

长沙城市发展集团有限公司
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书



长沙城市发展集团有限公司
CHANGSHA URBAN DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.

发行人：长沙城市发展集团有限公司

（湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼）



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）



财达证券
CAIDA SECURITIES

联席主承销商：财达证券股份有限公司

（石家庄市自强路 35 号）

签署日期：2021 年 3 月

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺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、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。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门

对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经大公国际资信评估有限公司综合评级，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 971.85 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，根据经大信会计师事务所审计的公司财务报告，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 9.29 亿元（2017 年-2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 59.41 亿元、159.62 亿元、271.44 亿元和 181.28 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 7.39 亿元、8.48 亿元、12.00 亿元和 10.20 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 11.95 亿元、26.13 亿元、39.90 亿元和 40.77 亿元，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量

良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,155.67 亿元、1,169.74 亿元、1,290.03 亿元和 1,354.22 亿元，债务总规模较大，主要系发行人主要从事长沙市内综合片区开发工作，前期项目投资规模较大，建设周期较长，需要大规模的资金支持所致。截至 2020 年 9 月末，发行人的有息债务总额为 10,524,837.02 万元，占负债总额的比例为 77.72%，主要由长期借款和应付债券构成，发行人未来面临一定的偿债压力。目前，公司片区开发资金主要来源于银行长期贷款，如果发行人不能使得资金流入与债务支付合理匹配，可能会影响到本期债券的足额偿付。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

八、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（www.dagongcredit.com）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

目 录

声明.....	2
重大事项提示	4
第一节 释义	8
第二节 发行概况.....	11
一、本次发行的基本情况	11
二、本期债券发行的有关机构.....	14
三、认购人承诺.....	16
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害管理	17
第三节 风险因素.....	18
一、本期债券的投资风险	18
二、发行人的相关风险	19
第四节 发行人及本期债券的资信状况	24
一、本期债券的信用评级情况.....	24
二、信用评级报告的主要事项.....	24
三、发行人的资信情况	26
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	28
一、增信机制.....	28
二、偿债计划.....	28
三、偿债资金来源.....	28
四、偿债应急保障方案	29
五、偿债保障措施.....	30
六、发行人违约责任	32
第六节 发行人基本情况	33
一、发行人概况.....	33
二、发行人历史沿革	33
三、发行人的控股股东和实际控制人	34
四、发行人的独立性	34
五、发行人重要权益投资情况.....	35
六、发行人法人治理结构	46

七、发行人董事、监事及高级管理人员	50
八、发行人所在行业情况	53
九、发行人的行业地位、竞争优势和未来发展规划	59
十、发行人经营情况分析	63
十一、关联方及关联交易	92
十二、发行人内部管理制度	96
十三、发行人违法违规及受处罚情况	97
第七节 财务会计信息	98
一、财务报告编制及审计情况	98
二、最近三年及一期的财务报表	99
三、最近三年及一期合并报表范围的变化范围	108
四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标	109
五、管理层讨论与分析	112
六、有息债务情况	136
七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	137
八、资产受限情况	139
九、其他重要事项	139
第八节 募集资金运用	140
一、募集资金运用计划	140
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	141
三、募集资金专项账户管理安排	141
四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况	141
第九节 债券持有人会议	142
第十节 债券受托管理人	151
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	166
第十二节 备查文件	181
一、备查文件内容	181
二、备查文件查阅地点	181
三、备查文件查阅时间	183

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

公司/发行人/长沙城发/集团公司	指	长沙城市发展集团有限公司
《公司章程》	指	《长沙城市发展集团有限公司章程》
本次债券	指	2021 年 2 月 18 日由中国证监会出具的《关于同意长沙城市发展集团有限公司公开面向专业投资者发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]539 号）核准的不超过 50 亿元的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人为本期公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	《长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	长沙城市发展集团有限公司董事会
公司监事会	指	长沙城市发展集团有限公司监事会
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	财达证券股份有限公司
发行人律师	指	湖南人和律师事务所
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	大公国际资信评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）

交易日	指	上海证券交易所的营业日
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或休息日）
元	指	无特别说明，指人民币元
最近三年	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年度
最近三年末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日
最近三年及一期、报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
长沙市国资委	指	长沙市国有资产监督管理委员会
长沙市委	指	中国共产党长沙市委委员会
长沙市政府	指	长沙市人民政府
市城投集团	指	长沙市城市建设投资开发集团有限公司
先导控股集团	指	长沙先导投资控股集团有限公司
水业集团	指	长沙水业集团有限公司
先导恒伟	指	长沙先导恒伟房地产有限公司
长燃置业	指	湖南长燃置业有限公司
燃气公司	指	长沙市燃气实业有限公司
中安公司	指	湖南中安工程有限公司
中南水工	指	中南水务工程有限公司
惠博普	指	华油惠博普科技股份有限公司
先导国贸公司	指	湖南先导国际贸易有限公司
先导能源	指	湖南先导能源有限公司
城投能源	指	长沙城投能源开发有限公司
达美公司	指	长沙达美文化传播有限公司
先导产投	指	长沙先导产业投资有限公司
先导城资	指	长沙先导城市资源投资有限公司
城乡公司	指	长沙城投城乡开发建设有限公司
南湖新城	指	长沙市南湖新城建设开发有限责任公司
市铁投	指	长沙市铁路建设投资开发有限公司
水利投	指	长沙市水利建设投资管理有限公司
滨江公司	指	长沙市滨江新城建设开发有限责任公司
岳麓山旅游公司	指	岳麓山旅游文化开发有限公司
站场迁建公司	指	长沙城投铁路站场迁建开发有限公司
长东公司	指	长沙市长东投资发展有限公司
土地开发、土地一级整理开发	指	由政府或其授权委托企业对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使得该区域范围内的土地达到土地出让条件

