

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

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

投资者在评价及购买本公司发行的债券前，应认真考虑下述各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告签署日，公司面临的风险因素与前次定期报告中的“重大风险提示”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.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	17
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	19
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券担保、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	22
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.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
九、 对外担保情况.....	25
十、 关于重大未决诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、本公司、公司或天心城投	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
15 天心 01	指	2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
15 天心 02	指	2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
21 天心城投 01	指	2021 年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）
21 天心 02	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
22 天心 01	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
21 天心城投 SCP001	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年度第一期超短期融资券
22 天心城投 SCP001	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2022 年度第一期超短期融资券
20 天心城投 MTN001	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
21 天心城投 MTN001	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
21 天心城投 MTN002	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据
22 天心城投 MTN001	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据
报告期、本期	指	2022 年 1-6 月
《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》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
财信证券	指	财信证券股份有限公司
天心区	指	长沙市天心区
区政府	指	长沙市天心区人民政府
区财政局	指	长沙市天心区财政局

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙天心城市建设投资开发有限公司
中文简称	天心城投
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	黄根明
注册资本（万元）	142,000.00
实缴资本（万元）	142,000.00
注册地址	湖南省长沙市天心区雀园路 568 号
办公地址	湖南省长沙市天心区雀园路 568 号
办公地址的邮政编码	410002
公司网址（如有）	http://www.cstxct.com/
电子信箱	—

二、信息披露事务负责人

姓名	贺利华
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	湖南省长沙市天心区雀园路 568 号
电话	0731-81829519
传真	0731-81829519
电子信箱	无

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：长沙天心城市发展集团有限公司

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：长沙市天心区人民政府

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

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	张勇刚	董事（离任）	2022.4.21	2022.4.28
董事	黄根明	董事（新任）	2022.4.21	2022.4.28

（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：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 14.29%。

（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：黄根明

发行人的其他董事：谭双剑、周浪

发行人的监事：李帅、伍嫦琦、刘湘俊

发行人的总经理：谭双剑

发行人的财务负责人：贺利华

发行人的其他高级管理人员：周浪

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

公司是长沙天心区人民政府出资成立的国有独资公司，作为长沙天心区城市基础设施建设主体，承担着区域内城市基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等业务。公司营业收入主要来自土地开发整理业务、基础设施代建业务、房屋销售业务和物业租赁业务。公司经营范围主要包括：投资与资产管理；土地管理服务；房屋建筑业；其他土木工程建筑；企业管理服务；城市基础设施建设；建材、装饰材料的批发；计算机、软件及辅助设备的销售。（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）

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）基础设施代建业务

公司是长沙市天心区基础设施建设的主要投资主体，公司与项目建设委托方签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由外部评审单位对项目予以结算审查，核定项目总成本，项目建设委托方回购，且公司与项目建设委托方签订资产移交协议，将所建设项目交付项目建设委托方后，确认收入实现。

（2）房屋销售业务

长沙市天心区人民政府授权公司负责实施长沙市天心区范围内拆迁农民安置住房建设用地手续，并对安置地进行整理与开发，以筹措保障住房的建设资金和社保资金，并按照区征地办提供的安置住房建设规划方案具体组织实施拆迁农民安置住房建设相关工作。对于安置房工程，公司按其建成后成本价或略高于成本价出售。

（3）土地整理业务

发行人与长沙市天心区人民政府签署《土地委托开发协议》，承担土地开发整理项目的资金筹措、征地拆迁、场地平整等前期工作，待土地整理完成并经由专业机构进行验收，办理结算手续确认投资总额后，由当地政府按照项目投资总额和项目投资总额的一定比例作为投资回报支付委托开发报酬。原则上土地委托开发报酬在双方结算确认金额后 3-5 年内分期或一次性支付到位。

