
长沙雨花经开开发建设有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

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

投资者在评价及购买本公司债券时，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。截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的重大风险与 2022 年度基本保持一致，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、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
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.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
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.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
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.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	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、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	27
十、 纾困公司债券.....	27
十一、 中小微企业支持债券.....	27
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	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
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

本公司、公司、发行人	指	长沙雨花经开开发建设有限公司
股东、出资人、控股股东	指	长沙雨花经开发展集团有限公司
20 雨花经开 01	指	2020 年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券
20 雨花经开 02	指	2020 年第二期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第二期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券募集说明书》、《2020 年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	“20 雨花经开 01”和“20 雨花经开 02”《长沙雨花经开开发建设有限公司与长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行签订的债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	《长沙雨花经开开发建设有限公司章程》
董事会	指	长沙雨花经开开发建设有限公司董事会
监事会	指	长沙雨花经开开发建设有限公司监事会
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》
报告期	指	2023 年
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙雨花经开开发建设有限公司
中文简称	长沙雨花经开
外文名称（如有）	Changsha Yuhua Economic Development And Construction Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	刘双果
注册资本（万元）	10,000
实缴资本（万元）	10,000
注册地址	湖南省长沙市 雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋
办公地址	湖南省长沙市 雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋
办公地址的邮政编码	410007
公司网址（如有）	http://www.yhjkjs.cn/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	汪武静
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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	湖南省长沙市雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋
电话	0731-85186221
传真	0731-85315268
电子信箱	12011202@qq.com

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：长沙雨花经开发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：长沙市雨花区人民政府

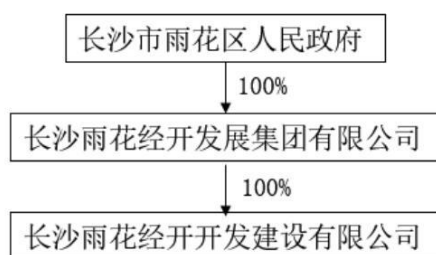
报告期末控股股东资信情况：AA+

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

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：100.00%，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：100.00%，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控股股东为自然人

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人控股股东为长沙雨花经开发展集团有限公司，控股股东资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产等，其中受限资产包括货币资金、投资性房地产、固定资产以及存货。

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

¹均包含股份，下同。

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	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	王坤	董事	辞任	2023年3月23日	2023年3月23日
高级管理人员	王坤	总经理	辞任	2023年3月23日	2023年5月10日
董事	游伟	副董事长	聘任	2023年3月23日	2023年3月23日
高级管理人员	游伟	总经理	聘任	2023年3月23日	2023年5月10日
监事	李外涛	监事	辞任	2023年3月23日	2023年3月23日
监事	苏凯	监事	聘任	2023年3月23日	2023年3月23日

（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：3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27.27%。

（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：

发行人的法定代表人：刘双果

发行人的董事长或执行董事：刘双果

发行人的其他董事：游伟、杭东、黄宇、李朝雷

发行人的监事：胡天蛟、贺金城、苏凯、覃胜志、杨晶晶

发行人的总经理：游伟

发行人的财务负责人：汪武静

发行人的其他非董事高级管理人员：汪武静

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

发行人主要从事土地整理与开发、城市基础设施建设和拆迁、农民保障住房建设等业务。

（1）土地整理与开发

发行人是雨花经开区土地平整及开发的主要受托实施主体。报告期内，发行人土地平

整及开发模式如下：发行人通过与雨花经开区管委会签订协议，承担园区内土地平整及开发的任务。管委会委托发行人对长沙雨花经开区内相关土地进行通水、通气、通路、通电、通讯、土地平整等前期开发工作。土地前期开发完成后，管委会组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，双方办理土地委托开发报酬结算手续，其中土地委托开发报酬=项目总投资+投资回报，投资回报按照不低于项目总投资20%计付，具体比例由双方根据受托整理土地耗费时间、土地前期开发成本控制、工期控制等因素协商确定。办理上述手续后，土地委托开发报酬将在双方结算确认金额后3-5年内分期或一次性支付到位。

