
长沙开福城投集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

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。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所(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

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”章节有关内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2020 年年度报告没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	9
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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.....	13
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	14
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
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.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况.....	24
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十一、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人/公司/开福集团	指	长沙开福城投集团有限责任公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
交易所/上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元	指	如无特别说明，为人民币元
公司章程	指	长沙开福城投集团有限责任公司章程
股东	指	长沙开福城投集团有限责任公司股东
董事会	指	长沙开福城投集团有限责任公司董事会
报告期	指	2021 年 1 月-12 月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙开福城投集团有限责任公司
中文简称	开福集团
外文名称（如有）	Changsha Kaifu City Investment Group Co.LTD
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王晓阳
注册资本（万元）	300,000
实缴资本（万元）	300,000
注册地址	湖南省长沙市 开福区幸福桥 145 号
办公地址	湖南省长沙市 开福区新河街道凤舞路 30 号开福城投大厦 1503 室
办公地址的邮政编码	410008
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	刘红南
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	副总经理
联系地址	湖南省长沙市开福区凤舞路 30 号开福城投大厦 14 楼
电话	0731-84390336
传真	0731-84390992
电子信箱	93869880@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况**（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

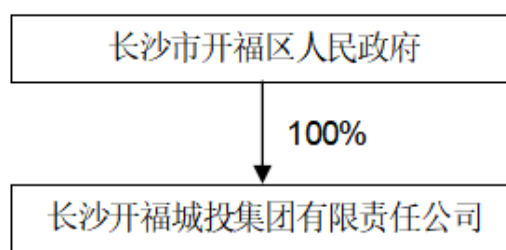
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湖南省长沙市开福区人民政府

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：湖南省长沙市开福区人民政府

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

□发生变更 √未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：王晓阳

发行人的其他董事：刘勇红、刘红南、吴建军、姜慎、张杨、邓景灿、陈伟、马浩

发行人的监事：夏璋、姚泓宇、杨铃达、瞿倩、谢文琼

发行人的总经理：刘勇红

发行人的财务负责人：刘红南

发行人的其他高级管理人员：__无__

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

发行人是经长沙市开福区人民政府批准成立的国有企业，是长沙市开福区城市基础设施投资建设和运营主体，主要从事长沙市开福区基础设施代建、代建管理、安置房建设和土地开发整理等业务。发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在开福区土地整理开发和城市基础设施建设领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断性，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

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

对于公司所处的土地整理开发行业，是指政府或其授权委托的企业在土地出让前按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，对一定区域内的城市国有土地和农村集体土地进行统一征用、拆迁、补偿、安置，并进行适当的基础设施建设和社会公共设施建设，使建设用地 实现宗地平整、市政配套的状态达到出让标准后再进行有偿出让或转让的过程。在企业的参与下，土地整理开发充分有效的发掘了城市土地资源的潜力、盘活了存量土地和增加了城市土地的经济供给，实现 资源开发与利用的综合效益最大化，推动了我国城市的可持续发展。

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

无

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

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（%）
代建	30,726.64	26,718.82	13.04	6.11	59,699.48	56,584.73	5.22	13.87
安置房	75,894.67	71,934.95	5.22	15.08	187,178.36	177,412.53	5.22	43.50
商品房	6,691.87	5,857.51	12.47	1.33	7,785.02	8,077.28	-3.75	1.81
土地开发整理	382,373.38	318,644.48	16.67	76.00	166,973.23	151,667.35	9.17	38.80
其他	7,437.33	3,654.46	50.86	1.48	8,684.23	1,483.80	82.91	2.02

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（%）
合计	503,123.89	426,810.23	15.17	-	430,320.32	395,225.69	8.16	-