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、经营情况及所在行业情况未发生重大变化。

（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

首先，对于公司所处行业地位而言：发行人是天心区最重要的城市基础设施建设主体，目前主要从事天心区内市政基础设施建设、安置房建设以及土地开发整理等业务。城市基础设施是我国新型城镇化的物质基础，未来建设需求持续存在，作为城市基础设施投资建设的主要参与者，发行人在区域发展建设中的职能重要性仍将继续保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，公司市场化转型的进度也将不断推进。天心区在基础设施建设领域仅有发行人及发行人子公司作为建设主体，在区域内具有一定的垄断优势和较强的业务竞争力。除发行人外，长沙市人民政府于2019年10月新设长沙市天心国资经营集团有限公司，注册资本15.00亿元，该公司主要负责区域内国有资产经营及产业投资等，与发行人业务竞争关系很小。未来，随着天心区城市基础设施建设的推进，公司获得政府支持的力度将继续加大。

其次，发行人目前拥有众多竞争优势

（1）区位优势和产业聚集优势明显

天心区地处长沙市主城区南部、南扩战略前沿，是湖南省政府所在地，也是长株潭三市融城的核心区域。截至2021年末，全区常住人口数85.74万人，常住人口城镇化率达到99.10%。天心区产业发展以服务业为主导，2017年以来全区服务业保持较快发展态势，工业经济增速显著放缓，全区经济总量持续扩张，增速略有下滑。2021年全区实现地区生产总值1,215.37亿元，比上年度增长7.80%。

（2）管理优势

发行人建立清晰的公司治理结构，制定相对完善财务、经营、决策管理机制，有效提升管理效率，降低管理成本，并在一定程度上抵御风险。发行人制定规范的人才管理机制，优质的人力资源及人才储备，为发行人业务的开展及长期发展奠定了基础，也是发行人各业务板块项目获得效益的保证。

（3）融资渠道优势

作为长沙市天心区区域建设开发首要实施主体，公司资质优良，获银行等金融机构支持力度较大。截至目前，发行人银行授信额度充足，间接融资渠道及直接融资渠道均较为畅通。良好的资信条件和强大的融资能力为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础，很好的保障了发行人业务的持续拓展和债务如期偿还。

因此未来几年内，发行人将按照天心区发展规划要求，紧紧围绕中央、省、市、区“十四五”规划，须紧扣“智慧天心、融城核心”总目标、“北优南融、数字赋能、民生为本”三大战略，做到“四新四有”。坚持“化解债务保稳定、改革创新促发展”这一主线，分阶段逐步实现转型改革。第一阶段整合布局期，做大资产规模，进行内部改革改组，使之适应国有资本的运行架构。第二阶段投资发展期，提升经营、投资、融资能力，形成合理的产业业态布局。第三阶段创效跨越期，实现全面的增收盈利。

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、有息负债规模较大的风险

未来随着公司业务规模的扩大，自有资金无法满足项目建设需求，对外融资需求会有所上升，如果公司未来无法有效控制债务规模，将对公司的偿债带来一定压力，公司将可能面临较大的财务风险。如果公司债务管理不当或者未来公司运营情况出现不利波动，将可能影响到公司的生产经营业务，对公司资产状况、持续经营能力产生不利影响，从而给公司的资金流动性和偿债能力带来一定的风险。

2、经营活动现金流波动风险

由于公司收入回款相比成本支出存在滞后性，经营活动产生的现金流量存在一定波动风险。经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的现金流，则会对发行人的生产经营和本期债券偿付产生不利影响。

3、对外担保导致的或有负债风险

公司对外担保均已履行了公司执行担保的必要程序，符合《公司章程》及相关法律法规的规定。但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，发行人将面临代偿风险，使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。

4、应收账款回款风险

发行人应收账款未来发生坏账的可能性较小，但若外部形势发生重大变化，发行人应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

5、其他应收款回款风险

公司其他应收账款项长期大额存在将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力。发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则，不损害股东和债权人的合法权益，并履行了内部审批程序。虽然发行人其他应收账款的交易对手主要为政府单位和国有企业，未来发生坏账的可能性较小，但若外部形势发生重大变化，发行人其他应收款无法及时回收，可能会对发行人生产经营及本次债券的本息偿付造成影响。