（2）保障住房建设业务

保障住房建设业务为雨花经开区在建设过程中针对原村庄村民提供的保障性住房的相关业务。根据《长沙市雨花区人民政府关于同意湖南环环科技园开发建设投资有限公司负责农民保障住房和社保用地开发建设的批复》（雨政发[2010]4号）的规定，长沙市雨花区人民政府授权发行人负责实施长沙雨花经开区范围内的农民保障住房和社保用地开发建设工作。报告期内，发行人保障房建设业务模式如下：发行人通过与雨花经开区管委会签订协议，承担园区内保障房建设任务。项目完成后三年内，管委会组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，双方办理保障房建设报酬结算手续，保障房建设报酬=项目总投资+投资回报，投资回报按照项目总投资20%计付。

（3）基础设施建设

发行人是雨花经开区基础设施建设的主要投资主体，其首要职能是多渠道筹集园区建设资金，按照园区规划承建基础设施项目，为提升雨花经开区的园区基础设施、改善园区环境以及推动经济快速发展做出了巨大的贡献。公司承接的基础设施建设项目主要是雨花经开区的道路以及学校、水利、绿化等建设项目，以道路建设为主。

报告期内，发行人基础设施代建业务模式如下：发行人通过与雨花经开区管委会签订协议，承担园区内相关基础设施代建任务。项目完成后，管委会组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，双方办理基础设施代建报酬结算手续，基础设施代建报酬=项目总投资+投资回报，投资回报按照项目总投资不低于10%计付。

（4）商品房销售业务

发行人主要通过子公司湖南南庭投资有限公司负责雨花经开区工业标准厂房和商品房建造及销售。发行人通过市场化土地招拍挂方式获得土地并缴纳出让金，进行房屋建造，之后按照市场价格进行销售。发行人主要开发的房地产楼盘为南庭SOHO广场项目、长沙康庭园工业建设项目、智庭园工业地产建设项目、雨花智能制造中心项目和长沙雨花经开（韶山）智能制造产业园一期。

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）土地开发整理行业的现状及前景

①我国土地开发整理行业的现状及前景

土地整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。随着我国经济的高速发展，经济建设需要占用了大量的耕地，对我国粮食安全问题造成严重影响，而且我国土地利用方式较为粗放，也导致了大量土地被闲置，利用效率低下。为此，必须规范土地开发整理，保护生态环境，确保耕地占补平衡，实现耕地有效保护，确保经济建设持续发展。

因此，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

②雨花经开土地开发与运营状况及前景

发行人是雨花经开区范围内具备土地开发经营资质的最重要的主体，此项业务具有明显的垄断性经营优势。雨花经开区管委会按照园区规划建设任务进度，分期将园区内拟出让土地交由发行人，由发行人对相关土地资产进行整理与开发。同时，发行人在土地开发、整理等方面享受长沙市政府和雨花区政府给予的各项优惠政策，区域内竞争实力较强。

（2）城市基础设施建设行业的现状和前景

①长沙市城市基础设施建设行业的发展现状和前景

长沙市是湖南省省会，位于湖南省中部，地处湘江下游，是国务院批准的首批 24 个历史文化名城之一和首批对外开放的旅游城市之一。自 2000 年以来，长沙市政府坚持把城市化作为现代化建设的重要战略之一，通过加大投入、加快建设和推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。“十三五”至今，长沙经济总量实现历史性跨越，迈入万亿俱乐部，综合实力位居全国省会城市前列。经济总量、人均 GDP 在全国省会城市中名列前茅。地方一般公共预算收入突破千亿大关。形成 7 大千亿产业集群，国家级智能制造试点示范企业(项目)居省会城市首位。中部地区首个国家级临空经济示范区、跨境电商综试区、市场采购贸易方式试点、首批陆港型国家物流枢纽先后获批，中国(湖南)自由贸易试验区长沙片区正式启航，进出口总额年均增长 30%，外贸依存度从 9.5%提升到 19%。长沙县、浏阳市、宁乡市全国县域经济与县域综合发展百强排名分别提升至第 4、第 9、第 16 位，雨花区、岳麓区、天心区、芙蓉区进入全国城区高质量发展水平百强区，全域高质量发展阔步前行。未来长沙市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年长沙市的基础设施建设将得到更大的发展。

雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是湖南省长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。“十三五”期间，雨花区经济发展实现了从省市率先到中部领先的历史跨越，向建设更高质量的全国现代化强区迈进。综合实力跻身全国百强区第 25 位，城区高质量发展跻身全国 20 强。GDP 在全省率先突破 2000 亿元大关，稳居中部省会城区第一。“十四五”期间，雨花区将紧紧围绕“贯彻三高四新战略，打造全国一流强区，为全面建设社会主义现代化长沙贡献更大力量”的奋斗目标，深入推进自贸区建设、深耕“一主一特”产业链建设、着力推动现代服务业集聚发展、全面攻坚重点片区开发建设、加快生态绿色发展示范区建设。因此城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

（3）保障性住房建设行业的现状和前景

①我国保障性住房建设行业的现状和前景

政策性住房是中国城镇住宅建设中一种特殊性住房，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。一般来说，政策性住房包括经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房以及因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的政策性住房。

根据国务院下发的《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设计划，2016 年度至 2018 年度改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

随着一系列利好政策的出台，我国保障性住房建设工作取得显著进展。根据《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年全年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 万户。政策性住房建设力度进一步加强。预计我国政策性住房行业未来几年仍将有较快的发展。

②长沙市保障性住房建设行业的现状和发展趋势

根据 2021 年长沙市政府工作报告显示，2020 年长沙市政府累计改造农村危房 4.7 万户，四类重点对象存量危房应改尽改、累计拆除“空心房”3.23 万户，农民“带地入建”集中居住模式获全国推介及改造棚户区 1367.5 万平方米、城中村 25 个、城镇老旧小区 354 个；完善住房保障体系国家试点稳步推进，筹集租赁房源 57163 套，既有多层住宅加装电梯 1005 台；新建商品住宅“交房即交证”全面铺开，销售价格保持省会城市较低水平。新建社区养老服务设施 100 家，完成困难老人家居适老化改造 1000 户。根据未来五年主要目

标，长沙市政府坚持“房住不炒”定位，有效增加保障性住房供给，促进更高质量“住有所居”、加快保障性住房建设，推进新建商品住宅项目“交房即交证”，做好住房公积金支持老旧小区改造等工作，推动商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。

当前，长沙市的安居工程和棚户区改造工作已经走在了全国前列。为加快农村拆迁保障住房建设，妥善安置拆迁农民，确保国家及省、市重点工程的顺利实施，根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第103号令）、《征地补偿安置若干问题暂行规定》（长政发〔2008〕30号）等文件规定，长沙市雨花区需统筹安置拆迁农民6万余人，建设拆迁农民保障住房约500多万平方米。在建设过程中，长沙市雨花区创新土地集约利用机制，探索出“莲湖高层安置”（2005年长沙市雨花区莲湖村开创了高层安置的“莲湖模式”，实现了土地资源最大限度的集约利用）、“两转变一纳入三同步”（农村集体土地转为国有土地、农村村民转为城镇居民；被征地农民纳入城镇社会保障体系；拆迁、安置、社保同步进行）等被征地农民安置模式。同时，坚持保障房实物与货币补贴并举的安置方式，有效地解决了被拆迁农民安置房源问题。自2008年以来，长沙市高铁枢纽、城市轨道交通等一大批重大基础设施项目落在雨花区，城市建设规模逐渐扩大，被征地拆迁农民数量增长迅速。为安置这些拆迁的农民，雨花区先后启动了15个保障房项目建设，总建筑面积达330万平方米，总投资约90亿元，共可安置被拆迁农民3.3万人。

目前，发行人自成立以来经营规模和实力不断壮大，经营业绩良好。在长沙市雨花区土地开发与整理、基础设施项目建设、保障房建设等领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，业务范围涵盖了基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资，物流的建设、投资、经营、管理；房地产开发；仓储服务；集群企业住所托管服务；建筑材料销售等众多领域。

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均未发生重大变化。

（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） 业务开展情况

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 (%)
土地平整与开发	0.45	0.33	26.53	4.26	-	-	-	-
基础设施代建	-	-	-	-	7.02	6.07	13.51	76.65
保障房代建	9.05	7.54	16.67	85.58	-	-	-	-
商品房销售	0.34	0.28	17.76	3.25	1.28	0.97	23.72	13.94

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 (%)
其他业务	0.73	0.27	63.47	6.91	0.86	0.37	57.35	9.40
合计	10.57	8.42	20.35	100.00	9.16	7.42	19.05	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

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。

发行人 2023 年度土地结算收入与成本相比 2022 年度变动较大主要是因为发行人 2023 年土地整理项目完工结算，而 2022 年无达到可结算条件的土地整理项目，故公司 2022 年土地整理收入和成本为零。