两型社会	指	资源节约型和环境友好型社会
招拍挂	指	国家土地资源出让买卖过程中的招标、拍卖及挂牌制度或程序
长株潭	指	长沙、株洲、湘潭三个地级市的简称
三通一平	指	通水、通电、通路和场地平整
五通一平	指	通水、通电、通路、通讯、通气和场地平整
七通一平	指	通水、通电、通路、通讯、通气、通邮、通热和场地平整

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：长沙城市发展集团有限公司

法定代表人：邹特

注册资本：5,000,000 万元人民币

实缴资本：3,615,000 万元人民币

成立日期：2019 年 9 月 20 日

注册地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

统一社会信用代码：91430100MA4QRRXQ1G

联系人：王磊、陈颖

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

邮政编码：410000

经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；项目投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；贸易代理；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；健康管理；新能源汽车租赁；新能源汽车运营；基础软件开发；信息系统集成服务；水资源管理；水能源开发利用；水污染治理；房屋租赁；会议及展览服务；国有资产经营管理。（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）。

（二）核准情况及核准规模

本次债券的发行经本公司于 2020 年 9 月 14 日召开的董事会会议审议通过，并经股东于 2020 年 11 月 23 日审议通过，本次债券的发行规模不超过人民币 50 亿元。

经中国证监会于 2021 年 2 月 18 日签发的“证监许可[2021]539 号”文核准，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：长沙城市发展集团有限公司

债券名称：长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行规模为不超过 20 亿元。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 10 年期；品种二为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 3 月 23 日。

付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的品种一付息日期为 2022 年至 2031 年每年的 3 月 23 日；本期债券的品种二付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 23 日。如遇法定节

假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的品种一到期日期为 2031 年 3 月 23 日；本期债券的品种二到期日期为 2026 年 3 月 23 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日：本期债券的品种一的兑付日为 2031 年 3 月 23 日；本期债券的品种二的兑付日为 2026 年 3 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

计息期限：本期债券的品种一的计息期限为 2021 年 3 月 23 日至 2031 年 3 月 23 日；本期债券的品种二的计息期限为 2021 年 3 月 23 日至 2026 年 3 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 3 月 18 日。

发行首日：2021 年 3 月 19 日。

预计发行/网下认购期限：2021 年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 23 日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：长沙城市发展集团有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

法定代表人：邹特

联系人：王磊、陈颖

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

邮政编码：410000

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、赵成思、洪梓涵

联系电话：021-38676503、021-38674699

传真：021-50688712

邮政编码：200041

（三）联席主承销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路 35 号

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路名城国际中心 3203 室

法定代表人：翟建强

联系人：向阳、朱文淼、谢旭旭、陈娜

联系电话：0731-82863575

传真：0731-82864270

邮政编码：410001

（四）律师事务所：湖南人和律师事务所

地址：长沙市雨花区万家丽路中段 539 号万科金域华府 11 栋 4 楼

负责人：陈劲峰

经办律师：刘兀群

联系电话：0731-82280777

传真：0731-84411677

邮政编码：410007

（五）会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

法定代表人：胡咏华（执行事务合伙人）

联系人：宋光荣

联系电话：010-82330558

传真：010-82327668

邮政编码：100088

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：吕柏乐

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

联系人：葛禹诗

联系电话：010-67413300

传真：010-67413300

邮政编码：100125

（七）申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同

意并接受这种安排。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本期公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经大公资信综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、未来资本支出压力较大的风险

发行人主要从事长沙市内综合片区开发工作，部分项目建设周期长，资金需求量大。2017 年-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-942,277.16 万元、-254,233.13 万元、-275,059.88 万元和-1,155,465.81 万元。截至 2020 年 9 月末，公司主要在建的项目主要包括南湖新城片区开发、新开铺路片区工程、高铁会展新城片区工程和长株潭城际铁路等。根据长沙市新一轮城市总体规划，发行人目前重点推进马栏山视频文创产业园、高铁会展片区、南部新城、高铁西城等六大片区开发。由于此类项目均属于资本密集型项目，发行人需要及时、足额为在建和拟建项目筹集资本金，这将对发行人未来的资本管

理带来一定的资金压力，发行人存在资本性支出较大的风险。

2、债务规模较大的风险

近年来，发行人债务规模不断扩大。2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 11,556,712.82 万元、11,697,446.34 万元、12,900,287.41 万元和 13,542,204.71 万元，报告期内资产负债率分别为 56.23%、56.17%、57.35% 和 58.22%。资产负债率呈小幅波动状态，但均低于行业平均水平，反映出发行人的整体财务结构合理、现金流管理稳健、谨慎，结合发行人主要业务用资特点，发行人未来仍有较大规模投资需求，预计未来发行人的负债水平将进一步增长。如果未来宏观经济形势发生剧烈波动或者发生影响发行人经营状况的重大事件，造成发行人融资、偿债能力下降，则有可能造成发行人资金链紧张，从而影响相关债务的偿付。

3、盈利能力较弱的风险

作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营主体，发行人存在总资产规模较大，但与之相对的总资产报酬率较低的特点。发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末总资产规模分别为 2,055.33 亿元、2,082.51 亿元、2,249.25 亿元和 2,326.07 亿元，实现的营业收入分别为 59.41 亿元、159.62 亿元、271.44 亿元和 181.28 亿元，利润总额分别为 9.86 亿元、11.02 亿元、15.22 亿元和 12.12 亿元，净利润分别为 8.86 亿元、9.44 亿元、13.58 亿元和 10.31 亿元，总资产收益率分别为 0.43%、0.46%、0.63%和 0.45%。可见，与发行人较大的资产规模相比，发行人盈利能力相对较弱。