6、盈利能力波动风险

发行人主营业务主要由基础设施代建、土地开发整理、物业租赁及房屋销售四个板块构成，未来如政策和市场发生变化将对发行人的盈利状况带来一定的影响。

7、发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高的风险

发行人收到其他与经营活动有关的现金主由项目合作开发款、垫付征拆款及往来款等构成，符合发行人行业特征及土地开发整理业务特质。若未来发行人收到其他与经营活动有关的现金流入锐减，可能会造成发行人的经营活动现金流入波动，从而给发行人的资金运营带来一定压力。

8、发行人支付其他与投资活动有关的现金金额较大的风险

目前发行人的相关项目均正常推进，未出现违反协议约定或进度不及预期的情形，预计对发行人的偿债能力不构成重大不利影响。但若受突发情况影响导致项目建设进度或项目完工后收益情况不及预期则可能对发行人的后续回款及收益造成一定影响。

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

发行人下属企业众多，下属企业之间关联交易往来比较普遍。此类关联交易的价格、持续性及总金额等因素的变化可能对公司的收益产生重大影响，存在关联交易风险。公司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。

公司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，并提交董事会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

（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 83.90 亿元，其中公司信用类债券余额 40.46 亿元，占有息债务余额的 48.22%；银行贷款余额 34.63 亿元，占有息债务余额的 41.28%；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 8.81 亿元，占有息债务余额的 10.50%。

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）	
银行借款	-	5.20	8.83	20.60	34.63
信用类债券	-	7.96	-	32.50	40.46
债权融资计划	-	0.47	-	7.47	7.94
融资租赁	-	0.87	-	-	0.87
合计	-	14.50	8.83	60.57	83.90

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 14.97 亿元，企业债券余额 7.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.99 亿元，且共有 7.96 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	长沙天心城市建设投资开发有限公司 2021 年度第一期超短期融资券
2、债券简称	21 天心城投 SCP001

3、债券代码	012105277. IB
4、发行日	2021 年 12 月 6 日
5、起息日	2021 年 12 月 6 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 9 月 2 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.92
10、还本付息方式	本期超短期融资券的利息随本金一起支付。本期超短期融资券到期一次还本。本期超短期融资券的兑付日为2022年9月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券
2、债券简称	15 天心 01
3、债券代码	127294. SH（上海）、1580258. IB（银行间债券）
4、发行日	2015 年 11 月 6 日
5、起息日	2015 年 11 月 6 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 11 月 6 日
8、债券余额	1.60
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。 本期债券在存续期限内每年付息一次，前两年单独支付，债券存续期的第 3-7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	平安证券
13、受托管理人（如有）	债权代理人：华融湘江银行股份有限公司
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	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2022 年度第
--------	-----------------------------

	一期超短期融资券
2、债券简称	22 天心城投 SCP001
3、债券代码	012280999. IB
4、发行日	2022 年 3 月 16 日
5、起息日	2022 年 3 月 16 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 12 月 11 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.83
10、还本付息方式	利息的支付：本期超短期融资券的利息随本金一起支付。本金的兑付：本期超短期融资券到期一次还本。本期超短期融资券的兑付日为 2022 年 12 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	15 天心 02
3、债券代码	127448. SH（上海）、1680318. IB（银行间债券）
4、发行日	2016 年 8 月 8 日
5、起息日	2016 年 8 月 8 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 8 日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。 本期债券在存续期限内每年付息一次，前两年单独支付，债券存续期的第 3-7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	平安证券
13、受托管理人（如有）	债权代理人：华融湘江银行股份有限公司
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	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市的风	-

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 天心城投 MTN001
3、债券代码	102001827. IB
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 24 日
6、2022 年 8 月 31 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	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 天心城投 MTN001
3、债券代码	102100110. IB
4、发行日	2021 年 1 月 20 日
5、起息日	2021 年 1 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 1 月 20 日
7、到期日	2026 年 1 月 20 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.75
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 天心城投 MTN002
3、债券代码	102100921. IB
4、发行日	2021 年 4 月 30 日
5、起息日	2021 年 4 月 30 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 4 月 30 日
7、到期日	2026 年 4 月 30 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	2021 年长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	21 天心 01、21 天心城投 01
3、债券代码	152976.SH（上海）、2180291. IB（银行间债券）
4、发行日	2021 年 7 月 27 日
5、起息日	2021 年 7 月 27 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 27 日
7、到期日	2026 年 7 月 27 日
8、债券余额	3.30
9、截止报告期末的利率(%)	3.44
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券
13、受托管理人（如有）	债权代理人：华融湘江银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 天心 02