发行人 2023 年度基础设施代建收入与成本相比 2022 年度变动较大主要是由于 2023 年发行人没有达到可结算条件的工程建设项目，按照会计准则无法确认收入。

发行人 2023 年保障房代建收入与成本相比 2022 年度变动较大主要系洪塘保障房项目竣工验收与管委会结算确认收入所致。

发行人 2023 年度商品房销售收入与成本相比 2022 年度变动较大主要系 2023 年度交付的房屋数量减少所致。

（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

公司自成立以来经营规模和实力不断壮大，经营业绩良好。在长沙市雨花区土地开发与整理、基础设施项目建设、保障房建设等领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，业务范围涵盖了基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资，物流的建设、投资、经营、管理；房地产开发；仓储服务；集群企业住所托管服务；建筑材料销售等众多领域。

公司的未来业务发展目标是成为一家国有控股的市场化运作公司，作为独立的法人实体和竞争主体，按照现代企业管理制度要求规范运作，采取自主经营、自负盈亏、公私合营的灵活经营体制，立足于雨花经开区，重点着力城市资源运营管理，为长沙及周边提供配套土地开发整理、基础设施建设，保障房建设以及商品房销售等，不断提高公司综合竞争力和市场地位，实现公司效益最大化，促进国有资本保值增值。

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）经济周期波动风险

土地平整与开发业务、基础设施项目建设业务、保障房建设业务、商品房销售业务的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时，土地出让的价格和成交量都将下降，城市基础设施建设业务的投资需求也将减少，商业地产开发业务将出现市场容量缩小、供给过剩的现象，这些均对发行人的盈利能力产生不利影响。

（2）建设施工和工程管理风险

发行人目前建设的项目投资规模大、工期较长，如果在工程建设期间出现原材料价格

上涨、各种费率或贷款利率的提高、工程方案的变动致使拆迁工程量增加、政策变动、遇到不可抗力的自然灾害等重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

（3）合同履行风险

目前，发行人所承担的土地整理及基础设施代建项目收入来源于当地政府。由于基础设施项目建设周期较长、投资规模大，政府支付期限长，政府作为还款方，其信誉和财政实力的变化可能给公司带来一定程度的业务风险，一旦政府无法按时、足额地履行合同义务，将对发行人的经营业绩产生重大影响。

（4）业务结构单一风险

发行人业务结构较为单一，营业收入主要来源于市政建设工程。虽然近年雨花区发展迅速，但不排除未来雨花区发展停滞，对发行人的经营产生不利影响，若发行人不能及时调整业务结构，未来有可能因业务结构单一而带来一定的经营风险。

（5）区域性经济风险

作为雨花区区域内重要的国有独资企业，公司在项目获取、财政补助方面与雨花区经济发展水平以及雨花区的财政收支状况有着密切的联系。如果雨花区经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将对公司的正常经营及偿债能力带来不利影响。

为保障投资者的合法权益，公司建立了一系列偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、加强信息披露等方式，形成一套债券可按时还本付息的保障措施。

（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，偿付工作小组成员由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员及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，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》和《上海证券交易所公司债券存续期业务指南第1号——公司债券持有人会议规则（参考文本）》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）严格的信息披露

公司严格按照有关法律、法规及规范性文件的要求，规范运作，及时披露，不断致力于维护和提升公司良好的市场形象。公司根据《公司法》、《证券法》及中国证监会相关规章制度的要求，建立了完善的信息披露制度，不断完善法人治理结构，形成了股东、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、股东和相关监管机构的监督，防范偿债风险。

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：

1、业务独立

公司的各项经营业务均独立于控股股东及实际控制人，没有发生同业竞争现象；公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

2、资产独立

公司资产独立、完整、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。出资人未占用、支配公司资产，未有将公司股权进行质押的情况。

3、人员独立

公司拥有独立的人力资源管理体系，能够独立进行人员的招聘、选拔及聘用，与出资人保持独立。发行人的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律、法规和制度产生。

4、财务独立

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策；不存在与股东及实际控制人公用银行账号和混合纳税的情况；不存在资金被出资人及实际控制人占用的情形。

5、机构独立

公司依法设立董事、监事和高级管理层等职位，各职位人员严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于出资人和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构。发行人与控股股东控制的其他企业不存在混合经营、合署办公情形。