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□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. 代建业务营业收入比上年同期减少 48.53%，营业成本比上年同期减少 52.78%，主要系代建业务规模缩减。毛利率比上年同期增加 150%，主要系营业成本比营业成本减少更多。
2. 安置房业务营业收入比上年同期减少 59.45%，营业成本比上年同期减少 59.458%，主要系安置房业务规模缩减。
3. 商品房业务毛利率比上年同期增加 432.12%，主要系上期营业收入低于营业成本导致毛利率为负，而本期营业收入高于营业成本导致毛利率为正。
4. 土地开发整理业务营业收入比上年同期增加 129%，营业成本比上年同期增加 110.10%，毛利率比上年同期增加 81.82%，主要系土地开发整理业务规模扩大。
5. 其他业务营业成本比上年同期增加 146.29%，主要系其他业务规模扩大，毛利率比上年同期减少 38.66%，主要系营业成本增加。

(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

作为开福区土地整理开发市场的经营主体，公司将继续充分利用自身优势做好土地的规划、整理与开发工作。公司在土地整理开发业务未来发展中：一方面要加大对土地的控制力度，优化整理土地的开发经营，积极盘活存量土地，严格实行以拍卖为主的出让制度，坚持有计划、有步骤地开发土地，实现土地资源价值最大化。另一方面，密切结合开福区城市发展规划，落实公司特有业务职能，拓展公司的土地开发规模，为公司的持续性发展提供丰富的资源。积极维持在土地整理开发业务上收入的稳定增长，为公司的长远发展提供有力的保障。

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

公司将继续拓展自身在开福区基础设施建设中的广度和深度，根据公司定位、职能和任务，通过在城市基础设施建设和开发过程中的投融资载体作用，巩固城市基础设施建设的主导地位。根据基础设施所独具的准公共物品性、运营上的准垄断性以及投资额大、回报周期长等特性，将集中精力做好已经承担的承建项目，并强化监督与管理，完善相关制度，严格核算降低成本。

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） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了内部管理制度，相关关联交易等均通过了公司决策机构审议，不存在违规占用资金的情况。公司在债券存续期内发生类似经济行为时，将按照决策程序及相关法律法规的规定，对关联交易按照市场价格定价等进行严格把控，严控风险，确保不对公司的偿债能力造成影响。同时，公司针对关联交易也定期在每年的年度报告中进行披露。

（三） 发行人关联交易情况**1. 日常关联交易**

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

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占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（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

（六） 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****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 56.52 亿元，其中公司信用类债券余额 41.79 亿元，占有息债务余额的 73.94%；银行贷款余额 6.95 亿元，占有息债务余额的 12.29%；非银行金融机构贷款 7.78 亿元，占有息债务余额的 13.77%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	

银行借款			5.03	1.92		6.95
信用类债券			0.95		40.84	41.79
非金融机构贷款		5	0.41	2	0.37	7.78

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 30 亿元，企业债券余额 12 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	长沙开福城投集团有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 开福 01
3、债券代码	167675
4、发行日	2020 年 9 月 23 日
5、起息日	2020 年 9 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 24 日
7、到期日	2025 年 9 月 24 日
8、债券余额	15.00
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。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	恒泰长财证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	长沙开福城投集团有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 开福 01
3、债券代码	177918
4、发行日	2021 年 2 月 25 日
5、起息日	2021 年 2 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 2 月 26 日
7、到期日	2026 年 2 月 26 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一

	次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	恒泰长财证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	长沙开福城投集团有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 开福 03
3、债券代码	197508
4、发行日	2021 年 11 月 5 日
5、起息日	2021 年 11 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 8 日
7、到期日	2026 年 11 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	恒泰长财证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	长沙开福城投集团有限责任公司 2022 年度第一期中期票据
2、债券简称	22 开福城投 MTN001
3、债券代码	102280002
4、发行日	2022 年 1 月 4 日
5、起息日	2022 年 1 月 5 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 5 日
7、到期日	2027 年 1 月 5 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.44
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次性还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司

13、受托管理人（如有）	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	2021 年湖南省长沙开福城投集团有限责任公司公司债券（第一期）
2、债券简称	21 开福集团债 01
3、债券代码	2180201.IB、152893
4、发行日	2021 年 5 月 27 日
5、起息日	2021 年 6 月 1 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 6 月 1 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.69
10、还本付息方式	本期债券附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司、恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	兴业银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：167675、177918、197508