3、债券代码	197248. SH
4、发行日	2021 年 9 月 29 日
5、起息日	2021 年 9 月 29 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 29 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.26
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券
13、受托管理人（如有）	财信证券
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者非公开发行
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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发有限公司 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 天心 01
3、债券代码	196163. SH
4、发行日	2022 年 1 月 12 日
5、起息日	2022 年 1 月 12 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 1 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券
13、受托管理人（如有）	财信证券
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者非公开发行
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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	长沙天心城市建设投资开发有限公司 2022 年度第一期中期票据
2、债券简称	22 天心城投 MTN001
3、债券代码	102280851. IB

4、发行日	2022 年 4 月 20 日
5、起息日	2022 年 4 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 20 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息日付息一次，最后一年的利息与本金于兑付日一起偿付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

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：197248.SH

债券简称：21 天心 02

债券约定的投资者保护条款：

1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划 3、制定《债券持有人会议规则》4、聘请受托管理人 5、严格的信息披露 6、发行人承诺根据公司董事会决议并经股东同意，当发行人预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将采取如下措施：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）根据有关法律、法规、规范性档要求采取的偿债保障措施以确保本期债券按时还本付息。

资信维持承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管

理人并履行信息披露义务。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。救济措施可以为以下其中的一项或多项：

- （1）在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- （2）在 30 自然日内发布公告，提高本次债券下一个计息年度的票面利率，具体提高比例以本次债券持有人会议决议为准。
- （3）在 15 自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。
- （4）在 30 自然日内向本次债券持有人支付补偿金，补偿金自违反承诺行为发生之日起计算至与本次债券持有人达成和解为止（但不晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本次债券持有人会议决议为准。
- （5）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内投资者保护条款得到严格执行。

债券代码：196163.SH

债券简称：22 天心 01

债券约定的投资者保护条款：

1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划 3、制定《债券持有人会议规则》4、聘请受托管理人 5、严格的信息披露 6、发行人承诺根据公司董事会决议并经股东同意，当发行人预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）根据有关法律、法规、规范性档要求采取的偿债保障措施以确保本期债券按时还本付息。

资信维持承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

- 1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。
- 2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收

到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。救济措施可以为以下其中的一项或多项：

- （1）在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- （2）在 30 自然日内发布公告，提高本次债券下一个计息年度的票面利率，具体提高比例以本次债券持有人会议决议为准。
- （3）在 15 自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。
- （4）在 30 自然日内向本次债券持有人支付补偿金，补偿金自违反承诺行为发生之日起计算至与本次债券持有人达成和解为止（但不晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本次债券持有人会议决议为准。
- （5）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内投资者保护条款得到严格执行。

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：196163.SH

债券简称	22 天心 01
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	—
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券为本次债券第二次发行，本次债券已于 2021 年 9 月 27 日首期发行，募集资金 10 亿元扣除发行费用后，6.37 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充营运资金。本期债券发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 4.13 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充营运资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债务、补充营运资金等的具体金额。发行人承诺本期公司债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。
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）	—
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）	—

募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
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）	-
截至报告期末实际的募集资金使用用途	4.13 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充营运资金
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）	-

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、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、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：127294.SH（上海）、1580258.IB（银行间债券）

债券简称	15天心01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人将采取具体有效的措施来保障本期债券持有人的合法权益，并以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供有力保障。设立专门的偿付工作小组、设立债券专项账户、募集资金投资项目经济效益良好、债权代理人制度安排等。
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）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	无

债券代码：127448.SH（上海）、1680318.IB（银行间债券）

债券简称	15天心02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人将采取具体有效的措施来保障本期债券持有人的合法权益，并以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供有力保障。设立专门的偿付工作小组、设立债券专项账户、募