（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

公司根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》等有关法律、法规的规定，实施了合理的关联方交易管理。发行人明确关联方、关联交易的范围以及关联交易的审批权限等问题，确保公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则。公司拟进行的关联交易由相关职能部门提出议案，就关联交易具体事项、定价依据等内容进行说明，并上会审议，审批通过后进入实施阶段。在经营过程中，如遇关联交易情况，相关部门严格按照国家对于关联交易的要求履行合理的审批和管理程序。

（四） 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

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 11.27 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 100%以上

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	2020年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券
2、债券简称	20雨花经开01（银行间）、20雨经01（上交所）
3、债券代码	2080241.IB、152564.SH
4、发行日	2020年8月31日
5、起息日	2020年8月31日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年8月31日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	4.70
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	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行
14、投资者适当性安排	面向专业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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020年第二期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券
2、债券简称	20雨花经开02（银行间）、20雨经02（上交所）
3、债券代码	2080299.IB、152640.SH
4、发行日	2020年11月6日
5、起息日	2020年11月6日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年11月6日
8、债券余额	7.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
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	长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行
14、投资者适当性安排	面向专业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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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

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均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：152640.SH

债券简称：20雨经02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2020年第二期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	9.00
报告期末募集资金余额	0.00

报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	5.4亿元用于雨花智能制造中心项目建设，2.1亿元用于偿还“16湖南环科债”2020年9月6日到期的本金和利息或者用于偿还因置换“16湖南环科债”2020年9月6日到期本息所产生的负债，1.5亿元用于补充公司流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	5.4亿元用于雨花智能制造中心项目建设，2.1亿元用于偿还“16湖南环科债”2020年9月6日到期的本金和利息或者用于偿还因置换“16湖南环科债”2020年9月6日到期本息所产生的负债，1.5亿元用于补充公司流动资金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.37
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	-
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	-
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	-
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.37
3.4.2 固定资产项目投资情况	
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	-
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	-

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	已基本完工。
4.1.2 项目运营效益	募投项目部分实现收益，收益符合预期。
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	无

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规被处罚处分情况（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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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	无

（如有）	
------	--

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：2080241.IB、152564.SH

债券简称	20 雨花经开 01（银行间）、20 雨经 01（上交所）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划：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。其他偿债保障措施：1、偿债保证的制度性安排，2、发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑。
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	执行情况良好

债券代码：2080299.IB、152640.SH

债券简称	20 雨花经开 02（银行间）、20 雨经 02（上交所）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：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。 偿债计划：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。其他偿债保障措施：1、偿债保证的制度性安排，2、发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑。
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	执行情况良好

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1101
签字会计师姓名	梁春、邹岁光

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2080241. IB、152564. SH
债券简称	20 雨花经开 01（银行间）、20 雨经 01（上交所）
名称	长沙农村商业银行股份有限公司雨花经开区支行
办公地址	湖南省长沙市雨花区同升街道兴安路与环保大道交叉路口西南角
联系人	何新海
联系电话	0731-85633203

债券代码	2080299. IB、152640. SH
债券简称	20 雨花经开 02（银行间）、20 雨经 02（上交所）
名称	长沙农村商业银行股份有限公司雨花经开区支行
办公地址	湖南省长沙市雨花区同升街道兴安路与环保大道交叉路口西南角
联系人	何新海
联系电话	0731-85633203

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2080241. IB、152564. SH
债券简称	20 雨花经开 01（银行间）、20 雨经 01（上交所）
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

债券代码	2080299. IB、152640. SH
债券简称	20 雨花经开 02（银行间）、20 雨经 02（上交所）
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

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

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	10.64	8.60	23.67	-
应收账款	25.13	16.98	48.03	主要系发行人应收长沙雨花经济开发区管理委员会相关款项增加所致。
应收款项融资	0.04	0.00	100.00	主要系银行承兑汇票增加所致。
预付款项	0.21	0.72	-70.09	主要系发行人部分预付工程款已结算。
其他应收款	24.57	22.74	8.06	-
存货	166.69	163.88	1.72	-
其他流动资产	1.01	0.66	53.64	主要系增值税留抵扣额增加所致。
长期股权投资	0.95	0.99	-4.19	-
其他非流动金融资产	0.20	0.20	0.00	-
投资性房地产	16.44	16.77	-1.95	-
固定资产	3.68	3.80	-3.07	-
在建工程	0.002	0.002	16.22	-
长期待摊费用	0.003	0.003	-25.00	-
递延所得税资产	0.014	0.013	10.55	-

