
长沙开福城市建设投资有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，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。

本公司 2022 年 1-6 月面临的重大风险与 2021 年度报告所提示的风险因素无重大变化。

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、 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.....	12
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.....	12
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	14
一、 财务报告审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 合并报表范围调整.....	14
四、 资产情况.....	14
五、 负债情况.....	15
六、 利润及其他损益来源情况.....	16
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.....	16
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	17
九、 对外担保情况.....	17
十、 关于重大未决诉讼情况.....	19
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	19
十二、 向普通投资者披露的信息.....	19
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换债券发行人.....	20
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.....	20
三、 发行人为可续期公司债券发行人.....	20
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	20
五、 其他特定品种债券事项.....	20
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第六节 备查文件目录.....	21
财务报表.....	23
附件一： 发行人财务报表.....	23

释义

发行人/公司/本公司/开福城投	指	长沙开福城市建设投资有限公司
16 开福城投债 01/PR 开福 01	指	总额为 6 亿元的 2016 年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券
16 开福城投债 02/PR 开福 02	指	总额为 11 亿元的 2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券
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
《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/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
股东	指	长沙开福城市建设投资有限公司股东
董事会	指	长沙开福城市建设投资有限公司董事会
报告期	指	2022 年 1-6 月

注：由于会计政策的变更，本报告 2021 年末数据采用 2022 年期初数据，特此说明。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙开福城市建设投资有限公司
中文简称	开福城建
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	吴建军
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	湖南省长沙市开福区新河街道风舞路 30 号开福城投大厦 1503 室
办公地址	湖南省长沙市 风舞路 30 号开福城投大厦
办公地址的邮政编码	410000
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风舞路 30 号开福城投大厦
电话	0731-82676846
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

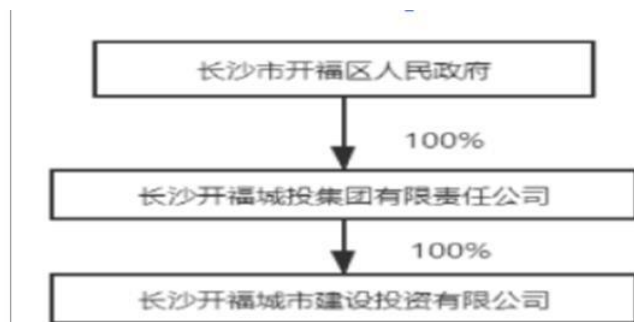
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：长沙开福城投集团有限责任公司

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：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）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

控股股东的资信情况

控股股东、实际控制人的资信情况

长沙开福城投集团有限责任公司截至2022年6月30日总资产46,689,310,144.09元，总负债26,991,542,327.62元，2022年1-6月营业收入2,409,390,006.32元，净利润324,402,663.75元，资信情况良好。

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

长沙开福城投集团有限责任公司主要资产为货币资金2,798,484,557.88元，固定资产552,017,667.41元，应收账款10,772,172,658.51元，其中受限资产总计569,128,314.59元，主要包括存货、投资性房地产、固定资产、货币资金等。

实际控制人为自然人的

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	王晓阳	原董事长	2022. 5. 16	2022. 5. 19
董事	陈伟	原董事	2022. 5. 16	2022. 5. 19
高级管理人员	刘勇红	原总经理	2022. 5. 16	2022. 5. 19
董事、监事、高级管理人员	吴建军	原监事，新董事长，新总经理	2022. 5. 16	2022. 5. 19
董事	张杨	新董事	2022. 5. 16	2022. 5. 19
监事	漆雅蓝	新监事	2022. 5. 16	2022. 5. 19

（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：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数40%。

