长沙金霞新城城市发展有限公司

公司债券年度报告

（2022 年）

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中兴财光华会计师事务所（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 2021 年度基本保持一致，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、 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
七、 环境信息披露义务情况.....12
第二节 债券事项.....12
一、 公司信用类债券情况.....12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....15
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.....15
四、 公司债券募集资金使用情况.....15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....16
七、 中介机构情况.....19
第三节 报告期内重要事项.....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、 资产情况.....21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....22
六、 负债情况.....22
七、 利润及其他损益来源情况.....24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....25
九、 对外担保情况.....25
十、 重大诉讼情况.....25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....25
十二、 向普通投资者披露的信息.....25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....25
一、 发行人为可交换债券发行人.....25
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.....25
三、 发行人为绿色债券发行人.....26
四、 发行人为可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/本公司/公司	指	长沙金霞新城城市发展有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券年度报告（2022 年）》
金霞经开区	指	长沙金霞经济开发区
19 金霞经开债、PR 金霞债	指	发行人发行的总额为人民币 8.00 亿元的“2019 年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券”
20 金霞 01	指	发行人发行的总额为人民币 5.00 亿元的“长沙金霞经济开发区建设总公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”
21 金霞 02	指	发行人发行的总额为人民币 5.00 亿元的“长沙金霞经济开发区建设总公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）”
21 金霞 01	指	发行人发行的总额为人民币 4.00 亿元的“长沙金霞经济开发区建设总公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）”
21 金霞 03	指	发行人发行的总额为人民币 6.00 亿元的“长沙金霞经济开发区建设总公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）”
报告期	指	2022 年
上年同期	指	2021 年
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
重庆兴农担保	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
湖南省担保	指	湖南省融资担保集团有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙金霞新城城市发展有限公司
中文简称	金霞新城公司
外文名称（如有）	Changsha Jinxia New District City Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	刘伟平
注册资本（万元）	192,000.00
实缴资本（万元）	192,000.00
注册地址	湖南省长沙市 开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）
办公地址	湖南省长沙市 开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）
办公地址的邮政编码	410201
公司网址（如有）	无
电子信箱	610534293@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	刘伟平
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	执行董事
联系地址	湖南省长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）
电话	0731-84831525
传真	0731-85315268
电子信箱	无

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湖南金霞发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：长沙市开福区人民政府

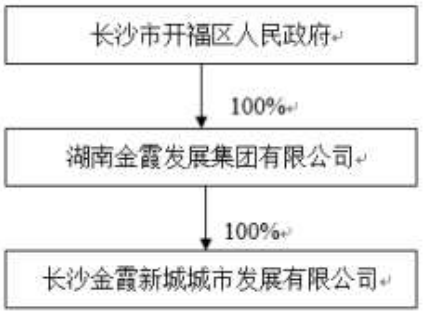
报告期末控股股东资信情况：主体评级 AA+

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：100%持股，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%持股，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

□适用 √不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

□发生变更 √未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0.00%。

（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：

[1]均包含股份，下同。

发行人的法定代表人：刘伟平
发行人的董事长或执行董事：刘伟平
发行人的其他董事：无
发行人的监事：熊鹰
发行人的总经理：易建辉
发行人的财务负责人：刘伟平
发行人的其他非董事高级管理人员：夏泽文

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要从事三级房地产开发、经营；征地拆迁、代建房屋、综合开发土地房屋；物流（限分支机构）；农业基础设施建设、农业项目的开发；投资技术咨询；城市基础设施建设；土地开发与整理（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

发行人作为长沙市开福区和金霞经济开发区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在开福区和金霞经济开发区城市基础设施建设和土地开发整理领域处于主导地位，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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理	7.62	6.51	14.53	46.17	7.79	6.66	14.53	45.58

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（%）
市政基础建设工程代建	8.79	7.51	14.53	53.28	9.30	7.95	14.53	54.42
房屋出租	0.09	0.03	67.18	0.55	--	--	--	--
合计	16.50	14.05	14.82	100.00	17.09	14.61	14.53	100.00