4、受限资产占比较大的风险

截至 2020 年 9 月末，所有权或使用权受到限制的资产总额为 568,479.39 万元，占净资产比例为 5.85%。受限资产主要是发行人用于抵押、质押、担保而受到限制的股权、固定资产和在建工程等。若发行人无法按时还本付息，当上述资产进入执行程序后将对发行人生产经营活动产生较大影响。

5、其他应收款总额较大风险

发行人其他应收款主要为与其他公司的往来款项。截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款为 65.77 亿元，占流动资产的 6.83%，占总资产的 2.83%。其他应收款收回具有不确定性，存在一定坏账风险，可能对发行人利润水平造成不利

影响。

6、短期债务偿付压力的风险

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 140,600.00 万元、325,231.35 万元、600,602.79 万元和 730,554.05 万元；一年内到期非流动负债余额分别为 1,192,209.68 万元、1,587,966.14 万元、1,592,590.76 万元和 2,169,021.17 万元。发行人短期债务余额较大，如果未来宏观经济形势发生剧烈波动或者发生影响发行人经营状况的重大事件，则有可能加大发行人短期债务偿付压力。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建项目包含片区开发、快速道路、铁路及枢纽场站等，此类项目具有投资金额大，建设期限长等特点。如果在建设过程中遇到不可抗力或政府政策变化影响，将可能会导致建设成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

2、经营风险

发行人作为国有企业，长沙市政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人有息债务规模较大，加大了发行人经营风险。

3、投资控股型公司风险

发行人为投资控股型公司，本身不从事具体经营业务，其利润主要源自于下属子公司分红。发行人成立于 2019 年 9 月 20 日，母公司 2019 年及 2020 年 1-9 月营业收入均为 0 万元，净利润分别为 8,568.42 万元和 4,868.48 万元，发行人源自控股子公司的投资收益分别为 10,789.71 万元和 7,107.48 万元，占母公司利润总额的 125.92%和 145.99%。其中子公司的分红主要来自于下属一级子公司市城投集团和先导控股集团。如市城投集团和先导控股集团的经营状况和分红政策发生变化，将对发行人的盈利能力和偿付能力产生一定影响。

（三）管理风险

1、对下属子公司管理控制的风险

发行人作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，

截至 2020 年 9 月末，发行人下属 11 家一级子公司，其经营领域涵盖城市资源投资运营和金融投资、城市建设、资产管理、汽车加气站经营、进出口业务等多个领域。良好的内控制度及管理体系是确保发行人健康经营的必要保障，为此公司制定了完善的相关制度，有着丰富的管理经验。但是如果在发行人运营过程中出现管理制度不能有效执行，则发行人的日常经营可能会受到不利影响。

2、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人建立了较为健全的内控制度，治理结构较为稳定。然而，近年来国内企业也曾出现董事、监事以及高管人员因各种原因导致管理层不稳定或者治理结构频繁变动的情况。如果公司出现管理层大幅变动或机构设置大幅调整等突发事件，可能会对公司治理结构产生影响。发行人未来可能存在突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

3、安全生产风险

发行人下属从事经营生产的子公司众多，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事故以及地震洪灾等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

4、董事会、监事会成员缺位风险

根据发行人章程，发行人董事会由 5 名董事组成，其中 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余的董事由出资人任命，监事会由 5 名监事组成，其中 2 名职工代表监事由公司职工民主选举产生。发行人现在任董事 4 名，缺位 1 名，发行人现在任监事 2 名，缺位 3 名。由于发行人成立时间较短，相关董事、监事人员的任命流程正在办理过程中，未来随着公司治理的逐步完善，相关人员将逐步到位，现阶段仍存在董事会、监事会成员缺位风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

国家宏观经济政策的变化可能对发行人所从事的公路、铁路枢纽场站的投资、建设、运营和管理的工作产生影响。发行人所属行业属于资本密集型行业，对各项融资工具需求较大，国家宏观经济政策的变化可能会导致发行人融资难度增加从而对发行人的持续经营和盈利能力产生负面影响。

2、产业政策风险

发行人主要从事综合片区开发业务。目前，长沙市政府给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性，这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

3、经济周期风险

发行人综合片区开发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，市政工程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。

第四节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。大公国际资信评估有限公司出具了《长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在评级机构网站及上海证券交易所网站予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

大公国际评定长沙市城市发展集团有限公司主体信用等级为 AAA，该级别反映了发行人主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评定“长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的债项信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）近年来，长沙市整体经济及财政实力持续增长，地区经济平稳发展为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）公司是长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，由长沙市人民政府授权、长沙市国资委全资控股，地位突出。