（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：吴建军

发行人的其他董事：刘勇红、刘红南、姜慎、张杨

发行人的监事：谢文琼、杨铃达、宁帅、马浩、漆雅蓝

发行人的总经理：吴建军

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

公司作为开福区城市基础建设重要的投资主体，从事开福区内城市道路、排水管网和棚户区改造等基础设施建设业务。公司根据年度项目投资计划，通过自有资金、外部融资以及财政拨款进行项目建设。项目竣工验收合格后，开福区财政局按照核定项目成本与公司进行结算。公司据此确认基础设施建设收入。公司目前主要经营业务为代建业务、商品房业务、房屋租赁业务等。公司2022年1-6月合并口径营业收入为6,571,352.86元，比上年同期减少了37.82%，主要原因系相关业务减少所致。净利润为21,553,129.87元，比上年同期增加23.62%。

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

随着我国土地开发制度不断完善，政府在土地开发体系中逐步蜕变引导职能，在国内宏观经济调控的大背景下，我国企业发挥市场主体积极性充分参与土地整理开发，土地整理开发行业将迎来新的发展阶段，全国建设用地供应和需求规模将保持持续增长势头。随着开福区招商引资不断深入，产业聚集效应愈加凸显，入驻商家将不断增加，开福区土地整理

开发业务和基础设施建设业务将面临巨大的需求。发行人是经长沙市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。发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在开福区城市基础设施建设和土地整理开发领域处于主导地位，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。

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） 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

1、发行人是开福区重要的土地整理、基础设施建设公司，具有明显的区域垄断地位，随着发行人承接区域内土地整理、土地出让以及基础设施建设业务规模不断扩大，未来随着在手项目陆续回款，将为公司带来大量的资金流入，逐渐达到资金平衡，促进公司的可持续发展。2、加强投后管理能力建设，提升投资价值。3、加强费用管理和精细化的内部管理，降低成本。4、优化业务结构，思考在拓展贸易、供应链及施工等方面的业务。增强招商引资竞争力。同时要节省不必要的成本开支，减少闲置浪费。

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、利率风险。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。措施：发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为债券偿付提供强大的制度保障。2、后续资本支出较大的风险。发行人为国有企业，股东实力较强。发行人在项目获取和收入来源上较为稳定，但基础设施建设业务前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。措施：发行人作为开福区最重要的城市基础设施的投资、建设和运营主体，承担基础设施建设任务，在项目获取和收入来源上较为稳定。3、经济周期风险。受经济运行周期的影响，土地整理及基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家宏观经济政策和产业政策发生调整，开福区内土地整理及基础设施建设等建设需求减弱，可能对公司的盈利能力产生不利影响，不利于公司未来业务发展。措施：发行人经营实力较强、利润水平良好，报告期内主营业务回款情况良好，制定回款安排，并收到政府的持续支持，一定程度上增强了发行人的偿债能力。

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、不能保持自主经营能力的情况：

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

（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

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 10.9 亿元，其中公司信用类债券余额 9.9 亿元，占有息债务余额的 90.83%；银行贷款余额 1 亿元，占有息债务余额的 9.17%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；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）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用债	0	2.2	1.2	6.5	9.9
银行贷款	0	0	1	0	1
合计	0	2.2	2.2	6.5	10.9

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 5.6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.3 亿元，且共有 2.2 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（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	2016 年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 开福 01、16 开福城投债 01
3、债券代码	127384、1680011
4、发行日	2016 年 1 月 21 日
5、起息日	2016 年 1 月 21 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 1 月 21 日
8、债券余额	1.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	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	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	长沙银行股份有限公司开福支行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	长沙开福城市建设投资有限公司2020年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20开福城投PPN001
3、债券代码	032000726.IB
4、发行日	2020年8月19日
5、起息日	2020年8月21日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2023年8月21日
7、到期日	2025年8月21日
8、债券余额	2.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
10、还本付息方式	每年付息1次，第3年末投资者回售选择权
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2016年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR开福02、16开福城投债02
3、债券代码	139204、1680324
4、发行日	2016年8月22日
5、起息日	2016年8月22日
6、2022年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年8月22日
8、债券余额	2.20
9、截止报告期末的利率(%)	3.73
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	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	长沙银行股份有限公司开福支行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	长沙开福城市建设投资有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 开福城投 PPN001
3、债券代码	032100026. IB
4、发行日	2021 年 1 月 8 日
5、起息日	2021 年 1 月 12 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 1 月 12 日
7、到期日	2026 年 1 月 12 日
8、债券余额	2.10
9、截止报告期末的利率(%)	5.19
10、还本付息方式	每年付息 1 次，第 3 年末投资者回售选择权
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