	集资金投资项目经济效益良好、债权代理人制度安排等。
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）	-
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：152976.SH（上海）、2180291（银行间债券）

债券简称	21天心城投01、21天心01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备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。为保障本期债券持有人的利益，湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担”）为本期债券提供不超过3.3 亿元（含3.3 亿元）全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了《担保函》。担保范围为本期债券不超过3.3 亿元（含3.3 亿元）本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。担保人为发行人本期债券提供担保所出具的《担保函》合法有效，不存在违反国家法律、法规、政策规定的情形。
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）	-
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

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：亿元 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（%）
应收账款	23.92	8.68	14.86	61.00

发生变动的的原因：

应收账款增幅较大，主要系土地出让形成应收账款导致。

（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（%）
固定资产	51.44	0.88	—	1.71
合计	51.44	0.88	—	—

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：亿元币种：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	4.05	2.37	3.00	35.07
一年内到期的非流动负债	27.98	16.36	47.90	-41.59

长期借款	64.57	37.75	45.01	43.44
------	-------	-------	-------	-------

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：系发行人经营发展需要，新增借款所致。
- 2、一年内到期的非流动负债：系发行人将本科目重分类所致。
- 3、长期借款：系发行人未来长期经营需求，新增借款所致。

（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：129.88 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 138.27 亿元，有息债务同比变动 6.46%。

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 40.46 亿元，占有息债务余额的 29.26%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 7.96 亿元；银行贷款余额 86.63 亿元，占有息债务余额的 62.65%；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 11.18 亿元，占有息债务余额的 8.09%。

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）	
银行借款	-	9.21	12.85	64.57	86.63
信用类债券	-	7.96	-	32.50	40.46
融资租赁	-	1.14	-	-	1.14
债权融资计划	-	0.67	0.20	9.17	10.04
合计		18.98	13.05	106.24	138.27

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

单位：亿元币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人可能产生的影响
0.27	抵押贷款	2028/8/23	对发行人偿债能力无重大不利影响
18.41	质押贷款	2017/3/24 2018/7/30 2018/8/5 2019/1/17 2018/7/31 2018/11/2	对发行人偿债能力无重大不利影响

		2022/1/28 2022/2/8	
--	--	-----------------------	--

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：2.14 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

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

☒适用 ☐不适用

发行人报告期内经营活动产生的现金净流量为-353,587,366.96 元，净利润为 214,471,328.46 元，主要系部分应收款项尚未回款所致。

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：12.48 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.18 亿元，收回：2.96 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：9.70 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：9.28%，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：15.26 亿元

报告期末对外担保的余额：25.50 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.24 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

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

单位：亿元币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
湖南天长置业有限责任公司	原子公司	2.00	储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；土地规划设计；商业管理；停车场运营管理；房地产开发经营；物业管理；专业停车场服务；企业营销策划；工程咨	资信良好	保证担保	1.40	2025 年 1 月 21 日	无影响
						0.50	2025 年 1 月 21 日	无影响
						0.10	2025 年 1 月 21 日	无影响
						0.73	2027 年 5 月 28 日	无影响
						0.27	2027 年 5 月 28 日	无影响
						4.95	2030 年 6 月 30 日	无影响
						1.50	2028 年 11 月 19 日	无影响
						0.70	2028 年 6 月 24 日	无影响
						1.00	2034 年 6 月 27 日	无影响
						0.70	2034 年 6 月 27 日	无影响
						0.30	2034 年 6 月 27 日	无影响
						2.00	2034 年 12 月 19 日	无影响
						1.30	2034 年 12 月 19 日	无影响
						1.30	2034 年 12 月 19 日	无影响

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
			询；编制工程概算、预算服务；会议服务；展览服务；酒店管理；土地整理、复垦；产业园区及配套设施项目的建设与管理；商业信息咨询。（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）					
合计	—	—	—	—	—	16.75	—	—

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 <http://www.sse.com.cn/> 上进行查询，亦可在中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/> 等网站查询，其他文件置于发行人办公场所。