(2)各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人无占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产业类业务。

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。

2022 年度，发行人新增房屋出租收入，主要系发行人投资性房地产和固定资产中房屋建筑物的出租收入，该部分收入占营业收入的比重较小。

（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

作为长沙金霞经开区承担园区基础设施建设和土地开发与整理业务的主要主体，公司未来将致力于提升公司的经营和运作水平，增强盈利能力，为当地社会经济发展作出进一步的贡献。

金霞集团主要发展现代物流业；沙坪组团主要发展加工贸易和都市工业；鹅秀组团主要发展滨江高端房地产业；高岭组团主要发展第五代商贸物流市场群；青竹湖组团主要发展服务外包和文化创意产业。经过 20 多年发展，园区基础设施日臻完善，主导产业日益壮大。依托独特的物流优势，坚持走特色建园、差异发展之路，近年来，园区主动融入国家“一带一路”和长江经济 带战略，率先实施传统产业转型升级战略，奋力打造具有国内国际影响力的“中国金霞物流谷”。

发行人将积极对接国家“一带一路”、长江经济带、长江中游城市群等重大战略的实施、提升长沙物流枢纽地位、促进区域经济发展，积极争取更多的国家政策扶持与资金支持。将依托金霞经济开发区，发挥自身资源优势和区位优势，建立起既能顺应国内投资需求变化趋势又能充分合理配置相关资源的发展战略和发展模式，明确发展定位、产业定位、功能定位；积极拓展公司现有业务发展范围，健全管理机制，强化管理流程；提高盈利能力，增强市场竞争力和可持续发展能力。

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

随着长沙金霞经开区开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也会相应扩大，公司未来可能面临有息负债规模较大的风险。随着发行人未来项目建设规模的不断扩大，将对发行人的投融资管理能力提出严峻考验，较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源，但受项目投资总额较大的影响，发行人可能会面临一定的资本支出压力。发行人未来将加强投融资管理能力，加快营业收入回款速度，以减少产生风险事件。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

1、业务经营独立情况

公司全部业务均由公司或其控股企业自主经营，与股东之间不存在竞争关系或业务上依赖股东的情况；股东通过股东决议或者批复依法行使表决权，未发现干涉公司经营的行为。公司具有完全独立的业务运作系统，营业收入和营业利润不存在受制于股东及其他关联方的情况。公司现有的内部控制已覆盖公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在影响公司独立性的关联交易。

2、资产权属独立情况

公司依法拥有各项资产权利，并已办理了相关资产的权属变更手续。公司拥有的土地使用权、房屋所有权等财产对应的土地使用证、房屋所有权证及其他产权证明的取得手续完备，资产完整、权属清晰。公司与股东之间的资产产权界定清晰，生产经营场所独立，不存在依靠股东的生产经营场所进行生产经营的情况。发行人不存在以其资产、权益或信誉为股东的债务提供担保的情况，公司对其资产具有完全控制支配权，不存在资产、资金被法人股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立情况

公司的董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定以法定程序选举产生或聘任，能够依据《公司法》、《公司章程》独立履行相应职责。

4、机构设置独立情况

公司按照《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了董事会、监事会等权力机构。各职能部门在人员、办公场所、管理制度等方面均独立，不存在与股东或其关联方混合经营、合署办公等情况。

5、财务制度独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备有专职的财务人员，建立了独立的财务核算体系和内部规范，制定了较为完善的财务会计制度和财务管理制度。公司拥有独立银行帐号，进行独立的财务核算和资金运营。公司作为独立纳税人，独立进行纳税申报及履行纳税义务。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策权限

（1）公司与关联自然人拟发生的单笔或累计交易金额在 500 万元以下的关联交易，以及公司与关联法人拟发生的单笔或累计交易金额在 1,000 万元以 下的关联交易，由公司执行董事审议并及时披露；

（2）公司与关联方订立财产转让、借款的协议，为关联方提供担保，与关联方共同出资设立企业，交易单笔或累计金额在立企业，交易单笔或累计金额在 1,000 万元以上的关联交易等方面的，由公司执行董事提交股东审议；