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

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：127384、1680011

债券简称	PR 开福 01、16 开福城投债 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：首创担保分别为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具了担保函。首创担保承诺，当发行人不能对本期债券本息进行按时足额偿付时，首创担保将利用自身现金流先行、分别对本期债券本息按时足额偿付。偿债计划：在充分分析未来财务状况的基础上，对债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司指定了详细的偿债计划，并严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。其他偿债保障措施：长沙市开福区人民政府大力支持助推发行人的实力增长；良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本期债券本息提供了保障；本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力；债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障。
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：139204、1680324

债券简称	PR 开福 02、16 开福城投债 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：瀚华担保分别为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具了担保函。瀚华担保承诺，当发行人不能对本期债券本息进行按时足额偿付时，瀚华担保将利用自身现金流先行、分别对本期债券本息按时足额偿付。偿债计划：在充分分析未来财务状况的基础上，对债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司指定了详细的偿债计划，并严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。其他偿债保障措施：长沙市开福区人民政府大力支持助推发行人的实力增长；良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本期债券本息提供了保障；本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力；债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障。
担保、偿债计划及其他偿债	不适用

保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
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

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

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（%）	上年末余额	变动比例（%）
货币资金	47,502.37	2.69	17,914.17	165.17

发生变动的的原因：

货币资金期末余额变动比例超过 30%的原因系银行存款增加所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：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（%）
货币资金	47,502.37	205.28	-	0.43
存货	628,730.88	1,025.25		0.16
投资性房地产	4,434.09	2,115.77		47.72
固定资产	38,085.48	2,604.56		6.84
合计	718,752.81	5,950.86	—	—

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%的主要负债项目

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（%）
应交税费	3,627.52	0.43	1,710.95	112.02
一年内到期的非流动负债	25,274.26	3.00	68,628.48	-63.17

发生变动的原因：

应交税费期末余额变动比例超过 30%的原因系相关业务增加所致。

一年内到期的非流动负债变动比例超过 30%的原因系一年内到期的长期借款减少所致。

（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：32.78 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 32.47 亿元，有息债务同比变动-0.95%。

2. 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 9.9 亿元，占有息债务余额的 30.49%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 2.2 亿元；银行贷款余额 20.74 亿元，占有息债务余额的 63.87%；非银行金融机构贷款 1.83 亿元，占有息债务余额的 5.64%；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)	超过1年以 上(不含)	
公司信用类 债券	0	2.2	1.2	6.5	9.9
银行贷款	0	0.97	2.61	17.16	20.74
非银行金融 机构贷款	0	0.33	0.33	1.17	1.83
合计	0	3.5	4.14	24.83	32.47

3. 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 年下半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：2,155.31 万元

报告期非经常性损益总额：99.44 万元

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
长沙市大城北棚户区改造投资有限公司	是	100.00%	开福区老城区棚户区改造投资项目投资、棚户区安置房建设	62.92	9.59	0	0

（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

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：0.85 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：0.85 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：0.9%，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：35.04 亿元

报告期末对外担保的余额：31.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.79 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：31.25 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	2.6	2023.7.15	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	0.5	2026.2.25	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	0.94	2023. 2. 27	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	0.5	2022. 7. 2	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	1.19	2022. 11. 13	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	3.68	2024. 3. 1	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	3	2023. 4. 28	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	1.12	2023. 5. 27	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	2.19	2023. 6. 14	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	2.21	2022. 8. 16	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施	良好	保证	1.85	2023. 11. 30	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
公司			建设等					
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	1.65	2023.1.20	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	3.99	2025.1.6	无
长沙市城北投资有限公司	受同一母公司控制	0.5	农村基础设施建设等	良好	保证	0.49	2022.10.21	无
合计	—	—	—	—	—	25.91	—	—