（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	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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	10.64	0.01	-	0.06
投资性房地产	16.44	12.33	-	74.98
固定资产	3.68	0.43	-	11.72
存货	166.69	3.05		1.83
合计	197.45	15.81	—	—

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：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.04 亿元，收回：0.00 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

不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.04 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：0.04 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：0.03%，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73.80亿元和87.19亿元，报告期内有息债务余额同比变动18.14%。

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	0.00	6.00	3.00	38.92	47.92	54.96%
银行贷款	0.00	6.00	8.02	16.30	30.33	34.79%
非银行金融机构贷款	0.00	0.20	4.20	1.54	5.94	6.81%
其他有息债务	0.00	0	2.4	0.6	3	3.44%
合计	0.00	12.20	17.62	57.36	87.19	—

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0.00亿元，企业债券余额12.00亿元，非金融企业债务融资工具余额36.00亿元，且共有3.00亿元公司信用类债券在2024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87.79亿元和100.98亿元，报告期内有息债务余额同比变动15.03%。

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	0.00	6.00	3.00	38.92	47.92	47.46%
银行贷款	0.00	6.35	8.37	29.39	44.12	43.69%
非银行金融机构贷款	0.00	0.20	4.20	1.54	5.94	5.89%
其他有息债务	0.00	0	2.4	0.6	3.00	2.97%
合计	0.00	12.55	17.97	70.45	100.98	—

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0.00亿元，企业债券余额12.00亿元，非金融企业债务融资工具余额36.00亿元，且共有3.00亿元公司信用类债券在2024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 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

(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) 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	16.57	6.91	139.73	主要系 2023 年新增银行借款所致。
应付账款	0.94	0.84	12.00	-
预收款项	0.30	0.27	11.20	-
合同负债	5.55	5.81	-4.48	-
应付职工薪酬	0.006	0.004	32.59	主要系 2023 年员工短期薪酬增长所致。
应交税费	0.81	0.85	-3.84	-
其他应付款	2.34	2.43	-3.84	-
一年内到期的非流动负债	13.96	20.64	-32.36	主要系一年内到期的长期借款和应付债券增长所致。
其他流动负债	0.52	5.50	-90.62	主要系 22 雨花经开 SCP002 到期所致。
长期借款	30.94	17.61	75.65	主要系 2023 年新增银行借款以及较所致。
应付债券	38.93	36.61	6.33	-
长期应付款	9.24	9.67	-4.38	-
递延所得税负债	2.18	2.25	-3.29	-

(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
0.23	抵押借款	2027 年 1 月 10 日	无重大影响
2.00	抵押借款	2043 年 9 月 28 日	无重大影响
1.10	抵押借款	2024 年 5 月 25 日	无重大影响
0.90	抵押借款	2038 年 3 月 30 日	无重大影响
2.99	抵押借款	2026 年 5 月 30 日	无重大影响

2.80	抵押借款	2035 年 9 月 29 日	无重大影响
3.40	抵押借款	2036 年 8 月 19 日	无重大影响
2.64	抵押借款	2034 年 11 月 25 日	无重大影响

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：1.60 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 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

主要系发行人项目建设前期需投入大量资金且建设周期较长，使得资金回笼周期相对较长，导致报告期内经营活动现金流入小于经营活动现金流出。

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：4.71 亿元

报告期末对外担保的余额：4.60 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.11 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：0.00 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

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、 发行人为绿色公司债券发行人

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、 发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、 科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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/>； <http://www.chinabond.com.cn/>；

<https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券年度报告（2023年）》盖章页)