（3）公司在经营管理过程中，发生确定为公司与关联方之间关联交易情况的，相关部门需将有关关联交易情况以书面形式报告公司总经理。

2、决策程序

由执行董事批准的关联交易，需由执行董事召集相关会议并就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审议后方可实施。

3、定价机制

关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：主要遵循下述原则：

（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。

公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明。

4、信息披露安排

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别披露上一年度经审计的年度报告和当年度中期报告。因故无法按时披露的，应提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券付息能力的情形和风险。如中国证监会、交易所等主管机构增加新的信息披露要求，则从其规定。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
土地整理	7.62
市政基础建设工程	8.79

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（ 包括对合并报表范围内关联方的担保 ）为 22.50 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的
□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体
□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2019 年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券
2、债券简称	PR 金霞债、19 金霞经开债
3、债券代码	152105.SH、1980045.IB
4、发行日	2019 年 2 月 13 日
5、起息日	2019 年 2 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	--
7、到期日	2026 年 2 月 14 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的比例为 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	匹配、点击、询价、竞买和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	长沙金霞经济开发区开发建设总公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	21 金霞 02
3、债券代码	178984.SH

4、发行日	2021 年 7 月 5 日
5、起息日	2021 年 7 月 7 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	--
7、到期日	2024 年 7 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.98
10、还本付息方式	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一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	长沙金霞经济开发区开发建设总公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 金霞 01
3、债券代码	178167.SH
4、发行日	2021 年 3 月 19 日
5、起息日	2021 年 3 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	--
7、到期日	2024 年 3 月 23 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	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一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	长沙金霞经济开发区开发建设总公司 2020 年非公开发

	行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 金霞 01
3、债券代码	177418.SH
4、发行日	2020 年 12 月 18 日
5、起息日	2020 年 12 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	--
7、到期日	203 年 12 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.40
10、还本付息方式	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一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	长沙金霞新城城市发展有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	21 金霞 03
3、债券代码	197705.SH
4、发行日	2021 年 12 月 1 日
5、起息日	2021 年 12 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	--
7、到期日	2023 年 12 月 3 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.40
10、还本付息方式	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一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	

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 □本公司的公司债券有选择权条款

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 √本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：177418.SH、178167.SH、178984.SH、197705.SH
债券简称：20 金霞 01、21 金霞 01、21 金霞 02、21 金霞 03
债券约定的投资者保护条款名称：

发行人保证按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》的约定，及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

投资者保护条款的触发和执行情况：
□是 √否

四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
√公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197705.SH

债券简称	21 金霞 03
募集资金总额	6.00
使用金额	0.28
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司设立本期债券募集资金专户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。在债券存续期内，公司不得随意撤销、更改、出租、出借或串用专项账户
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟 22,000.00 万元用于偿还有息债务，剩余资金用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	□是 *√否*
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	无

募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，已有 22,000.00 万元用于偿还有息债务，剩余资金用于补充营运资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：152105.SH、1980045.IB

债券简称	PR 金霞债、19 金霞经开债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一） 增信机制： 重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保； （二） 偿债计划： 1、设置偿债资金专项账户 发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 2 个工作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省、市州发改委。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售 存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专项账户未能完全补足前；发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。 2、偿债计划的人员安排 发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限 或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

	3、偿债计划的财务安排 针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。 （三） 其他偿债保障措施内容： 1、建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用 为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并分别与华融湘江银行股份有限公司长沙分行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管 银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。 2、聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益 为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人与华融湘江银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人依照协议的约 定维护债券持有人的最大利益。此外，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。 3、设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益 为保护债券持有人的利益，本期债券《债权代理协议》对违约事项及处理措施进行了约定，并制定了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

债券代码：178984.SH、1977005.SH

债券简称	21 金霞 02、21 金霞 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：本期债券无担保 （二）偿债计划：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一起支付 （三）其他偿债保障措施内容： 1、设立专门的偿付工作小组 公司将严格按照财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。在每年的资金安排中落实本期债券本息的偿付资