债券简称：20 开福 01、21 开福 01、21 开福 03、22 开福城投 MTN001

债券包括的条款类型：

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

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券在报告期内均未触发执行条件

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：2180201.IB、

债券简称：21 开福集团债 01

债券约定的投资者保护条款：

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人

会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

投资者保护条款的触发和执行情况：

已按约定执行

债券代码：167675、177918、197508

债券简称：20 开福 01、21 开福 01、21 开福 03

债券约定的投资者保护条款：

制定了受托管理协议及持有人会议规则等投资者保护条款，约定了发行人的违约责任及承担方式。

投资者保护条款的触发和执行情况：

已按约定执行

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152893

债券简称	21 开福集团债 01
募集资金总额	12
募集资金报告期内使用金额	7.9
募集资金期末余额	4.1
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金不超过人民币 12 亿元，发行人将严格按照国家主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行分配，并保证募集资金用于各个募投项目的金额不超过各项目总投资的 70%。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	合规
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定相符
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运	无

营效益（如有）	
---------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177918

债券简称	21 开福 01
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	10
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	4.5 亿元用于洪西片区城中村改造项目；2.5 亿元用于绕城高速以南城中村改造项目；3 亿元用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	合规
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定相符
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197508

债券简称	21 开福 03
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	1.73
募集资金期末余额	3.27
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行人将严格按照国家主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行分配
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行	不适用

的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	合规
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定相符
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177257

债券简称	20 开福 01
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	5.31
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	6.5 亿元用于洪西片区城中村改造项目；4 亿元用于绕城高速以南城中村改造项目；4.5 亿元用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	合规
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定相符

报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	绕城高速以南片区城中村改造项目九龙已完成 30%工程量，荷叶美苑目前正在办理开工手续。目前暂未形成收益。

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：167675

债券简称	20 开福 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划:本期债券的起息日 2020 年 9 月 21 日。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。本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 21 日；若债券持有人行使回售选择权，则 2021 年至 2023 年每年 9 月 21 日为本期债券回售部分上一个计息年度的付息日期（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的本金支付日为 2025 年 9 月 21 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的本金兑付日期为 2023 年 9 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：177918

债券简称	21 开福 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划:本期债券的起息日 2021 年 2 月 26 日。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。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则 2022 年至 2024 年每年 2 月 26 日为本期债券回售部分上一个计息年度的付息日期（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的本金支付日为 2026 年 2 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的本金兑付日期为

	2024 年 2 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：197508

债券简称	21 开福 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划:本期债券的起息日 2021 年 11 月 5 日。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。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 5 日；若债券持有人行使回售选择权，则 2022 年至 2024 年每年 11 月 5 日为本期债券回售部分上一个计息年度的付息日期（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的本金支付日为 2026 年 11 月 8 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的本金兑付日期为 2024 年 11 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：152893

债券简称	21 开福集团债 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期债券发行规模为不超过人民币 12 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债权本金，当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101
签字会计师姓名	陈长春、胡绪峰

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167675、177918、197508
债券简称	20 开福 01、21 开福 01、21 开福 03
名称	恒泰长财证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层
联系人	孙维星、刘志明、孙维本
联系电话	010-56673786

债券代码	2180201.IB、152893
债券简称	21 开福集团债 01
名称	兴业银行股份有限公司长沙分行
办公地址	长沙市芙蓉区韶山北路 192 号
联系人	洪文理
联系电话	0731-85329331

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2180201.IB、102280002
债券简称	21 开福集团债 01、22 开福城投 MTN001
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》	财政部要求执行执行新修订的收入准则	(1)
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》	财政部要求执行执行新修订的金融工具准则	(2)
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	财政部要求执行执行新修订的租赁准则	(3)
本公司自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》	财政部要求执行新发布的会计准则解释 14 号	(4)
本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》	财政部要求执行新发布的会计准则解释 15 号	(5)

(1) 执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注四。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2021 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初合并资产负债表相关项目产生影响如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响金额			2021 年 1 月 1 日
		分类和计量影响	金融资产减值影响	小计	
预收款项	1,274,249,892.06	-1,267,833,674.02		-1,267,833,674.02	6,416,218.04
合同负债		1,172,226,708.24		1,172,226,708.24	1,172,226,708.24
其他流动负债		95,606,965.78		95,606,965.78	95,606,965.78