长沙雨花经开开发建设有限公司
2024年4月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,063,870,497.26	860,231,354.87
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	2,512,896,790.04	1,697,508,587.45
应收款项融资	4,300,000.00	
预付款项	21,405,593.93	71,569,393.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,456,886,140.61	2,273,708,770.15
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,669,464,268.58	16,387,657,690.77
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	100,947,548.01	65,704,229.33
流动资产合计	22,829,770,838.43	21,356,380,025.73
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	95,252,409.87	99,415,949.78
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	19,518,000.00	19,518,000.00
投资性房地产	1,644,159,600.00	1,676,802,100.00
固定资产	367,938,515.70	379,598,442.32
在建工程	202,799.10	174,497.21
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	259,724.18	346,298.92
递延所得税资产	1,403,908.85	1,269,934.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,128,734,957.70	2,177,125,222.49
资产总计	24,958,505,796.13	23,533,505,248.22
流动负债：		
短期借款	1,656,500,000.00	691,000,000.00
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	93,995,528.36	83,926,064.70
预收款项	29,944,082.42	26,927,387.49
合同负债	554,683,605.15	580,677,428.49
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	563,574.86	425,064.49
应交税费	81,398,608.77	84,652,920.19
其他应付款	233,733,045.95	243,057,700.69
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	1,395,839,885.33	2,063,694,690.85
其他流动负债	51,565,067.68	549,548,586.72
流动负债合计	4,098,223,398.52	4,323,909,843.62

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,093,846,454.37	1,761,388,157.73
应付债券	3,892,802,771.51	3,661,114,251.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	924,494,151.41	966,850,176.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	217,582,185.57	224,981,246.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,128,725,562.86	6,614,333,832.24
负债合计	12,226,948,961.38	10,938,243,675.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,203,364,075.72	8,203,364,075.72
减：库存股		
其他综合收益	442,704,327.94	468,710,285.62
专项储备		
盈余公积	218,288,994.45	218,288,994.45
一般风险准备		
未分配利润	3,767,199,436.64	3,604,898,216.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,731,556,834.75	12,595,261,572.36
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	12,731,556,834.75	12,595,261,572.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,958,505,796.13	23,533,505,248.22

公司负责人：刘双果 主管会计工作负责人：汪武静 会计机构负责人：邹军

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	776,829,783.41	544,976,201.00
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	2,341,553,841.92	1,539,434,439.92
应收款项融资		
预付款项	20,085,390.42	86,840,720.76
其他应收款	3,247,075,618.04	2,861,421,859.07
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,902,468,018.54	14,826,022,426.17
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	54,615,291.66	34,718,476.88
流动资产合计	21,342,627,943.99	19,893,414,123.80
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	555,464,490.99	555,274,765.54
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	19,518,000.00	19,518,000.00
投资性房地产		
固定资产	366,998,497.32	378,925,219.22
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	259,724.18	346,298.92
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	942,240,712.49	954,064,283.68
资产总计	22,284,868,656.48	20,847,478,407.48
流动负债：		

短期借款	1,656,500,000.00	691,000,000.00
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	652,681.28	14,755,039.08
预收款项	29,145,910.71	26,687,648.48
合同负债	485,427,983.80	512,867,882.64
应付职工薪酬		2,245.54
应交税费	2,925,871.49	8,673,245.32
其他应付款	171,180,151.15	191,056,242.37
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	1,325,839,885.33	1,548,694,690.85
其他流动负债	48,009,361.04	546,158,109.43
流动负债合计	3,719,681,844.80	3,539,895,103.71
非流动负债：		
长期借款	1,785,449,257.73	877,388,157.73
应付债券	3,892,802,771.51	3,661,114,251.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	924,494,151.41	966,850,176.58
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	6,602,746,180.65	5,505,352,585.51
负债合计	10,322,428,025.45	9,045,247,689.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,203,364,075.72	8,203,364,075.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	218,288,994.45	218,288,994.45

未分配利润	3,440,787,560.86	3,280,577,648.09
所有者权益（或股东权益）合计	11,962,440,631.03	11,802,230,718.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,284,868,656.48	20,847,478,407.48

公司负责人：刘双果 主管会计工作负责人：汪武静 会计机构负责人：邹军

合并利润表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	1,056,908,437.55	916,291,769.32
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	841,781,586.33	741,698,069.06
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	13,259,091.11	14,839,616.72
销售费用	9,807,137.43	11,029,597.47
管理费用	37,383,761.91	50,250,212.15
研发费用		
财务费用	5,550,941.82	12,101,371.77
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	2,000.00	153,322.76
投资收益（损失以“-”号填列）	14,786,460.09	6,811,270.47
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)	2,566,600.00	62,966,708.37
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-6,789,732.57	-6,525,567.45
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)	159,691,246.47	149,778,636.30
加: 营业外收入	2,666,791.63	10,263.00
减: 营业外支出	160,628.26	232,243.87
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	162,197,409.84	149,556,655.43
减: 所得税费用	-103,810.23	17,474,116.98
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	162,301,220.07	132,082,538.45
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	162,301,220.07	132,082,538.45
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)	162,301,220.07	132,082,538.45
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	-26,005,957.68	-35,130,691.87
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-26,005,957.68	-35,130,691.87
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	-26,005,957.68	-35,130,691.87
(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	136,295,262.39	96,951,846.58
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	136,295,262.39	96,951,846.58
(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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：刘双果 主管会计工作负责人：汪武静 会计机构负责人：邹军