	金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员、财务部等相关部门的人员组成，负责债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。 2、制定并严格执行资金管理计划 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资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资的利益。 3、制定《债券持有人会议规则》 公司按照《发行与交易管理办法》的要求，制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。 4、聘请受托管理人 公司按照《发行与交易管理办法》的要求，聘请财富证券担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协》。在本期债券的存续期内，受托管理人依照协议的 约定维护公司债券持有人的利益。 5、严格的信息披露 公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会有关法律法规进行重大信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和相关监管机构的监督，防范偿债风 险。 6、发行人承诺 根据公司董事会决议并经股东审核同意，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）主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

债券代码：178167.SH、177418.SH

债券简称	21 金霞 01、20 金霞 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（一）增信机制：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

	（二）偿债计划：本期债券在存续期内付息 1 次，利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。 （三）其他偿债保障措施内容： 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。同时，发行人还应采取以下偿债保障措施： 1、不得向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施； 3、暂缓为第三方提供担保。 因追加担保产生的相关费用由发行人承担；受托管理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知上交所和债券登记托管机构。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

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	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	湖南省长沙市韶山北路 109 号君临天厦 5 楼 530 室
签字会计师姓名	闫丽明、罗娟

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	152105.SH、1980045.IB
债券简称	PR 金霞债、19 金霞经开债
名称	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
办公地址	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 106 号湘豪大厦一楼东侧
联系人	鲁明慧
联系电话	0731-89828171

债券代码	177418.SH、178167.SH、178984.SH、197705.SH
债券简称	20 金霞 01、21 金霞 01、21 金霞 02、21 金霞 03
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系人	谢佳欣
联系电话	0731-84779547

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152105.SH、1980045.IB
债券简称	PR 金霞债、19 金霞经开债
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

债券代码	177418.SH、178167.SH、178984.SH、197705.SH
债券简称	20 金霞 01、21 金霞 01、21 金霞 02、21 金霞 03
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

（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，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。

执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的

会计处理”作出规定，自公布之日起施行。

执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	发行人应收账款主要系应收长沙金腾投资有限公司的土地整理业务及市政基础设施建设业务的工程款。
其他应收款	发行人其他应收款主要系项目合作开发意向金、与关联方之间的往来款项
存货	报告期内，发行人存货主要由土地资产和开发成本构成

2. 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	16,413.83	0.87	88,822.57	-81.52
其他权益工具投资	-	-	1,418.51	-100.00
固定资产	303.45	0.02	3,118.37	-90.27
在建工程	4,636.50	0.25	41,986.77	-88.96
无形资产	20,255.43	1.07	34,988.30	-42.11
其他非流动性资产	1,040.24	0.05	293.59	254.31

发生变动的原因：

1、 货币资金：本期减少主要系使用自有资金偿还到期债券所致；

2、 其他权益工具投资：本期减少主要系处置湘一外国语学校股权所致；

3、 固定资产：本期减少主要系部分固定资产转入投资性房地产进行核算所致；

4、 在建工程：本期减少主要系部分完工工程已转入投资性房地产进行核算所致；

5、 无形资产：本期较少主要系部分土地使用权转入投资性房地产进行核算所致；

6、 其他非流动性资产：本期减少主要系预付设备款结清所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：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（%）
存货	126.40	2.37	-	1.88
无形资产	2.03	1.32	-	65.02
合计	128.43	3.69	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.75 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.65 亿元，收回：0.75 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

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：3.65 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：3.65 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：1.93%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 75.04 亿元和 74.28 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	6.60	15.84	28.17	50.61	68.13
银行贷款	-	6.61	2.92	7.56	17.09	23.01
非银行金融机构贷款	-	-	1.00	-	1.00	1.35
其他有息债务	-	0.35	2.93	2.29	5.58	7.51

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 20.00 亿元，企业债券余额 6.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15.00 亿元，且共有 16.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 115.60 亿元和 104.53 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.58%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	6.60	15.84	28.17	50.61	48.42
银行贷款	-	13.98	7.25	26.11	47.34	45.29
非银行金融机构贷款	-	-	1.00	-	1.00	0.96
其他有息债务	-	0.35	2.93	2.29	5.58	5.34