(2) 执行新金融工具准则的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》，变更后的会计政策详见附注四。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2021 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响金额			2021 年 1 月 1 日
		分类和计量影响	金融资产减值影响	小计	
应收账款	7,002,941,879.94		-68,370,656.62	-68,370,656.62	6,934,571,223.32
其他应收款	6,264,009,742.95	-11,449,061.80	-49,183,804.05	-60,632,865.85	6,203,376,877.10
未分配利润	5,018,143,754.78		-117,488,595.80	-117,488,595.80	4,900,655,158.98
少数股东权益	-357,926.48		-65,864.87	-65,864.87	-423,791.35
可供出售金融资产	694,117,832.62	-694,117,832.62		-694,117,832.62	-
其他非流动金融资产		2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00
其他债权投资		64,282,348.42		64,282,348.42	64,282,348.42
其他权益工具投资		638,784,546.00		638,784,546.00	638,784,546.00
其他应付款	1,731,162,472.97	-186,093,656.89		-186,093,656.89	1,545,068,816.08
一年内到期的非流动负债	2,647,990,088.49	186,093,656.89		186,093,656.89	2,834,083,745.38

执行新金融工具准则对本期期初母公司资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响金额			2021 年 1 月 1 日
		分类和计量影响	金融资产减值影响	小计	
其他应收款	531,736,172.65		-574,771.10	-574,771.10	531,161,401.55
未分配利润	58,199,003.88		-574,771.10	-574,771.10	57,624,232.78
可供出售金融资产	638,784,546.00	-638,784,546.00		-638,784,546.00	-
其他权益工具投资		638,784,546.00		638,784,546.00	638,784,546.00
其他应付款	215,885,604.03	-18,375,000.00		-18,375,000.00	197,510,604.03
一年内到期的非流动负债	13,500,000.00	18,375,000.00		18,375,000.00	31,875,000.00

（3） 执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日，本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

执行新租赁准则对本公司不存在追溯调整影响。

（4） 执行企业会计准则解释第 14 号对本公司的影响

2021 年 2 月 2 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释 14 号”），自 2021 年 2 月 2 日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释 14 号，执行解释 14 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（5） 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35

号，以下简称“解释 15 号”），于发布之日起实施。解释 15 号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	250,802.54	5.55	140,428.79	78.60
应收账款	969,665.96	21.45	700,294.19	38.47
其他流动资产	19,373.45	0.43	14,118.87	37.22
可供出售金融资产	0.00	0.00	69,411.78	-100.00
投资性房地产	101,404.57	2.24	22,083.69	359.18
无形资产	15.82	0.0004	186.33	-91.51

发生变动的的原因：

货币资金较上年年末增加 78.6%，主要系银行存款增加。

应收账款较上年年末增加 38.47%，主要系 1 年以内和 2-3 年应收账款增加。

其他流动资产较上年年末增加 37.22%，主要系增值税留抵税额增加。

可供出售金融资产较上年年末减少 100%，主要系执行了新金融工具准则。

投资性房地产较上年年末增加 359.18%，主要系房屋建筑物增加。

无形资产较上年年末减少 91.51%，主要系土地使用权减少。

（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	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（%）
存货	2,329,678.02	52,007.99		2.23
投资性房地产	101,404.57	2,138.36		2.11
固定资产	55,662.10	2,630.20		4.73
货币资金	250,802.54	2,001.27		0.80
合计	2,737,547.23	58,777.82	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	100,000.00	3.87	58,000.00	72.41
应付票据	0.00	0.00	3,083.96	-100.00
应付账款	94,701.10	3.67	156,092.54	-39.33
预收款项	718.43	0.03	127,424.99	-99.44
一年内到期的非流动负债	374,912.32	14.51	264,799.01	41.58
应付债券	811,545.95	31.41	554,779.54	46.28
递延所得税负债	0.00	0.00	833.60	-100.00