（3）公司近年来均获得长沙市人民政府在业务经营、资产注入、财政补贴和债务置换方面的大力支持。

（4）公司业务较为多元化，拥有管道燃气及水务方面特许经营权，相关业务具有一定区域垄断性，近年来，公司营业收入逐年大幅提升，盈利能力持续增强。

2、关注

（1）公司承担了长沙市重要的道路、改造工程建设任务及较大规模的房地产开发项目，存在一定资金支出压力。

（2）公司其他应收款规模较大，存在一定的资金占用压力，其他非流动资产中存有较大规模的未结算市政工程项目，其结算及回款情况存在一定不确定性。

（3）公司有息债务规模保持在较高水平，面临一定债务压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，大公国际将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，公司获得商业银行的授信总额度合计为 1,469.70 亿元，其中已使用授信额度 666.70 亿元，未使用授信余额 803.00 亿元。发行人已获得的主要银行授信情况如下表所示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人已获得的主要银行授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	北京银行	159,102.00	74,099.60	85,002.40
2	渤海银行	20,000.00	20,000.00	0.00
3	东莞银行	35,000.00	35,000.00	0.00
4	工商银行	1,330,900.00	699,787.57	631,112.43
5	光大银行	830,695.16	168,000.00	662,695.16
6	广发银行	394,285.00	296,985.00	97,300.00
7	国家开发银行	1,905,100.00	1,011,800.00	893,300.00
8	恒丰银行	110,000.00	12,000.00	98,000.00
9	华融湘江银行	297,000.00	194,000.00	103,000.00
10	华夏银行	259,900.00	189,900.00	70,000.00
11	建设银行	1,199,000.00	516,400.00	682,600.00
12	交通银行	1,412,500.00	687,880.00	724,620.00
13	进出口银行	160,000.00	118,773.73	41,226.27
14	民生银行	270,000.00	78,164.62	191,835.38
15	农业发展银行	334,000.00	145,000.00	189,000.00
16	农业银行	508,300.00	186,909.82	321,390.18
17	平安银行	250,000.00	10,000.00	240,000.00
18	浦发银行	504,000.00	351,000.00	153,000.00
19	星沙农村商业银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
20	兴业银行	720,000.00	427,889.00	292,111.00
21	邮政储蓄银行	700,000.00	254,000.00	446,000.00
22	长沙农村商业银行	320,400.00	194,500.00	125,900.00
23	长沙银行	925,000.00	380,561.56	544,438.44
24	招商银行	273,800.00	23,200.00	250,600.00
25	浙商银行	150,000.00	48,919.53	101,080.47

26	中国银行	698,047.50	292,705.93	405,341.57
27	中信银行	900,000.00	239,527.00	660,473.00
合计		14,697,029.66	6,667,003.36	8,030,026.30

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）历史发行的债券以及其他债务融资工具的偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人无存续的债券及其他直接债务融资工具。

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.96	2.40	2.45	3.16
速动比率（倍）	0.81	1.08	1.08	1.47
资产负债率（%）	58.22	57.35%	56.17%	56.23%
EBITDA（万元）	-	329,754.13	258,146.74	221,551.12
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.63	0.5	0.52
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- 6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券品种一的起息日为 2021 年 3 月 23 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2031 年每年的 3 月 23 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）；本期债券品种二的起息日为 2021 年 3 月 23 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2026 年每年的 3 月 23 日为本期债券上一计息年度的付息日。

本期债券品种一的兑付日为 2031 年 3 月 23 日；本期债券品种二的兑付日为 2026 年 3 月 23 日。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

（一）充足的货币资金是本期债券按期还本付息的重要支持

2017-2019 年，发行人货币资金分别为 191.05 亿元、180.45 亿元和 187.29 亿元，整体呈稳定态势。发行人充足的货币资金能够为本期债券提供稳定的还款来源。

此外，随着未来发行人土地整理开发等业务的增长，营业收入将进一步提高，预计发行人未来的货币资金和经营性净现金流均能维持在一个较高水平，为本期债券的偿付提供充足的保障。

（二）公司优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。发行人发展前景良好，未来随着其经营规模的逐步扩大，预计各金融机构将继续给予其相应的资金支持。如果由于特殊意外情况导致公司不能从预期还款来源获得足额资金，公司

可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

（三）政府给予发行人的大力支持是本期债券安全偿付的有力支撑

长沙市人民政府的大力支持增强了发行人的竞争实力，按照国家政策持续给予发行人财政补贴和税收优惠，促进发行人进一步做大做强，巩固了发行人的盈利能力，提升了发行人可持续发展能力，为本期债券的偿付提供了一定的基础保障。

（四）加强本期债券募集资金使用的监控

公司将根据内部管理制度及发行人本期债券的相关条款，加强对本期募集资金的使用管理，提高本期募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期债券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期债券本息。

四、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人持有货币资金 191.05 亿元、180.45 亿元、187.29 亿元及 148.37 亿元，应收账款 24.46 亿元、35.08 亿元、42.60 亿元及 40.74 亿元，存货 478.08 亿元、481.26 亿元、552.81 亿元及 564.25 亿元；发行人该部分资产变现能力较强，可对本期债券的兑付提供一定的支持。若本期债券到期兑付本息时出现资金不足的情况，发行人将对可变现的流动资产进行处置以筹集资金，保护投资者利益。

（二）外部融资渠道通畅

发行人与各家商业银行建立了良好的合作关系，有着良好的信用记录，间接融资渠道畅通。截至 2020 年 9 月末，发行人在各家银行获授信合计 1,469.70 亿元，其中已使用授信额度 666.70 亿元，未使用授信余额 803.00 亿元。发行人凭借行业地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，并进行了广泛和深入的业务合作。由于间接融资渠道畅通，发行人可积极利用银行授信额度进一步调整财务结构，适时使用银行贷款补充公

司营运资金周转，在加强流动性管理的同时，不断提升本期公司债券本息偿还的保障程度。此外，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，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。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）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的资产负债管理、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年度、月度资金运用计划，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以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及或者可能涉及发重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本期债券募集说明书的其他约定；未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大的债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

六、发行人违约责任

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人有权依据法律规定、募集说明书、债券持有人会议规则及《债券受托管理协议》的约定追究发行人的违约责任。

发行人违反《债券受托管理协议》约定的，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及支付因迟延履行本金及/或利息而产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。如果本公司发生“违约事件”，具体违约责任请参见本募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：长沙城市发展集团有限公司

法定代表人：邹特

设立日期：2019 年 9 月 20 日

注册资本：5,000,000 万元人民币

实缴资本：3,615,000 万元人民币

注册地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

邮政编码：410000

信息披露事务负责人：潘青

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；项目投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；贸易代理；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；健康管理；新能源汽车租赁；新能源汽车运营；基础软件开发；信息系统集成服务；水资源管理；水能源开发利用；水污染治理；房屋租赁；会议及展览服务；国有资产经营管理。（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）。

统一社会信用代码：91430100MA4QRRXQ1G

二、发行人历史沿革

发行人成立于 2019 年 9 月 20 日，系根据长沙市人民政府于 2019 年 9 月 9 日作出的《关于同意成立长沙城市发展集团有限公司的批复》（长政函[2019]103 号），在长沙市市场监督管理局注册成立，注册资本为 500.00 亿人民币，由湖南