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	983,098,713.53	735,130,116.44
减：营业成本	805,080,805.39	622,444,957.92
税金及附加	3,655,747.23	3,400,643.91
销售费用	179,942.92	
管理费用	17,201,545.83	35,198,294.62
研发费用		
财务费用	-9,020,646.80	-11,665,809.19
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		1,641.60
投资收益（损失以“－”号填	189,725.45	114,169.73

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）	-5,860,082.56	-8,044,732.37
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）	160,330,961.85	77,823,108.14
加：营业外收入	39,382.58	
减：营业外支出	160,431.66	222,243.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	160,209,912.77	77,600,864.27
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	160,209,912.77	77,600,864.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	160,209,912.77	77,600,864.27
（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	160,209,912.77	77,600,864.27
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：刘双果 主管会计工作负责人：汪武静 会计机构负责人：邹军

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	220,347,448.73	203,663,833.30
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		54,447,884.95
收到其他与经营活动有关的现金	102,923,500.19	440,711,965.44
经营活动现金流入小计	323,270,948.92	698,823,683.69

购买商品、接受劳务支付的现金	638,972,591.37	436,884,167.85
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	28,383,922.58	32,323,922.71
支付的各项税费	17,675,721.52	4,680,961.26
支付其他与经营活动有关的现金	297,982,730.07	539,909,310.74
经营活动现金流出小计	983,014,965.54	1,013,798,362.56
经营活动产生的现金流量净额	-659,744,016.62	-314,974,678.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,450,000.00	
取得投资收益收到的现金	13,500,000.00	13,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,950,000.00	13,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	489,842.45	815,984.70
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		820,730.93
投资活动现金流出小计	489,842.45	1,636,715.63
投资活动产生的现金流量净额	18,460,157.55	11,863,284.37
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	4,721,397,196.64	4,596,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,721,397,196.64	4,596,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,360,619,572.14	3,544,945,600.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	473,961,702.54	446,244,765.58
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	40,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,874,581,274.68	4,031,190,366.34
筹资活动产生的现金流量净额	846,815,921.96	564,809,633.66
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	205,532,062.89	261,698,239.16
加：期初现金及现金等价物余额	857,693,091.15	595,994,851.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,063,225,154.04	857,693,091.15

公司负责人：刘双果 主管会计工作负责人：汪武静 会计机构负责人：邹军

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	151,075,996.74	61,029,975.15
收到的税费返还		27,374,560.84
收到其他与经营活动有关的现金	340,283,497.06	133,716,064.63
经营活动现金流入小计	491,359,493.80	222,120,600.62
购买商品、接受劳务支付的现金	422,616,291.01	206,497,871.74
支付给职工及为职工支付的现金	6,345,042.18	15,835,373.00
支付的各项税费	9,403,121.06	422,854.34
支付其他与经营活动有关的现金	732,021,096.02	266,022,274.09
经营活动现金流出小计	1,170,385,550.27	488,778,373.17

经营活动产生的现金流量净额	-679,026,056.47	-266,657,772.55
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		549,697.26
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		549,697.26
投资活动产生的现金流量净额		-549,697.26
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	4,225,000,000.00	4,306,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,225,000,000.00	4,306,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,843,619,572.14	3,437,945,600.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	430,500,788.98	419,508,876.46
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,314,120,361.12	3,897,454,477.22
筹资活动产生的现金流量净额	910,879,638.88	408,545,522.78
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	231,853,582.41	141,338,052.97
加：期初现金及现金等价物余额	544,976,201.00	403,638,148.03
六、期末现金及现金等价物余额	776,829,783.41	544,976,201.00

公司负责人：刘双果 主管会计工作负责人：汪武静 会计机构负责人：邹军

