人有息债务和补充发行人流动资金，截至报告期末，募集资金余额0.51亿元。本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：166893.SH

债券简称	20星发02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.07
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除承销费用后已全部用于临时性补充发行人营运资金，截至报告期末，募集资金余额0.07亿元。本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：175472.SH

债券简称	20星发03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	2
募集资金期末余额	0.49
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，本期债券已使用0.5亿元用于疫情防控支出，使用1亿元用于偿还公司债务，募集资金剩余0.49亿元，本期债券募集资金的使用均履行了相关程序
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	175472.SH
债券简称	20星发03
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年11月5日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/

评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：145205.SH、145392.SH、162332.SH、166170.SH、166893.SH、175472.SH、175873.SH

债券简称	16星城02、17星城01、19星发01、20星发01、20星发02、20星发03、21星发01
其他偿债保障措施概述	报告期内，本期债券按时还本付息，偿债计划和采取的措施与募集说明书一致。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

□适用 √不适用

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：145205.SH、145392.SH、162332.SH、166170.SH、166893.SH、175472.SH、175873.SH

债券简称	16星城02、17星城01、19星发01、20星发01、20星发02、20星发03、21星发01
账户资金的提取情况	报告期内，本期债券按时还本付息，偿债计划和采取的措施与募集说明书一致。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	145205.SH、145392.SH、162332.SH、166170.SH、166893.SH、175472.SH、175873.SH
债券简称	16星城02、17星城01、19星发01、20星发01、20星发02、20星发03、21星发01
债券受托管理人名称	财信证券有限责任公司，原财富证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人财信证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，公司与受托管理人不存在利益冲突。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	截至本年报出具之日，受托管理人尚未披露2020年受托事务管理报告

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

投资城市基础设施建设；房地产开发经营（涉及专项审批的项目除外）；建材（不含油漆）销售；广告位招商服务；国家法律法规政策允许的土地一级开发；酒店管理；房屋租赁；物业管理；道路自动收费停车泊位的运营、管理；停车场运营管理；土地整理、复垦。（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）。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基础设施建设	8,733.23	7,539.68	13.67	2.94	12,724.55	10,176.73	20.02	3.94
土地整理与开发	278,233.26	200,035.99	28.10	93.76	302,046.53	154,974.35	48.69	93.47
租赁	7,458.11	2,780.68	62.72	2.51	6,187.21	1,961.97	68.29	1.91
新型建材	165.74	156.29	5.70	0.06	344.13	247.62	28.05	0.11
其他	2,167.35	2,281.97	-5.29	0.73	1,861.43	1,787.81	3.95	0.58
合计	296,757.68	212,794.62	28.29	-	323,163.84	169,148.48	47.66	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：业务类型不适用

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

1、基础设施建设业务收入与毛利率同比变动幅度超过 30%，主要系发行人 2020 年度根据工程建设项目当年度实际完工情况，以及根据经财政部门审定的实际投资成本进行收入结算所致。

2、土地整理与开发业务毛利率同比降幅在 30%以上，主要系 2020 年度实现土地整理开发业务收入的地块对应账面成本较高所致。

3、租赁业务成本同比增长 30%以上，主要系受 2020 年度疫情影响，发行人租赁业务成本中包含了部分疫情防控支出所致。

4、新型建材业务收入、成本与毛利率降幅均在 30%以上主要系受 2020 年度疫情影响，市场需求量大幅萎缩，终端销售价格降低，导致业务收入、成本以及毛利率均大幅降低。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

业务类型不适用

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

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，加速基础设施建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对长沙县发展的贡献率。

2、作为长沙县城市基础设施投资和建设的主体，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。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，本公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

业务经营过程中产生的往来款为经营性往来款，与业务经营无直接关系的往来款为非经营性往来款。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**6.83**，占合并口径净资产的比例（%）：**3.25**，是否超过合并口径净资产的**10%**：是 否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

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

公司通过自查发现,存在为长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司代收土地返还款,多冲减往来款项等记账错误,上述事项属于前期会计差错,公司针对上述事项按追溯重述法进行了前期会计差错更正,调整了2019年度财务报表相关数据。更正事项对财务报表的影响如下:

2019年12月31日受影响的财务报表项目:

财务报表项目	重述前金额	重述金额 (增加+/减少-)	重述后金额
存货	29,398,750,668.21	-416,380,029.59	28,982,370,638.62
其他应付款	3,099,387,959.24	101,865,100.00	3,201,253,059.24
预付账款	342,490,040.62	-1,061,465.00	341,428,575.62
递延收益	460,769,961.00	-436,769,961.00	24,000,000.00
未分配利润	3,841,395,345.90	-82,536,633.59	3,758,858,712.31

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	4,581,158.87	4,228,302.51	7.70	-
2	总负债	2,477,781.43	2,144,178.37	13.46	-
3	净资产	2,103,377.44	2,084,124.13	0.92	-
4	归属母公司股东的净资产	2,096,944.90	2,079,301.14	0.84	-
5	资产负债率（%）	54.09%	50.71%	6.24	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	54.15%	50.74%	6.30	-
7	流动比率	4.04	5.25	-23.05	-
8	速动比率	0.96	1.10	-15.39	-
9	期末现金及现金等价物余额	140,290.28	134,167.92	4.36	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	297,686.46	323,840.69	-8.08	-
2	营业成本	213,559.53	169,605.66	25.92	-
3	利润总额	35,914.52	17,565.97	104.46	主要系报告期内收到计入其他收益的政府补贴同比大幅增长所致
4	净利润	24,757.20	11,376.26	117.62	主要系报告期内收到计入其他收益的政府补贴同比大幅增长所致
5	扣除非经常性损益后净利润	29,791.57	11,953.73	149.22	主要系报告期内收到计入其他收益的政府补贴同

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
					比大幅增长所致
6	归属母公司股东的净利润	23,477.64	11,575.20	102.83	主要系报告期内收到计入其他收益的政府补贴同比大幅增长所致
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	55,244.60	32,089.26	72.16	主要系报告期内收到计入其他收益的政府补贴同比大幅增长所致
8	经营活动产生的现金流净额	-166,737.78	-212,052.13	-21.37	-
9	投资活动产生的现金流净额	-347,690.58	-147,448.33	135.81	主要系本年度完成较大规模的长期应付款往来资金的结算所致
10	筹资活动产生的现金流净额	520,550.73	359,554.23	44.78	主要系报告期内发行人扩大融资规模所致
11	应收账款周转率	2.48	4.41	-43.76	主要系一方面报告期末的应收账款平均余额大幅升高，同时营业收入同比有所降低所致
12	存货周转率	0.07	0.05	40.00	主要系截至报告期末的存货平均余额大幅降低所致
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00	主要系本年度盈利水平大幅提升，EBITDA 总额大幅增长所致
14	利息保障倍数	3.12	2.42	28.93	-
15	现金利息保障倍数	-8.49	-16.56	-48.73	主要系报告期内经营性净现金流大幅增长所致
16	EBITDA 利息倍数	0.52	0.42	23.81	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

详见上表

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	153,603.65	134,367.92	14.32	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	118,196.66	121,716.04	-2.89	-
预付款项	40,332.51	34,249.00	17.76	-
其他应收款	533,795.98	477,943.61	11.69	-
存货	2,887,955.67	2,939,875.07	-1.77	-
其他流动资产	50,190.42	3,578.63	1,302.50	主要系本年度预缴税款余额大幅增长所致
可供出售金融资产	17,329.25	26,271.50	-34.04	主要系本年度赎回了部分计入该科目的金融理财产品所致
长期应收款	143,185.53	148,257.23	-3.42	-
长期股权投资	64,100.18	23,993.91	167.15	主要系本年度新增对长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司等企业的投资所致
投资性房地产	76,962.52	70,668.35	8.91	-
固定资产	33,708.46	22,972.59	46.73	主要系本年度新增购置了较多房屋及建筑物所致
在建工程	1,516.12	-	-	主要系本年度新开工建设的智慧停车项目、安沙工业园北道路项目
无形资产	5,461.14	2,568.12	112.65	主要系本年度新增购置的车位使用权
长期待摊费用	193.52	201.60	-4.01	-
其他非流动资产	454,627.28	263,383.08	72.61	主要系本年度土地购置款及相关费用大幅增长所致