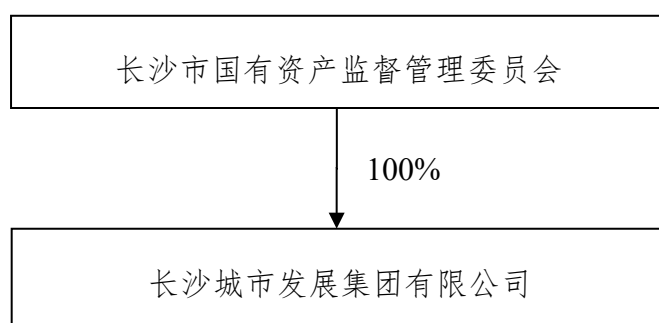
省长沙市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“长沙市国资委”）100%持股。2019 年 10 月 16 日，长沙市国资委《关于长沙市城市建设投资开发集团有限公司和长沙先导投资控股集团有限公司股权无偿划转的通知》（长国资产权[2019]137 号）将两公司 100%股权无偿划转至公司，同意公司将因股权无偿划转形成的资本公积中的 3,600,000.00 万元转作实收资本，其余部分作为长沙城发集团资本公积，另财政拨款 5,000.00 万元作为实收资本。

截至 2020 年 9 月末，公司注册资本 500 亿元，实收资本 361.50 亿元，长沙市国资委为公司的控股股东和实际控制人。

三、发行人的控股股东和实际控制人

长沙市国资委持有发行人 100%股权，为发行人的控股股东和实际控制人。发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，未发生长沙市国资委所持有发行人股权质押或者冻结等受限情况。

四、发行人的独立性

发行人自成立以来，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作。逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

1、业务独立

公司已经建立起独立、完整的采购、销售、售后管理等业务运营管理体系，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员独立

公司拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源及工资管理制度和专门的劳动人事职能机构，与控股股东完全独立。公司董事长、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均在本公司领取报酬，不存在在控股股东单位兼职的情况。

3、资产独立

公司拥有独立、完整的资产结构，拥有独立于控股股东的生产经营场地和生产、销售配套设施和固定资产。

4、机构独立

公司设立了完全独立于控股股东的组织架构，拥有独立的决策管理机构，各组织机构均独立于控股股东，依法行使各自职权。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用情况，公司在财务方面完全独立于控股股东。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司的情况

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表的一级子公司共计 11 家，情况如下表所示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人一级子公司明细

序号	企业名称	级次	注册资本（万元）	注册地	持股比例（%）
1	长沙先导投资控股集团有限公司	一级	1,000,000	长沙市	100
2	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	一级	1,000,000	长沙市	100
3	长沙先导城市资源投资有限公司	一级	12,000	长沙市	100
4	长沙先导智慧城市投资有限公司	一级	3,138.5	长沙市	100
5	长沙城发商业管理有限公司	一级	2,000	长沙市	100
6	长沙城市物业发展有限公司	一级	2,000	长沙市	100
7	长沙城发能源有限公司	一级	10,000	长沙市	100

8	长沙北城发展有限公司	一级	50,000	长沙市	70
9	长沙城市更新投资建设运营有限公司	一级	50,000	长沙市	60
10	长沙达美文化传播有限公司	一级	500	长沙市	100
11	长沙测绘有限公司	一级	2,000	长沙市	100

主要控股子公司情况如下：

1、长沙先导投资控股集团有限公司

长沙先导投资控股集团有限公司，成立于 2008 年 7 月 11 日，注册资本 1,000,000 万元，经营范围：城市基础设施建设投资、实业投资、高科技产业投资；房地产开发、经营；城市设施建设、经营及管理；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理（不含代客理财）；养老产业策划、咨询；会议及展览服务；文化投资管理；医疗领域的投资。（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）。

截至 2019 年末，先导控股集团总资产为 6,944,086.88 万元，所有者权益为 2,535,282.70 万元；2019 年实现营业收入 1,705,182.64 万元，净利润 61,828.03 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 7,246,499.73 万元，总负债 4,691,996.85 万元，净资产 2,554,502.88 万元，2020 年 1-9 月营业收入 1,039,064.93 万元，净利润 39,172.20 万元。

2、长沙市城市建设投资开发集团有限公司

长沙市城市建设投资开发集团有限公司，成立于 1998 年 8 月 18 日，注册资本 1,000,000 万元，经营范围：承担城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；一级土地整理和储备；负责政府授权的公共设施的建设、管理；负责政府授权范围内的国有资产经营管理。

截至 2019 年末，市城投集团总资产 15,539,669.78 万元，所有者权益 7,048,186.55 万元；2019 年实现营业收入 1,009,187.56 万元，净利润为 76,145.26 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 15,798,214.59 万元，总负债 8,736,625.94 万元，净资产 7,061,588.66 万元，2020 年 1-9 月营业收入 723,678.28 万元，净利润 68,755.56 万元。

3、长沙先导城市资源投资有限公司

长沙先导城市资源投资有限公司，成立于 2015 年 10 月 19 日，注册资本 12,000 万元，经营范围：项目投资；成品油零售（限分支机构经营）；汽车加气站经营；新能源汽车充电站的建设；生物质能源的技术研发；分布式燃气项目的技术开发、咨询及转让；新能源技术推广；建筑科技的技术开发、咨询服务；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；各种商用汽车、新能源汽车、电话充值卡、充值卡、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、燃料油、电力、天然气销售；汽车修理与维护；汽车清洗服务；能源评估服务；停车场建设；立体车库的建设；停车场运营管理；房屋租赁；润滑油、散装食品、烟草制品、国产酒类、进口酒类、化肥、农业机械、营养和保健食品零售；场地租赁；机械设备租赁；农药零售（不含危险及监控化学品）；饲料零售；车辆过秤服务；票务服务；便利店经营和便利店连锁经营；广告设计；文化活动的组织与策划；商业活动的组织；商业活动的策划；代收代缴欠款服务；代收代缴水电费；代收代缴天然气费；广告制作服务；广告国内代理服务；广告发布服务；自媒体新闻发布服务；区域供冷、供热；能源投资；新能源工程运行维护服务；物流管理服务；物流代理服务；企业管理咨询服务；贸易代理；燃料油、天然气及新能源产品的开发、销售；加油站、加气站、充电站、太阳能、风能、天然气等项目的投资、建设、经营管理。（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）。