发生变动的的原因：

短期借款较上年年末增加 72.41%，主要系保证借款和信用借款减少。

应付票据较上年年末减少 100%，主要系银行承兑汇票减少。

应付账款较上年年末减少 39.33%，主要系应付工程款减少。

预收款项较上年年末减少 99.44%，主要系预收租金减少。

一年内到期的非流动负债较上年年末增加 41.58%，主要系一年内到期的长期借款增加。

应付债券较上年年末增加 46.28%，主要系其他应付债券增加。

递延所得税负债较上年年末减少 100%，主要系公允价值变动。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：157.84 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 202.21 亿元，有息债务同比变动 28.11%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：37.49 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 91.89 亿元，占有息债务余额的 45.44%；银行贷款余额 74.22 亿元，占有息债务余额的 36.71%；非银行金融机构贷款 36.10 亿元，占有息债务余额的 17.85%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行借款			5.03	1.92		6.95
信用类债券			0.95		40.84	41.79
非金融机构贷款		5	0.41	2	0.37	7.78

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：8.7 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.79 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
------	----------	------	------	-----	-----	--------	--------

长沙市城北投资有限公司	是	100	基础设施建设	269.69	112.04	30.01	4.25
长沙开福城市建设投资有限公司	是	100	基础设施建设	170.79	91.94	20.00	3.30

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

收入确认主要为应收账款，而不是以现金。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：85,024.12 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：240.13 万元，收回：21,950.67 万元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：63,313.58 万元，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：41,314.64 万元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.27%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.11 亿元

报告期末对外担保的余额：2.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.13 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：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、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

十一、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、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，发行人已在办公场所置备上述文件的原件。

（以下无正文）

（以下无正文，为长沙开福城投集团有限责任公司公司债券年度报告（2021 年）盖章页）

长沙开福城投集团有限责任公司
2022 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：长沙开福城投集团有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,508,025,415.98	1,404,287,900.42
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	9,696,659,633.08	7,002,941,879.94
应收款项融资		
预付款项	488,724,845.11	31,550,597.69
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,701,348,481.88	6,264,009,742.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	23,296,780,172.32	23,332,716,165.02
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,500,000.00	
其他流动资产	193,734,465.84	141,188,729.45
流动资产合计	42,887,773,014.21	38,176,695,015.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	21,000,000.00	
可供出售金融资产		694,117,832.62
其他债权投资	67,503,393.90	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	48,355,418.16	42,881,477.11
其他权益工具投资	614,735,226.33	

其他非流动金融资产	1,000,000.00	
投资性房地产	1,014,045,651.38	220,836,888.47
固定资产	556,621,033.94	559,734,807.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	158,246.81	1,863,257.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	634,938.84	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,324,053,909.36	1,519,434,262.44
资产总计	45,211,826,923.57	39,696,129,277.91
流动负债：		
短期借款	1,000,000,000.00	580,000,000.00
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		30,839,600.00
应付账款	947,010,987.10	1,560,925,355.20
预收款项	7,184,284.24	1,274,249,892.06
合同负债	1,482,331,500.51	
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	290,651.49	257,934.10
应交税费	146,926,630.42	151,094,947.48
其他应付款	2,179,792,523.32	1,731,162,472.97
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	3,749,123,159.16	2,647,990,088.49
其他流动负债	627,182,209.50	
流动负债合计	10,139,841,945.74	7,976,520,290.30

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,776,866,200.00	4,838,800,200.00
应付债券	8,115,459,453.14	5,547,795,383.10
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	724,594,917.34	761,334,663.47
递延所得税负债		8,335,989.95
其他非流动负债	2,077,158,094.38	2,138,256,583.79
非流动负债合计	15,694,078,664.86	13,294,522,820.31
负债合计	25,833,920,610.60	21,271,043,110.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,813,686,069.15	10,382,292,369.15
减：库存股		
其他综合收益	-35,705,359.87	25,007,969.85
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	5,602,147,276.26	5,018,143,754.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,380,127,985.54	18,425,444,093.78
少数股东权益	-2,221,672.57	-357,926.48
所有者权益（或股东权益）合计	19,377,906,312.97	18,425,086,167.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,211,826,923.57	39,696,129,277.91