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 20.00 亿元，企业债券余额 6.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15.00 亿元，且共有 16.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 1.45 亿元美元，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元美元。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债变动情况

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（%）
应付账款	6,814.59	0.59	28.00	24,234.34
预收账款	2.01	0.00	11.84	-82.99
应交税费	0.83	0.00	13.49	-93.88
其他应付款	82,044.39	7.12	30,039.78	173.12
其他流动负债	--	--	90,382.54	-100.00
长期借款	261,101.00	22.65	186,320.00	40.14
应付债券	281,666.14	24.43	408,713.39	-31.08
长期应付款	28,591.00	2.48	64,330.18	-55.56

发生变动的原因：

1、 应付账款：本期增长主要系当年度新增应付工程款项较多所致；

2、 预收账款：本期减少主要系部分预收租金按期结算为房屋租赁收入所致；

3、 应交税费：本期减少主要系房产税大幅减少所致；

4、 其他应付款：本期增加主要系对股东湖南金霞发展集团的应付款增加所致；

5、 其他流动负债：本期减少系短期融资券到期偿还所致；

6、 长期借款：本期增长系业务规模扩大，新增融资以进一步支持业务经营发展所致；

7、 应付债券：本期减少主要系部分债券转入“一年内到期非流动的负债”科目核算；

8、 长期应付款：本期减少系部分债权融资计划转入“一年内到期非流动的负债”科目核算。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

√适用 □不适用

单位：亿元　币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力可能产生的影响
4.72	银行借款抵押	2034 年 1 月 16 日	资金流动性下降
1.47	银行借款抵押	2039 年 3 月 18 日	资金流动性下降

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.25 亿元

报告期非经常性损益总额：0.59 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额 1.39 亿元，净利润为 2.25 亿元，经营活动现金流量净额与净利润之间存在较大的差异，有着较大的缺口。主要系公司所开展的基础设施建设和土地开发整理业务，投资周期相对较长，现金的投入与回收在时间上不匹配，导致经营活动现金流量净额与净利润存在较大差异。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.53 亿元

报告期末对外担保的余额：6.73 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.20 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：6.73 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

□是 √否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 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、发行人为绿色债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可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，http://www.sse.com.cn。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券年度报告（2022 年）》之盖章页）

长沙金霞新城城市发展有限公司

2023 年 4 月 28 日

8

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位: 长沙金霞新城城市发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	164,138,313.27	888,225,685.27
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	2,083,786,085.15	1,650,493,952.35
应收款项融资		
预付款项	1,888,640.00	1,603,249.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,012,102,073.28	2,909,767,117.61
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,639,627,895.59	12,339,531,825.09
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	39,138,458.12	35,374,649.70
流动资产合计	17,940,681,465.41	17,824,996,479.80
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		
长期股权投资		
其他权益工具投资		14,185,100.00

8

其他非流动金融资产		
投资性房地产	711,959,625.04	
固定资产	3,034,521.28	31,183,718.87
在建工程	46,364,998.57	419,867,695.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	202,554,341.60	349,883,013.21
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	10,402,357.83	2,935,911.48
非流动资产合计	974,315,844.32	818,055,438.79
资产总计	18,914,997,309.73	18,643,051,918.59
流动负债：		
短期借款	1,804,950,000.00	1,470,000,000.00
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	68,145,874.37	280,040.00
预收款项	20,144.10	118,392.03
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		
应交税费	8,251.40	134,823.02
其他应付款	820,443,887.28	300,397,794.04
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	3,110,614,966.92	2,679,478,210.36
其他流动负债		903,825,435.52
流动负债合计	5,804,183,124.07	5,354,234,694.97