截至 2019 年末，总资产 51,993.85 万元，所有者权益 19,487.38 万元；2019 年实现营业收入 18,665.98 万元，净利润为 1,931.33 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 59,015.34 万元，总负债 39,118.70 万元，净资产 19,896.64 万元，2020 年 1-9 月营业收入 5,436.49 万元，净利润 551.56 万元。

4、长沙先导智慧城市投资有限公司

长沙先导智慧城市投资有限公司，成立于 2009 年 12 月 3 日，注册资本 3,138.5 万元，经营范围：以自有资产进行项目投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；信息系统的规划、咨询；智慧城市的规划、设计、相关服务；智慧城市系统与网络系统运营和维护；智慧城市与智慧楼宇相关的工程承接和工程管理；计算机硬件软件及其智能终端设计开发；智慧城市机电设备安装建设工程专业施工；消防设施建设工程设计施工一体化；建筑智能化建设工程设计施工一体化；楼宇设备自控系统工程服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；信息系统集成服务；电子产品零售；通讯产

品研发；通讯技术研发；通信产品研发；机电产品研发；智能化技术转让；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；软件开发；电子商务平台的开发建设；数据处理和存储服务；数字内容服务；移动互联网研发和维护；物联网技术研发；软件测试服务；智能化技术研发；计算机网络系统工程服务；网络技术的研发；机电设备安装服务；机电设备安装工程专业承包；消防设施工程设计施工；智能化技术服务；智能化安装工程服务；通信设备、专用仪器仪表、计算机应用电子设备的制造。（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）。

截至 2019 年末，总资产 15,012.01 万元，所有者权益 8,073.37 万元；2019 年实现营业收入 15,817.60 万元，净利润为 1,083.19 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 14,550.35 万元，总负债 6,154.07 万元，净资产 8,396.29 万元，2020 年 1-9 月营业收入 9,500.14 万元，净利润 322.91 万元。

5、长沙城发商业管理有限公司

长沙城发商业管理有限公司，成立于 2017 年 4 月 5 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：企业总部管理；商业管理；酒店管理；餐饮管理；商业信息咨询；市场调研服务；商业活动的组织；商业活动的策划；商业特许经营；物业管理。（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）。

截至 2019 年末，总资产 2,794.83 万元，所有者权益 1,011.37 万元；2019 年实现营业收入 2,470.40 万元，净利润为 79.00 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 11,406.43 万元，总负债 8,994.18 万元，净资产 2,412.25 万元，2020 年 1-9 月营业收入 4,249.32 万元，净利润 158.54 万元。

6、长沙城市物业发展有限公司

长沙城市物业发展有限公司，成立于 2015 年 9 月 7 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：物业管理；物业清洁、维护；日用百货零售；房屋租赁；绿化管理、养护、病虫害防治服务；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务；家政服务；市政道路清扫保洁、维护；交通设备、设施的清洗及维护；市政设施管理；环境卫生管理；酒店管理；餐饮管理；电器设备技术咨询；停车场运营管理；机电设备的维修及保养服务；家庭服务；计算机、办公设备和专用设备维修；建筑物清洁服务；汽车清洗服务；运输设备清洗、消毒服务；中央空调系

统的清洗；清洁服务；健康管理；广告发布服务；自有房地产经营活动；场地租赁；信息服务业务（不含固定电话信息服务和互联网信息服务）；电子商务平台的开发建设；软件开发；互联网信息服务；货物仓储（不含危化品和监控品）；城市及道路照明工程施工；小型综合商店、小卖部；职工食堂；特大型餐饮；房地产中介服务；食品的互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）。

截至 2019 年末，总资产 8,039.36 万元，所有者权益 3,469.87 万元；2019 年实现营业收入 17,683.11 万元，净利润为 1,314.29 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 11,518.70 万元，总负债 7,086.28 万元，净资产 4,432.42 万元，2020 年 1-9 月营业收入 15,483.19 万元，净利润 1,046.60 万元。

7、长沙城发能源有限公司

长沙城发能源有限公司，成立于 2012 年 3 月 28 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：硫磺、汽油、柴油、乙醇汽油、煤油、天然气（工业用），不带储存设施经营（不含配送）（危险化学品经营许可证有效期限 2019 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 29 日）；石油制品、天然气及新能源产品的开发、销售（限分支机构凭许可证经营）；负责政府授权范围内的加油站、加气站、充电站、太阳能、风能、天然气等项目的投资、建设、经营管理；汽车（不含小轿车）的销售、修理、美容（限分支机构凭许可证经营）；尾气检测；日用百货、日用杂品的销售。新能源汽车零配件、新能源汽车、品牌汽车、充值卡、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、燃料油、电力的销售；新能源汽车充电桩的研发、建设、运营及技术服务；水处理系统的运行及维护；汽车零部件再制造；日用百货、散装食品、国产酒类、进口酒类、润滑油、烟草制品的零售；新能源汽车运营；汽车清洗服务；能源评估服务；区域供冷、供热；热力生产和供应；中央热水的制售；地热能源开发利用；合同能源管理；新能源的技术开发、咨询及转让；新能源汽车零配件研发；充电桩的维护；新能源汽车充电站的建设；新能源汽车应急救援管理服务；分布式燃气项目的技术开发、咨询及转让；太阳能光伏电站系统集成；便利店经营和便利店连锁经营；场地租赁；电力供应。（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）。