公司负责人：王晓阳 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：长沙开福城投集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	838,159,491.70	697,373,275.58
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	85,347.95	97,596.00
应收款项融资		
预付款项	399,147.00	658,690.79
其他应收款	1,662,871,668.97	531,736,172.65
其中：应收利息		
应收股利		
存货	264,926,635.64	264,476,942.85
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	105,001,625.48	105,001,625.48
流动资产合计	2,871,443,916.74	1,599,344,303.35
非流动资产：		
债权投资	21,000,000.00	
可供出售金融资产		638,784,546.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,224,238,184.10	16,951,638,184.10
其他权益工具投资	569,735,226.33	
其他非流动金融资产	1,000,000.00	
投资性房地产		
固定资产	169,482,246.87	172,200,915.35
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
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		
非流动资产合计	19,985,455,657.30	17,762,623,645.45
资产总计	22,856,899,574.04	19,361,967,948.80
流动负债：		

短期借款	200,000,000.00	100,000,000.00
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	22,026,515.08	25,080,555.75
预收款项		46,742.04
合同负债		
应付职工薪酬	83,634.17	50,144.56
应交税费	18,736,091.43	16,719,245.89
其他应付款	225,088,632.70	215,885,604.03
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	438,616,586.12	13,500,000.00
其他流动负债	502,584,254.19	
流动负债合计	1,407,135,713.69	371,282,292.27
非流动负债：		
长期借款	192,000,000.00	319,000,000.00
应付债券	4,179,297,690.62	1,492,233,922.55
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		8,335,989.95
其他非流动负债	140,000,000.00	
非流动负债合计	4,511,297,690.62	1,819,569,912.50
负债合计	5,918,433,404.31	2,190,852,204.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	14,087,908,770.30	14,087,908,770.30
减：库存股		
其他综合收益	-35,705,359.87	25,007,969.85
专项储备		
盈余公积		

未分配利润	-113,737,240.70	58,199,003.88
所有者权益（或股东权益）合计	16,938,466,169.73	17,171,115,744.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,856,899,574.04	19,361,967,948.80

公司负责人：王晓阳 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	5,031,238,860.20	4,303,203,152.16
其中：营业收入	5,031,238,860.20	4,303,203,152.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,656,804,488.31	4,287,651,393.61
其中：营业成本	4,268,102,257.60	3,952,256,860.63
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	11,475,323.52	40,146,500.00
销售费用	5,217,740.69	323,355.60
管理费用	90,018,659.66	61,556,452.42
研发费用		
财务费用	281,990,506.84	233,368,224.96
其中：利息费用	292,307,264.39	237,526,889.87
利息收入	10,501,505.19	4,297,061.84
加：其他收益	574,712,968.68	967,768,469.18
投资收益（损失以“－”号填列）	20,303,398.18	11,562,597.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,473,941.05	1,811,006.56
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-109,506,615.96	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-6,663,089.83
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	9,884,532.43	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	869,828,655.22	988,219,735.34
加: 营业外收入	2,377.26	6,675,150.01
减: 营业外支出	39,356.63	358,000.00
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	869,791,675.85	994,536,885.35
减: 所得税费用	170,097,439.79	163,497,594.57
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	699,694,236.06	831,039,290.78
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	699,694,236.06	831,039,290.78
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)	701,492,117.28	833,166,071.05
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-1,797,881.22	-2,126,780.27
六、其他综合收益的税后净额	-60,713,329.72	25,007,969.85
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-60,713,329.72	25,007,969.85
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-60,713,329.72	0.00
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-60,713,329.72	
(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		25,007,969.85
(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		25,007,969.85
（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	638,980,906.34	856,047,260.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	640,778,787.56	858,174,040.90
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-1,797,881.22	-2,126,780.27
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：王晓阳 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	610,493.34	575,179.44
减：营业成本	506,717.18	506,717.18
税金及附加	311,837.09	996,840.31
销售费用		
管理费用	23,725,636.56	12,197,995.60
研发费用		
财务费用	159,188,786.07	23,075,232.19
其中：利息费用	163,426,581.47	24,038,601.10
利息收入	4,250,105.16	973,118.51
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	11,608,411.65	6,322,424.51