（以下无正文）

（以下无正文，为《长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2022年）》之盖章页）

长沙天心城市建设投资开发有限公司

2022年8月31日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位:长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

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	1,075,361,450.86	1,254,530,201.88
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	2,391,710,806.88	1,485,551,762.31
应收款项融资		
预付款项	1,257,151,344.31	1,268,680,974.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,316,062,577.33	6,092,662,177.56
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,714,526,511.55	16,089,328,566.71
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	1,219,161.21	1,219,161.21
流动资产合计	26,756,031,852.14	26,191,972,844.12
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	25,952,540.18	25,758,753.47
长期股权投资		
其他权益工具投资	50,000,000.00	50,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	26,058,834.36	26,475,511.94
固定资产	514,413,939.98	524,660,365.69
在建工程	19,316,201.80	19,316,201.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	160,498,200.00	160,502,730.00
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	796,239,716.32	806,713,562.90
资产总计	27,552,271,568.46	26,998,686,407.02
流动负债：		
短期借款	405,200,000.00	300,000,000.00
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	36,615,413.50	36,815,664.50
预收款项		
合同负债	29,610,022.52	29,610,022.52
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	37,950.71	41,647.36
应交税费	1,599,222.05	2,143,119.04
其他应付款	2,772,628,865.32	3,274,381,420.22
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	2,797,685,348.01	4,789,651,392.27
其他流动负债	1,480,501.13	1,480,501.13
流动负债合计	6,044,857,323.24	8,434,123,767.04

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,456,756,776.06	4,501,312,747.20
应付债券	4,167,402,421.17	3,382,478,250.35
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	436,156,920.13	445,599,324.35
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	11,060,316,117.36	8,329,390,321.90
负债合计	17,105,173,440.60	16,763,514,088.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,883,443,283.61	6,885,988,802.29
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	96,569,522.66	96,569,522.66
一般风险准备		
未分配利润	2,047,085,321.59	1,832,613,993.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,447,098,127.86	10,235,172,318.08
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	10,447,098,127.86	10,235,172,318.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,552,271,568.46	26,998,686,407.02

公司负责人：黄根明 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

母公司资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位：长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

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	459,968,451.00	416,482,711.90
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	478,643,204.54	233,643,204.54
应收款项融资		
预付款项	32,088.40	32,088.40
其他应收款	3,518,355,126.59	3,059,753,182.58
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,557,837,311.70	1,390,412,272.30
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	845,332.19	845,332.19
流动资产合计	6,015,681,514.42	5,101,168,791.91
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	3,111,483,988.19	2,639,156,616.14
长期股权投资	1,665,772,486.92	1,665,772,486.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	462,805,358.37	472,139,192.71
在建工程	19,316,201.80	19,316,201.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	160,498,200.00	160,502,730.00
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	5,419,876,235.28	4,956,887,227.57
资产总计	11,435,557,749.70	10,058,056,019.48
流动负债：		

短期借款	405,200,000.00	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	34,118,455.96	34,318,706.96
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		2,992.09
应交税费	147,707.61	417,371.82
其他应付款	381,631,045.75	146,260,906.13
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	1,928,311,802.53	2,547,052,740.32
其他流动负债		
流动负债合计	2,749,409,011.85	2,828,052,717.32
非流动负债：		
长期借款	2,060,093,531.81	1,386,467,555.95
应付债券	3,997,626,315.04	3,192,999,231.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	22,288,365.11	23,269,500.02
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	6,080,008,211.96	4,602,736,287.29
负债合计	8,829,417,223.81	7,430,789,004.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	330,453,959.28	335,801,692.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	96,569,522.66	96,569,522.66

未分配利润	759,117,043.95	774,895,799.33
所有者权益（或股东权益）合计	2,606,140,525.89	2,627,267,014.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,435,557,749.70	10,058,056,019.48