截至 2019 年末总资产 52,206.13 万元，总负债 34,540.35 万元，净资产 17,665.77 万元，2019 年度营业收入 29,313.42 万元，净利润 1,460.44 万元。截至

2020 年 9 月末总资产 64,278.02 万元，总负债 47,557.26 万元，净资产 16,720.76 万元，2020 年 1-9 月营业收入 17,186.11 万元，净利润 1,388.12 万元。

8、长沙北城发展有限公司

长沙北城发展有限公司，成立于 2020 年 3 月 10 日，注册资本 50,000 万元，经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询及投资；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；房屋租赁；会议及展览服务；能源项目投资、开发及经营管理；代理经营电信全业务、互联网信息服务、互联网数据中心服务；物联网技术应用与开发；仓储服务、供应链管理相关配套服务。（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）。

截至 2020 年 9 月末总资产 60,914.90 万元，总负债 10,914.90 万元，净资产 50,000 万元，2020 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润 0 万元，由于公司成立时间较短，尚未开展实质性业务。

9、长沙城市更新投资建设运营有限公司

长沙城市更新投资建设运营有限公司，成立于 2020 年 3 月 2 日，注册资本 50,000 万元，经营范围：旧城区改造建设；城市基础设施建设；储备土地前期开发及配套建设；房屋建筑工程设计服务；房屋建筑工程施工；建筑装饰；房地产开发经营；房地产租赁经营；所负责老旧小区改造及城市更新项目授权范围内的物业管理；停车场建设；停车场运营管理。（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）。

截至 2020 年 9 月末总资产 13,840.87 万元，总负债 3831.50 万元，净资产 10,009.37 万元，2020 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润 9.37 万元，由于公司成立时间较短，尚未开展实质性业务。

10、长沙达美文化传播有限公司

长沙达美文化传播有限公司成立于 2000 年 9 月 18 日，注册资本 500 万元，经营范围：广告制作服务、国内代理服务、发布服务；工艺品、办公设备的零售；围栏、护栏、交通及公共管理用金属标牌、金属结构、金属门窗的制造；广告设计；计算机网络系统工程服务；游览景区管理；城市基础设施建设；文化活动的

组织与策划；体育活动的组织与策划；商业活动的组织；商业活动的策划；品牌推广营销；企业营销策划；企业形象策划服务；会议及展览服务；导向标识设计；招牌设计；影视策划；摄影扩印服务；文化用品销售；不锈钢制品加工；不锈钢型材生产；导向标识安装。（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）。

截至 2019 年末总资产 5,804.24 万元，总负债 1,186.03 万元，净资产 4,618.21 万元，2019 年度营业收入 5,350.64 万元，净利润 381.42 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 7,448.62 万元，总负债 5,815.17 万元，净资产 1,633.45 万元，2020 年 1-9 月营业收入 3,116.43 万元，净利润-761.00 万元。2020 年 1-9 月净利润为负，主要原因为受新冠肺炎疫情影响，上半年户外广告行业遇冷，客户广告预算收入削减。

11、长沙测绘有限公司

长沙测绘有限公司成立于 1994 年 12 月 28 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：不动产测绘；工程技术咨询服务；工程测量；地理信息系统工程；测绘服务；测绘航空摄影服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；培训活动的组织。（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）。

截至 2019 年末总资产 17,013 万元，总负债 520 万元，净资产 16,493 万元，2019 年度营业收入 3,839 万元，净利润 1,237 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 17,558.81 万元，总负债 783.52 万元，净资产 16,775.29 万元，2020 年 1-9 月营业收入 2,127.40 万元，净利润 787.51 万元。

（二）发行人主要参股公司的情况

表：截至 2020 年 9 月末发行人参股公司明细

序号	企业名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	湖南北控水务发展有限公司	水处理	10,000	30.00
2	湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司	金融业	80,000	22.00
3	湖南岳阳农村商业银行股份有限公司	金融业	60,000	20.00
4	湖南汨罗农村商业银行股份有限公司	金融业	30,000	30.00
5	湖南临湘农村商业银行股份有限公司	金融业	24,000	30.00
6	长沙新奥燃气发展有限公司	燃气销售	3,000	45.00

7	长沙新奥燃气有限公司	燃气销售	12,000	45.00
8	长沙市棚改投资有限责任公司	项目开发	60,480	24.80
9	长沙视谷实业有限公司	服务业	50,000	33.00
10	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	租赁和商业服务	70,000	42.86
11	长沙市砂石产业有限责任公司	砂石销售	10,000	49.00

1、湖南北控水务发展有限公司

湖南北控水务发展有限公司，成立于 2018 年 10 月 16 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：污水处理及其再生利用；水资源管理；城市水域垃圾清理；河道淤泥的运输及处理；生物生态水土环境研发与治理；环境污染治理项目投资；水管道运输服务；智慧城市相关服务；污泥处理项目的运营；污染治理项目的运营；市政管道清理、疏通；水处理系统的运行及维护。（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）。

截至 2019 年末总资产 153,631.64 万元，总负债 106,057.45 万元，净资产 47,574.19 万元，2019 年度营业收入 3,924.26 万元，净利润 561.19 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 171,803.59 万元，总负债 121,157.94 万元，净资产 50,645.65 万元，2020 年 1-9 月营业收入 3,391.77 万元，净利润 1,371.46 万元。

2、湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司

湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司，成立于 2016 年 7 月 6 日，注册资本 80,000 万元，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（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）。