十、关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

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中期报告、半年度财务信息。

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

（以下无正文）

(以下无正文，为长沙开福城市建设投资有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页)

长沙开福城市建设投资有限公司
2022年8月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年06月30日

编制单位：长沙开福城市建设投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	475,023,746.52	179,141,716.41
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	6,002,551,942.42	6,173,625,118.42
应收款项融资		
预付款项	18,645,587.81	18,787,598.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,278,891,536.73	4,049,245,079.84
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,287,308,752.92	6,077,907,678.71
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	34,002,929.56	34,003,852.60
流动资产合计	17,096,424,495.96	16,532,711,044.10
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	68,515,530.65	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	48,355,418.16
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	44,340,852.55	44,944,791.41
固定资产	380,854,767.77	385,895,329.22
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	542,066,569.13	546,698,932.69
资产总计	17,638,491,065.09	17,079,409,976.79
流动负债：		
短期借款		
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	183,374,173.70	182,826,092.98
预收款项		
合同负债	243,894,275.75	229,146,564.10
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	10,420.45	10,420.45
应交税费	36,275,224.00	17,109,545.00
其他应付款	4,675,315,722.19	4,112,017,356.11
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	252,742,595.38	686,284,811.93
其他流动负债	12,194,713.79	11,457,328.20
流动负债合计	5,403,807,125.26	5,238,852,118.77

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,067,576,200.00	1,878,576,200.00
应付债券	768,267,931.25	768,028,312.64
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	183,333,333.33	
非流动负债合计	3,019,177,464.58	2,646,604,512.64
负债合计	8,422,984,589.84	7,885,456,631.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,352,804,659.13	5,352,804,659.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	182,150,729.32	182,150,729.32
一般风险准备		
未分配利润	2,680,551,086.80	2,658,997,956.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,215,506,475.25	9,193,953,345.38
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	9,215,506,475.25	9,193,953,345.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,638,491,065.09	17,079,409,976.79

公司负责人：吴建军 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

2022年06月30日

编制单位：长沙开福城市建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	73,015,261.30	70,388,303.57
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	4,630,702,405.69	4,630,702,405.69
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,525,321,841.75	3,583,563,337.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,843,454,898.78	1,699,557,872.13
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	1,871,051.12	1,871,051.12
流动资产合计	10,074,365,458.64	9,986,082,969.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	792,279,044.35	792,279,044.35
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	23,183,117.73	23,561,157.41
固定资产	234,561,183.09	238,294,857.44
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	1,050,023,345.17	1,054,135,059.20
资产总计	11,124,388,803.81	11,040,218,028.71
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	170,424,865.70	168,753,165.68
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	21,325,352.39	1,980,287.57
其他应付款	2,263,042,855.53	2,075,820,911.38
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	246,122,306.38	369,460,811.93
其他流动负债		
流动负债合计	2,700,915,380.00	2,616,015,176.56
非流动负债：		
长期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	768,267,931.25	768,028,312.64
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	868,267,931.25	868,028,312.64
负债合计	3,569,183,311.25	3,484,043,489.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,865,075,930.40	3,865,075,930.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	182,150,729.32	182,150,729.32

未分配利润	2,507,978,832.84	2,508,947,879.79
所有者权益（或股东权益）合计	7,555,205,492.56	7,556,174,539.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,124,388,803.81	11,040,218,028.71