列)		
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）	152,591.35	
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）	-171,361,480.56	-29,879,181.33
加：营业外收入	7.08	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-171,361,473.48	-29,879,181.33
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-171,361,473.48	-29,879,181.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-171,361,473.48	-29,879,181.33
（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	-60,713,329.72	25,007,969.85
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-60,713,329.72	
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	-60,713,329.72	
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		25,007,969.85
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		25,007,969.85
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	-232,074,803.20	-4,871,211.48
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：王晓阳 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	2,729,927,771.86	2,923,020,020.63
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	3,388,881.77	825,080.05
收到其他与经营活动有关的现金	2,312,700,784.60	2,208,442,922.14
经营活动现金流入小计	5,046,017,438.23	5,132,288,022.82

购买商品、接受劳务支付的现金	4,735,233,460.17	5,198,871,305.62
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	40,498,273.25	31,279,880.62
支付的各项税费	27,767,995.68	6,091,945.74
支付其他与经营活动有关的现金	1,821,514,990.83	1,666,608,378.21
经营活动现金流出小计	6,625,014,719.93	6,902,851,510.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,578,997,281.70	-1,770,563,487.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		606,000,000
取得投资收益收到的现金	11,608,411.65	6,322,424.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,797,928.00	
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		
投资活动现金流入小计	23,406,339.65	612,322,424.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	357,868,062.95	19,376,429.99
投资支付的现金	67,000,000.00	450,820,000.00
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		8,594,306.83
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	424,868,062.95	478,790,736.82
投资活动产生的现金流量净额	-401,461,723.30	133,531,687.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	6,415,740,000.00	6,168,290,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,698,640,000.00	2,593,250,000.00
筹资活动现金流入小计	8,114,380,000.00	8,761,540,000.00
偿还债务支付的现金	2,790,675,221.67	2,783,211,444.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	975,658,901.06	859,366,698.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,278,398,867.52	3,193,550,112.82
筹资活动现金流出小计	5,044,732,990.25	6,836,128,255.60
筹资活动产生的现金流量净额	3,069,647,009.75	1,925,411,744.40
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	1,089,188,004.75	288,379,944.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,398,824,751.22	1,110,444,806.48
六、期末现金及现金等价物余额	2,488,012,755.97	1,398,824,751.22

公司负责人：王晓阳 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	632,133.64	617,525.56
收到的税费返还	3,388,881.77	
收到其他与经营活动有关的现金	3,765,812,112.24	363,620,072.71
经营活动现金流入小计	3,769,833,127.65	364,237,598.27
购买商品、接受劳务支付的现金	696,866.18	18,268,240.50
支付给职工及为职工支付的现金	12,138,175.72	5,635,852.51
支付的各项税费	207,030.74	145,841.79
支付其他与经营活动有关的现金	4,770,818,505.42	697,510,537.67
经营活动现金流出小计	4,783,860,578.06	721,560,472.47

经营活动产生的现金流量净额	-1,014,027,450.41	-357,322,874.20
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	11,608,411.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,608,411.65	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,740,552.67	10,710,420.35
投资支付的现金	2,294,600,000.00	50,820,000.00
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	2,298,340,552.67	61,530,420.35
投资活动产生的现金流量净额	-2,286,732,141.02	-61,530,420.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,250,000,000.00	1,791,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	700,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,950,000,000.00	1,791,000,000.00
偿还债务支付的现金	355,503,375.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,937,675.73	3,421,111.12
支付其他与筹资活动有关的现金	21,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	509,441,050.73	3,421,111.12
筹资活动产生的现金流量净额	3,440,558,949.27	1,787,578,888.88
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	139,799,357.84	1,368,725,594.33
加：期初现金及现金等价物余额	697,373,275.58	2,870,562.17
六、期末现金及现金等价物余额	837,172,633.42	1,371,596,156.50

公司负责人：王晓阳 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