8

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,611,010,000.00	1,863,200,000.00
应付债券	2,816,661,395.27	4,087,133,883.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	285,910,046.56	643,301,751.84
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,959,456.58	
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,724,540,898.41	6,593,635,635.52
负债合计	11,528,724,022.48	11,947,870,330.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,920,000,000.00	1,920,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,499,829,682.37	3,066,264,782.37
减：库存股		
其他综合收益	32,878,369.75	
专项储备		
盈余公积	118,738,678.89	109,969,913.69
一般风险准备		
未分配利润	1,814,826,556.24	1,598,946,892.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,386,273,287.25	6,695,181,588.10
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	7,386,273,287.25	6,695,181,588.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,914,997,309.73	18,643,051,918.59

公司负责人：刘伟平 主管会计工作负责人：刘伟平 会计机构负责人：朱翠华

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:长沙金霞新城城市发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	111,828,458.98	448,985,349.68

8

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	1,201,157,911.54	1,063,624,421.67
应收款项融资		
预付款项		-
其他应收款	5,451,941,510.81	4,246,659,372.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,585,924,702.30	5,221,328,598.27
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		
流动资产合计	12,350,852,583.63	10,980,597,741.72
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	3,406,171,045.85	3,406,171,045.85
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	247,552.47	224,408.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	145,540,913.61	148,890,051.36
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	3,551,959,511.93	3,555,285,506.08
资产总计	15,902,812,095.56	14,535,883,247.80
流动负债：		
短期借款	1,040,950,000.00	492,000,000.00

8

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		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	1,803,041,020.31	1,014,326,051.85
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	2,704,354,966.92	1,171,913,210.36
其他流动负债		903,825,435.52
流动负债合计	5,548,345,987.23	3,582,064,697.73
非流动负债：		
长期借款	755,920,000.00	293,200,000.00
应付债券	2,816,661,395.27	4,087,133,883.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	285,910,046.56	612,947,651.84
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	3,858,491,441.83	4,993,281,535.52
负债合计	9,406,837,429.06	8,575,346,233.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,920,000,000.00	1,920,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,388,542,027.68	2,940,792,027.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	118,738,678.89	109,969,913.69
未分配利润	1,068,693,959.93	989,775,073.18

8

所有者权益（或股东权益）合计	6,495,974,666.50	5,960,537,014.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,902,812,095.56	14,535,883,247.80

公司负责人：刘伟平 主管会计工作负责人：刘伟平 会计机构负责人：朱翠华

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,649,549,398.14	1,708,894,476.85
其中：营业收入	1,649,549,398.14	1,708,894,476.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,483,686,477.96	1,521,271,527.19
其中：营业成本	1,405,110,606.93	1,460,593,569.96
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	3,828,892.24	1,554,307.22
销售费用		174,079.42
管理费用	15,689,796.49	13,541,671.26
研发费用		
财务费用	59,057,182.30	45,407,899.33
其中：利息费用	67,049,553.23	56,605,813.91
利息收入	10,443,784.27	16,048,293.55
加：其他收益	57,194,100.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	1,673,500.00	
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		

8

“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-85,516.79	-3,589.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		30,720,127.11
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	224,645,003.39	218,339,487.36
加：营业外收入	220,690.54	669,736.27
减：营业外支出	217,264.53	30,844.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	224,648,429.40	218,978,379.63
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	224,648,429.40	218,978,379.63
（一）按经营持续性分类	224,648,429.40	218,978,379.63
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	224,648,429.40	218,978,379.63
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	224,648,429.40	218,978,379.63
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	224,648,429.40	218,978,379.63
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	32,878,369.75	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32,878,369.75	
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	32,878,369.75	
（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	32,878,369.75	
（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	257,526,799.15	218,978,379.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	257,526,799.15	218,978,379.63
（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：刘伟平 主管会计工作负责人：刘伟平 会计机构负责人：朱翠华

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	878,852,169.87	929,954,476.85
减：营业成本	751,155,700.75	794,832,886.20
税金及附加	906,984.65	185,638.08
销售费用		
管理费用	14,235,907.62	12,111,344.28
研发费用		
财务费用	24,787,026.52	25,727,897.94
其中：利息费用	29,506,953.22	34,226,329.18
利息收入	6,852,289.34	9,927,018.95
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）	-79,319.94	16,854.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-5,939.49
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	87,687,230.39	97,107,625.57
加：营业外收入	217,686.09	
减：营业外支出	217,264.53	30,844.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	87,687,651.95	97,076,781.57
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	87,687,651.95	97,076,781.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	87,687,651.95	97,076,781.57
（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	87,687,651.95	97,076,781.57
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：刘伟平 主管会计工作负责人：刘伟平 会计机构负责人：朱翠华