2.主要资产变动的原因

详见上表

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产账面价值总额：8.23 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	1.33	-	-	借款保证金
存货	6.07	-	-	融资抵押
投资性房地产	0.83	-	-	融资抵押
合计	8.23	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	13,000.00	-	-	-
应付账款	6,594.97	13,927.92	-52.65	主要系本年度新增的尚未结算的工程款大幅增加所致
预收款项	144,626.30	143,408.55	0.85	-
应付职工薪酬	167.99	213.74	-21.40	-
应交税费	9,611.40	7,515.80	27.88	-
其他应付款	271,486.38	309,938.80	-12.41	-
一年内到期的非流动负债	490,724.77	213,576.60	129.77	主要系本年度有较大规模各类有息债务转入一年内到期的非流动负债科目所致
长期借款	553,746.58	399,916.82	38.47	主要系本年度发行人扩大融资规模所致

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付债券	930,954.74	844,021.27	10.30	-
长期应付款	43,968.32	199,072.37	-77.91	主要系本年度完成长期应付款中应付往来款的结算所致
递延收益	12,900.00	2400	81.40	主要系本年度新增棚改项目补助资金等专项补贴资金所致

2. 主要负债变动的的原因

详见上表

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 198.84 亿元，上年末有息借款总额 145.75 亿元，借款总额总比变动 36.43%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

1. 有息借款情况披露

单位：亿元币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	27.05	46.85	9.01	64.89
非银行金融机构贷款	13	2	10.50	4.50
公司债券、其他债券及债务融资工具	86.20	47.65	4.40	129.45
其他	19.50	-	19.50	-

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

单位：亿元币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
公司债券	16 星城 01 债券持有人	20.00	2021 年 4 月 22 日	6.50	信用
债权融资计划	20 湘星城发	19.15	2025 年 6 月	5.50	担保

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
	展 ZR001 持有人		28 日		
合计	-	39.15	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2021 年度发行人将要到期的有息债务主要包括 30 亿元非公开公司债券以及其他各类银行贷款、信用债券等，合计偿付规模约 50.37 亿元。发行人的融资计划安排包括完成 28 亿元额度的公开发行人公司债券的发行，以及剩余的中期票据和非公开定向债务融资工具的发行并进行新一期企业债券的申报工作。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行星沙支行	30.00	13.33	16.67
长沙银行星城支行	33.45	29.44	4.01
华夏银行	13.00	0.80	12.20
浙商银行	18.50	2.25	16.25
厦门国际银行	4.00	3.00	1.00
工商银行长沙星沙支行	6.20	6.20	-
广发银行	2.90	2.70	0.20
三湘银行	1.50	1.35	0.15
湖南星沙农村商业银行	4.60	4.60	-
国家开发银行	17.50	7.28	10.22
中信银行	7.64	7.64	-
平安银行	5.00	5.00	-
兴业银行	9.00	6.00	3.00
恒丰银行	3.00	2.94	0.06
浦发银行	5.40	-	5.40
邮储银行	18.00	-	18.00
北京银行	13.48	13.48	-

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
民生银行	8.60	5.90	2.70
农发行长沙县支行	11.00	6.00	5.00
华融湘江银行股份有限公司 长沙分行	16.70	16.70	-
交通银行	32.92	9.04	23.88
中国银行板仓路支行	20.10	6.59	13.51
农业银行	8.00	2.00	6.00
招商银行	6.00	2.00	4.00
光大银行	14.50	11.60	2.90
合计	310.99	-	145.15

上年末银行授信总额度：58.91 亿元，本报告期末银行授信总额度 310.99 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：252.08 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

28 亿元公开发行公司债券

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：3.59 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.50 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

报告期末对外担保的余额：31.99 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：3.45 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2020年8月31日	截至2019年末，发行人经审计的净资产总额209.24亿元，2019年末借款余额145.75亿元。截至2020年6月末，发行人借款余额201.17亿元，2020年度累计新增借款55.42亿元，占上年末净资产的比例为26.49%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要系公司为加快推进长沙县各类新建项目的建设相应扩大融资规模所致。	公司财务状况稳健，目前所有债务均按时还本付息，上述新增借款事项不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响。