公司负责人：黄根明 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

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	1,300,456,621.24	2,089,629.17
其中：营业收入	1,300,456,621.24	2,089,629.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,166,273,049.66	18,067,249.13
其中：营业成本	1,142,247,553.77	341,735.52
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	1,769,906.75	127,208.15
销售费用		
管理费用	23,313,214.30	18,652,917.24
研发费用		
财务费用	-1,057,625.16	-1,054,611.78
其中：利息费用		
利息收入	454,440.17	
加：其他收益	80,260,000.00	86,215,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	27,948.85	
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)		
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)	214,471,520.43	70,237,380.04
加: 营业外收入	1,456.94	
减: 营业外支出	1,648.91	
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	214,471,328.46	70,237,380.04
减: 所得税费用		
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	214,471,328.46	70,237,380.04
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	214,471,328.46	70,237,380.04
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)	214,471,328.46	70,237,380.04
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	214,471,328.46	70,237,380.04
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	214,471,328.46	70,237,380.04
（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：黄根明 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

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		
减：营业成本		
税金及附加	640,436.50	
销售费用		
管理费用	15,602,154.50	9,088,771.13
研发费用		
财务费用	-464,527.93	-477,875.26
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）	-15,778,063.07	-8,610,895.87
加：营业外收入		
减：营业外支出	692.31	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-15,778,755.38	-8,610,895.87
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,778,755.38	-8,610,895.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,610,895.87
（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	-15,778,755.38	-8,610,895.87
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：黄根明 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

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	1,775,267,286.04	227,422,186.26
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		3,922.41
收到其他与经营活动有关的现金	620,033,481.71	190,471,586.18
经营活动现金流入小计	2,395,300,767.75	417,897,694.85
购买商品、接受劳务支付的现金	2,372,489,405.82	642,632,076.13

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	6,663,299.15	13,420,742.21
支付的各项税费	2,822,569.90	3,720,327.76
支付其他与经营活动有关的现金	366,912,859.84	122,476,701.86
经营活动现金流出小计	2,748,888,134.71	782,249,847.96
经营活动产生的现金流量净额	-353,587,366.96	-364,352,153.11
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	95,815.38	
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	376,811,787.00	293,868,000.00
投资活动现金流出小计	376,907,602.38	293,868,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-376,907,602.38	-293,868,000.00
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	4,085,674,700.00	2,070,000,000.00

发行债券收到的现金	700,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,785,674,700.00	2,570,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,952,104,024.14	2,064,090,982.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	282,094,457.54	312,074,280.01
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	150,000.00	
筹资活动现金流出小计	4,234,348,481.68	2,376,165,262.75
筹资活动产生的现金流量净额	551,326,218.32	193,834,737.25
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	-179,168,751.02	-464,385,415.86
加：期初现金及现金等价物余额	1,254,530,201.88	922,010,782.11
六、期末现金及现金等价物余额	1,075,361,450.86	457,625,366.25

公司负责人：黄根明 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

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	165,000,000.00	193,100,000.00
收到的税费返还		3,470.46
收到其他与经营活动有关的现金	329,001,923.37	60,840,291.09
经营活动现金流入小计	494,001,923.37	253,943,761.55
购买商品、接受劳务支付的现金	200,251.00	4,690,127.99
支付给职工及为职工支付的现金	3,376,358.38	6,559,395.47
支付的各项税费	860,484.58	3,914.60
支付其他与经营活动有关的现金	1,479,082,984.00	1,600,858,849.34
经营活动现金流出小计	1,483,520,077.96	1,612,112,287.40
经营活动产生的现金流量净额	-989,518,154.59	-1,358,168,525.85

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	48,134.00	
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	48,134.00	
投资活动产生的现金流量净额	-48,134.00	
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	1,935,200,000.00	1,220,000,000.00
发行债券收到的现金	700,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,635,200,000.00	1,720,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,475,814,024.14	680,265,020.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	126,183,948.17	113,169,573.73
支付其他与筹资活动有关的现金	150,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,602,147,972.31	793,434,594.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,033,052,027.69	926,565,405.53
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	43,485,739.10	-431,603,120.32
加：期初现金及现金等价物余额	416,482,711.90	616,209,699.46
六、期末现金及现金等价物余额	459,968,451.00	184,606,579.14

公司负责人：黄根明 主管会计工作负责人：贺利华 会计机构负责人：肖霞