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	1,216,656,255.70	1,039,840,000.00
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	86,049,863.38	88,587,569.82
经营活动现金流入小计	1,302,706,119.08	1,128,427,569.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,093,919,771.02	3,655,601,145.08
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	9,396,762.76	8,980,643.27
支付的各项税费	3,957,312.71	2,029,753.99
支付其他与经营活动有关的现金	56,633,456.53	17,635,338.65
经营活动现金流出小计	1,163,907,303.02	3,684,246,880.99
经营活动产生的现金流量净	138,798,816.06	-2,555,819,311.17

8

额		
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	1,673,500.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,176.00	36,968,620.00
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	3,667,823,882.61	5,823,444,523.05
投资活动现金流入小计	3,669,500,558.61	5,860,413,143.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,763,934.87	478,844,033.15
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	3,763,756,045.86	5,050,867,264.77
投资活动现金流出小计	3,820,519,980.73	5,529,711,297.92
投资活动产生的现金流量净额	-151,019,422.12	330,701,845.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	447,750,000.00	480,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,510,770,000.00	2,974,240,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,826,240,910.75	4,099,163,672.12
筹资活动现金流入小计	9,784,760,910.75	7,553,403,672.12
偿还债务支付的现金	3,523,415,000.00	3,259,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	694,410,392.12	570,650,820.87
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	6,278,802,284.57	1,790,759,331.09
筹资活动现金流出小计	10,496,627,676.69	5,620,920,151.96
筹资活动产生的现金流量净额	-711,866,765.94	1,932,483,520.16
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	-724,087,372.00	-292,633,945.88
加：期初现金及现金等价物余额	888,225,685.27	1,180,859,631.15
六、期末现金及现金等价物余额	164,138,313.27	888,225,685.27

公司负责人：刘伟平 主管会计工作负责人：刘伟平 会计机构负责人：朱翠华

8

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2022年年度	2021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	741,318,680.00	543,360,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,396,063.01	49,024,666.47
经营活动现金流入小计	749,714,743.01	592,384,666.47
购买商品、接受劳务支付的现金	642,538,830.83	1,721,671,120.97
支付给职工及为职工支付的现金	9,396,762.76	8,980,643.27
支付的各项税费	903,450.55	278,398.08
支付其他与经营活动有关的现金	11,921,348.90	9,181,992.71
经营活动现金流出小计	664,760,393.04	1,740,112,155.03
经营活动产生的现金流量净额	84,954,349.97	-1,147,727,488.56
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	2,686.00	
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	1,498,169,289.00	2,813,507,892.67
投资活动现金流入小计	1,498,171,975.00	2,813,507,892.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	112,492.00	137,121,080.00
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	2,575,526,151.08	3,769,260,633.00
投资活动现金流出小计	2,575,638,643.08	3,906,381,713.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,077,466,668.08	-1,092,873,820.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	447,750,000.00	480,000,000.00
取得借款收到的现金	1,718,770,000.00	692,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,696,257,257.68	3,370,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,862,777,257.68	4,542,000,000.00
偿还债务支付的现金	701,200,000.00	649,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	507,520,066.40	315,546,798.34
支付其他与筹资活动有关的现金	5,998,701,763.87	1,712,300,120.33
筹资活动现金流出小计	7,207,421,830.27	2,677,046,918.67

8

筹资活动产生的现金流量净额	655,355,427.41	1,864,953,081.33
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	-337,156,890.70	-375,648,227.56
加：期初现金及现金等价物余额	448,985,349.68	824,633,577.24
六、期末现金及现金等价物余额	111,828,458.98	448,985,349.68

公司负责人：刘伟平 主管会计工作负责人：刘伟平 会计机构负责人：朱翠华

8