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人涉及重大诉讼、仲裁	http://www.sse.com.cn/	2020年2月24日	公司涉及与湖南兆坤投资集团有限公司之间项目合作的重大诉讼事项。截至目前，相关案件已由法院立案，开庭时间待定	公司经营情况正常，对公司偿债能力没有影响
其他事项	http://www.sse.com.cn/	2020年1月17日	公司根据相关文件无偿接受了4家长沙县县属国有企业的股权，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定	公司经营情况正常，对公司偿债能力没有影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn/	2020年11月17日	根据发行人股东长沙县人民政府出具的《关于范赛乐等同志职务任免的通知》和《长沙县人民政府关于长沙县星城发展集团董事会和监事会人员的批复》，为完善公司法人治理结构，对公司董事会成员、监事会成员和公司总经理进行调整。截至目前，上述事项已经完成工商变更登记手续。本次公司董事会、监事会成员和总经理的变动属于正常人事变动，不会对本公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，对公司董事会、监事会和经营管理层的有效性不会产生影响。上述人事变动后公司治理结构仍符合法律规定和公司章程规定。	公司经营情况正常，对公司偿债能力没有影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

单位：万元

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

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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。

（以下无正文）

(以下无正文，为《长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告
(2020年)》之盖章页)

长沙县星城发展集团有限公司

2021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

2020年12月31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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,536,036,468.54	1,343,679,151.18
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,181,966,635.27	1,217,160,425.07
应收款项融资		
预付款项	403,325,061.76	341,428,575.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,337,959,753.03	4,779,436,123.46
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	28,879,556,673.29	28,982,370,638.62
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	501,904,187.33	35,786,344.25
流动资产合计	37,840,748,779.22	36,699,861,258.20
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	173,292,500.00	262,715,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,431,855,305.24	1,482,572,251.24
长期股权投资	641,001,793.86	239,939,097.70
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	769,625,217.89	706,683,510.88
固定资产	337,084,552.85	229,725,894.59
在建工程	15,161,167.04	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	54,611,384.43	25,681,177.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,935,239.11	2,016,041.45
递延所得税资产		
其他非流动资产	4,546,272,800.46	2,633,830,818.57
非流动资产合计	7,970,839,960.88	5,583,163,792.19
资产总计	45,811,588,740.10	42,283,025,050.39
流动负债：		
短期借款	130,000,000.00	
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	65,949,656.01	139,279,186.40
预收款项	1,446,262,997.75	1,434,085,492.77
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,679,883.55	2,137,382.99
应交税费	96,113,962.62	75,158,021.20
其他应付款	2,714,863,814.64	3,201,253,059.24
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	4,907,247,682.91	2,135,766,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,362,117,997.48	6,987,679,142.60

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,537,465,774.30	3,999,168,197.97
应付债券	9,309,547,372.74	8,440,212,708.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	439,683,191.63	1,990,723,691.63
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	129,000,000.00	24,000,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,415,696,338.67	14,454,104,598.31
负债合计	24,777,814,336.15	21,441,783,740.91
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,199,687,800.00	1,100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,671,692,040.01	15,654,710,026.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	318,776,548.89	279,442,670.38
一般风险准备		
未分配利润	3,779,292,568.95	3,758,858,712.31
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,969,448,957.85	20,793,011,409.09
少数股东权益	64,325,446.10	48,229,900.39
所有者权益（或股东权益）合计	21,033,774,403.95	20,841,241,309.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,811,588,740.10	42,283,025,050.39