公司负责人：吴建军 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
2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	6,571,352.86	10,567,677.73
其中：营业收入	6,571,352.86	10,567,677.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,012,656.04	8,104,674.84
其中：营业成本	4,061,505.27	1,299,617.07
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	1,528,019.65	1,443,576.45
销售费用		
管理费用	8,238,941.06	5,719,836.80
研发费用		
财务费用	2,184,190.06	-358,355.48
其中：利息费用	3,048,888.89	
利息收入	898,777.11	394,760.57
加：其他收益	30,000,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	1,012,136.75	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	21,570,833.57	2,463,002.89
加: 营业外收入		15,010,779.00
减: 营业外支出	17,703.70	38,622.47
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	21,553,129.87	17,435,159.42
减: 所得税费用		
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	21,553,129.87	17,435,159.42
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	21,553,129.87	17,435,159.42
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)	21,553,129.87	17,435,159.42
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		
(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	21,553,129.87	17,435,159.42
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	21,553,129.87	17,435,159.42
(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：吴建军 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

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	6,301,352.86	10,361,964.02
减：营业成本	3,835,606.09	1,250,467.77
税金及附加	1,447,271.91	1,258,242.49
销售费用		
管理费用	2,202,269.80	2,946,238.83
研发费用		
财务费用	-215,147.99	-237,366.79
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		

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）		
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）	-968,646.95	5,144,381.72
加：营业外收入		15,000,000.00
减：营业外支出	400.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-969,046.95	20,144,381.72
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-969,046.95	20,144,381.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-969,046.95	20,144,381.72
（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	-969,046.95	20,144,381.72
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：吴建军 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

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	93,571,023.62	41,030,615.58
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		
收到其他与经营活动有关的现金	624,363,755.10	968,673,113.31
经营活动现金流入小计	717,934,778.72	1,009,703,728.89
购买商品、接受劳务支付的现金	193,691,092.18	660,573,644.85
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	3,993,505.51	4,874,730.65

支付的各项税费	1,826,012.89	1,553,230.76
支付其他与经营活动有关的现金	82,171,625.86	168,670,282.15
经营活动现金流出小计	281,682,236.44	835,671,888.41
经营活动产生的现金流量净额	436,252,542.28	174,031,840.48
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,607,177.21
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		3,607,177.21
投资活动产生的现金流量净额		-3,607,177.21
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	189,000,000.00	378,740,000.00
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	389,000,000.00	378,740,000.00
偿还债务支付的现金	430,203,711.00	364,318,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,587,985.82	84,499,342.72
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	16,666,666.67	
筹资活动现金流出小计	527,458,363.49	448,817,342.72
筹资活动产生的现金流量净额	-138,458,363.49	-70,077,342.72
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	297,794,178.79	100,347,320.55

加：期初现金及现金等价物余额	175,176,734.14	215,421,502.32
六、期末现金及现金等价物余额	472,970,912.93	315,768,822.87

公司负责人：吴建军 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

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,868,474.62	11,294,540.78
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	327,920,045.16	288,394,279.53
经营活动现金流入小计	334,788,519.78	299,688,820.31
购买商品、接受劳务支付的现金	135,228,356.37	212,138,937.42
支付给职工及为职工支付的现金	11,006.40	1,199,116.38
支付的各项税费	1,334,539.65	1,130,948.99
支付其他与经营活动有关的现金	51,083,962.01	98,430,492.00
经营活动现金流出小计	187,657,864.43	312,899,494.79
经营活动产生的现金流量净额	147,130,655.35	-13,210,674.48
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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		308,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		308,740,000.00

偿还债务支付的现金	120,000,000.00	219,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,839,555.55	25,049,894.63
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	143,839,555.55	244,049,894.63
筹资活动产生的现金流量净额	-143,839,555.55	64,690,105.37
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	3,291,099.80	51,479,430.89
加：期初现金及现金等价物余额	69,724,161.50	90,059,112.24
六、期末现金及现金等价物余额	73,015,261.30	141,538,543.13

公司负责人：吴建军 主管会计工作负责人：刘红南 会计机构负责人：周云香