法定代表人：陈波 主管会计工作负责人：邓彬彬 会计机构负责人：曾艳

母公司资产负债表

2020年12月31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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	928,749,429.09	877,923,510.87
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,682,905,923.14	1,052,773,778.26
应收款项融资		
预付款项	275,375,742.36	326,508,179.77
其他应收款	7,923,095,279.67	6,954,581,803.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产	18,196,679,224.84	19,632,486,095.18
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	424,486,641.61	31,483,205.75
流动资产合计	29,431,292,240.71	28,875,756,572.97
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	158,292,500.00	247,715,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,448,372,191.33	5,950,799,135.50
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	127,150,038.60	706,683,510.88
固定资产	55,564,168.48	126,322,419.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,604,740.07	9,821,059.30
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	2,219,670,831.39	54,885,500.00
非流动资产合计	12,019,654,469.87	7,096,226,625.09
资产总计	41,450,946,710.58	35,971,983,198.06
流动负债：		

短期借款		
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	40,325,118.95	40,361,585.81
预收款项	1,443,378,650.76	1,412,403,546.02
合同负债		
应付职工薪酬		73,878.20
应交税费	70,917,650.01	58,960,607.08
其他应付款	781,515,667.05	695,824,300.25
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	4,621,750,198.91	1,703,900,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,957,887,285.68	3,911,523,917.36
非流动负债：		
长期借款	3,794,334,013.97	2,986,116,997.97
应付债券	9,309,547,372.74	8,161,784,589.86
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,103,881,386.71	11,147,901,587.83
负债合计	20,061,768,672.39	15,059,425,505.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,199,687,800.00	1,100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,019,629,588.63	17,002,647,575.02
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	219,636,494.56	183,637,691.83

未分配利润	2,950,224,155.00	2,626,272,426.02
所有者权益（或股东权益）合计	21,389,178,038.19	20,912,557,692.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,450,946,710.58	35,971,983,198.06

法定代表人：陈波 主管会计工作负责人：邓彬彬 会计机构负责人：曾艳

合并利润表
2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	2,976,864,553.22	3,238,406,900.03
其中：营业收入	2,976,864,553.22	3,238,406,900.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,829,532,892.14	3,125,596,885.16
其中：营业成本	2,135,595,288.24	1,696,056,551.33
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	486,590,665.27	1,275,626,243.83
销售费用	785,749.20	696,076.00
管理费用	54,173,014.28	44,343,333.13
研发费用	20,199.04	631,702.42
财务费用	152,367,976.11	108,242,978.45
其中：利息费用	163,904,530.38	117,258,669.00
利息收入	11,311,439.67	16,171,261.99
加：其他收益	221,649,671.41	238,603.48
投资收益（损失以“-”号填列）	74,354,144.71	14,792,012.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,871,996.16	562,412.19
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)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-33,846,441.08	53,593,752.87
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		1,402,954.18
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	409,489,036.12	182,837,337.59
加: 营业外收入	2,411,137.35	1,199,855.49
减: 营业外支出	52,754,928.49	8,377,466.66
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	359,145,244.98	175,659,726.42
减: 所得税费用	111,573,294.14	61,897,094.95
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	247,571,950.84	113,762,631.47
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	247,571,950.84	113,762,631.47
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)	234,776,405.13	115,751,955.60
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	12,795,545.71	-1,989,324.13
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	247,571,950.84	113,762,631.47
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	234,776,405.13	115,751,955.60
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	12,795,545.71	-1,989,324.13
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。

法定代表人：陈波 主管会计工作负责人：邓彬彬 会计机构负责人：曾艳

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	3,038,224,739.80	2,710,373,817.45
减：营业成本	2,455,541,405.36	1,546,665,935.83
税金及附加	329,330,738.99	939,450,791.14
销售费用	80,775.18	100.00
管理费用	27,840,651.40	21,449,735.14
研发费用		
财务费用	26,505,081.78	-13,055,580.16
其中：利息费用	35,065,971.25	
利息收入	8,644,356.78	13,160,698.85
加：其他收益	125,075,245.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	21,177,515.28	15,297,915.21

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,068,315.21
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）	-38,272,087.41	57,889,518.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	187,434,375.09	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	494,341,135.05	289,050,269.33
加：营业外收入	60,080.00	40,069.60
减：营业外支出	52,614,120.18	610,962.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	441,787,094.87	288,479,376.13
减：所得税费用	81,836,563.16	48,168,130.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	359,950,531.71	240,311,245.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	359,950,531.71	240,311,245.68
（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	359,950,531.71	240,311,245.68
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：陈波 主管会计工作负责人：邓彬彬 会计机构负责人：曾艳

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	2,909,710,532.67	1,703,115,933.07
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		237,638.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,651,449,467.18	1,562,877,766.76
经营活动现金流入小计	4,561,159,999.85	3,266,231,337.83
购买商品、接受劳务支付的现金	4,412,585,851.12	3,141,198,940.17
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	29,531,336.78	19,541,881.86

支付的各项税费	1,536,622,782.16	1,326,222,450.64
支付其他与经营活动有关的现金	249,797,878.66	899,789,343.59
经营活动现金流出小计	6,228,537,848.72	5,386,752,616.26
经营活动产生的现金流量净额	-1,667,377,848.87	-2,120,521,278.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	69,291,448.55	14,845,845.00
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	431,633,976.81	299,322,211.49
投资活动现金流入小计	505,925,425.36	314,168,056.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,762,197.38	11,774,210.53
投资支付的现金	2,749,000,000.00	
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	1,154,069,014.41	1,776,877,169.31
投资活动现金流出小计	3,982,831,211.79	1,788,651,379.84
投资活动产生的现金流量净额	-3,476,905,786.43	-1,474,483,323.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	502,987,800.00	1,024,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,300,000.00	-
取得借款收到的现金	3,015,015,060.33	4,083,734,197.97
发行债券收到的现金	4,746,225,000.00	1,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	79,275,800.00	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,343,503,660.33	7,399,234,197.97
偿还债务支付的现金	2,359,366,000.00	3,487,238,086.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	143,454,038.00	54,811,605.18
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	635,176,369.67	261,642,254.56
筹资活动现金流出小计	3,137,996,407.67	3,803,691,946.26
筹资活动产生的现金流量净额	5,205,507,252.66	3,595,542,251.71
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	61,223,617.36	537,649.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,341,679,151.18	1,341,141,501.25
六、期末现金及现金等价物余额	1,402,902,768.54	1,341,679,151.18

法定代表人：陈波 主管会计工作负责人：邓彬彬 会计机构负责人：曾艳

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019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	2,398,686,701.44	1,197,254,073.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	877,109,824.56	299,799,482.80
经营活动现金流入小计	3,275,796,526.00	1,497,053,555.96
购买商品、接受劳务支付的现金	2,688,644,988.32	1,780,650,387.96
支付给职工及为职工支付的现金	14,319,592.59	10,755,149.76
支付的各项税费	1,357,406,931.92	977,101,126.10
支付其他与经营活动有关的现金	183,106,135.68	295,231,970.77
经营活动现金流出小计	4,243,477,648.51	3,063,738,634.59
经营活动产生的现金流量净额	-967,681,122.51	-1,566,685,078.63
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	16,166,584.06	14,845,845.00
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	1,377,222,500.00	1,000,322,211.49
投资活动现金流入小计	1,393,389,084.06	1,015,168,056.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,180,302.70	1,325,195.99
投资支付的现金	986,600,000.00	1,000,000.00
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	4,264,985,585.38	3,240,786,266.56
投资活动现金流出小计	5,252,765,888.08	3,243,111,462.55
投资活动产生的现金流量净额	-3,859,376,804.02	-2,227,943,406.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	99,687,800.00	1,000,000,000.00
取得借款收到的现金	1,862,337,016.00	3,364,816,997.97
发行债券收到的现金	4,746,225,000.00	1,991,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,708,249,816.00	6,555,816,997.97
偿还债务支付的现金	1,740,400,000.00	2,741,538,086.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	89,965,971.25	
支付其他与筹资活动有关的现金	131,133,700.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,961,499,671.25	2,841,538,086.52
筹资活动产生的现金流量净额	4,746,750,144.75	3,714,278,911.45
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	-80,307,781.78	-80,349,573.24
加：期初现金及现金等价物余额	875,923,510.87	956,273,084.11
六、期末现金及现金等价物余额	795,615,729.09	875,923,510.87

法定代表人：陈波 主管会计工作负责人：邓彬彬 会计机构负责人：曾艳

担保人财务报表

适用 不适用