截至 2019 年末总资产 2,051,519.34 万元，总负债 1,931,903.45 万元，净资产 119,615.89 万元，2019 年度营业收入 51,581.66 万元，净利润 10,549.59 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 2,222,913.91 万元，总负债 2,105,293.28 万元，净资产 117,620.63 万元，2020 年 1-9 月营业收入 39,328.01 万元，净利润 6,004.74 万元。

3、湖南岳阳农村商业银行股份有限公司

湖南岳阳农村商业银行股份有限公司，成立于 2016 年 9 月 12 日，注册资本 60,000 万元，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政

府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（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）。

截至 2019 年末总资产 1,529,396.81 万元，总负债 1,443,200.10 万元，净资产 86,196.71 万元，2019 年度营业收入 59,187.69 万元，净利润 15,919.01 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 1,831,607.05 万元，总负债 1,742,434.54 万元，净资产 89,172.51 万元，2020 年 1-9 月营业收入 41,598.90 万元，净利润 6,883.16 万元。

4、湖南汨罗农村商业银行股份有限公司

湖南汨罗农村商业银行股份有限公司，成立于 1999 年 4 月 9 日，注册资本 30,000 万元，经营范围：吸收公众存款，发放短期、中期和长期贷款，办理国内结算，办理票据承兑与贴现，办理借记卡业务，代理发行、代理兑付、承销政府债券，买卖政府债券、金融债券，从事同业拆借，代理收付款项及代理保险业务，经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（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）。

截至 2019 年末总资产 598,241.56 万元，总负债 560,515.52 万元，净资产 37,726.04 万元，2019 年度营业收入 20,813.92 万元，净利润 1,828.26 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 705,014.16 万元，总负债 667,709.27 万元，净资产 37,304.88 万元，2020 年 1-9 月营业收入 18,434.33 万元，净利润 1,139.01 万元。

5、湖南临湘农村商业银行股份有限公司

湖南临湘农村商业银行股份有限公司，成立于 2008 年 7 月 24 日，注册资本 24,000 万元，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；办理借记卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）。

截至 2019 年末总资产 514,139.24 万元，总负债 474,742.81 万元，净资产 39,396.43 万元，2019 年度营业收入 218,290.09 万元，净利润 5,242.02 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 590,544.95 万元，总负债 554,036.35 万元，净资产 36,508.60 万元，2020 年 1-9 月营业收入 15,947.18 万元，净利润 1,789.75 万元。

6、长沙新奥燃气发展有限公司

长沙新奥燃气发展有限公司，成立于 2007 年 11 月 19 日，注册资本 3,000 万元，经营范围：燃气市场开发、场站建设与经营、燃气生产与销售、燃气设备与燃气器具的销售与维修、燃气业务咨询与服务。（未取得燃气经营许可证前不得从事经营活动）（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）。

截至 2019 年末总资产 202,193.63 万元，总负债 174,503.66 万元，净资产 27,689.97 万元，2019 年度营业收入 302,615.06 万元，净利润 6,314.79 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 186,491.00 万元，总负债 150,924.00 万元，净资产 35,567.00 万元，2020 年 1-9 月营业收入 195,568.00 万元，净利润 7,891.00 万元。

7、长沙新奥燃气有限公司

长沙新奥燃气有限公司，成立于 2003 年 8 月 29 日，注册资本 12,000 万元，经营范围：燃气设备设施的建设、经营、维护、维修，燃气输配；燃气设备租赁；燃气设备销售；热力生产和供应；合同能源管理；能源技术咨询服务；节能技术推广服务；环保技术推广服务；能源技术研究、技术开发服务；区域供冷、供热。（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）。

截至 2019 年末总资产 316,545.72 万元，总负债 200,601.96 万元，净资产 115,943.76 万元，2019 年度营业收入 72,426.58 万元，净利润 35,592.34 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 310,830.00 万元，总负债 184,805.00 万元，净资产 126,025.00 万元，2020 年 1-9 月营业收入 34,350.00 万元，净利润 10,081.00 万元。

8、长沙市棚改投资有限责任公司

长沙市棚改投资有限责任公司，成立于 2014 年 5 月 22 日，注册资本 60,480 万元，经营范围：长沙市棚户区改造投资、建设。（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）。

截至 2019 年末总资产 6,146,825.98 万元，总负债 4,894,610.94 万元，净资产 1,252,215.04 万元，2019 年度营业收入 13,377.41 万元，净利润 79.01 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 6,391,720.94 万元，总负债 5,103,049.61 万元，净资产 1,288,671.33 万元，2020 年 1-9 月营业收入 3,042.44 万元，净利润 353.06 万元。

9、长沙视谷实业有限公司

长沙视谷实业有限公司，成立于 2018 年 2 月 28 日，注册资本 50,000 万元，经营范围：房地产开发经营；房地产经纪；物业管理；房屋建筑工程设计服务；广告制作服务、国内外代理服务、发布服务；广告设计；会议及展览服务；舞台

表演艺术指导服务；舞台灯光、音响设备安装服务；策划创意服务；影视经纪代理服务；影视策划；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；文化娱乐经纪；文化设计与建设；文化创意；文化产品研发；软件开发；文化用品销售；百货零售。（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）。

截至 2019 年末总资产 50,021.84 万元，总负债 3,106.75 万元，净资产 46,915.09 万元，2019 年度营业收入 0 万元，净利润-762.60 万元，亏损原因为公司所建设的中广天择总部基地项目正在开发建设中，暂无销售收入。截至 2020 年 9 月末总资产 65,835.60 万元，总负债 17,739.39 万元，净资产 48,096.21 万元，2020 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润-818.88 万元，亏损原因为公司所建设的中广天择总部基地项目正在开发建设中，暂无销售收入。

10、湖南长沙会展中心投资有限责任公司

湖南长沙会展中心投资有限责任公司，成立于 2014 年 3 月 27 日，注册资本 70,000 万元，经营范围：长沙国际会展中心及配套项目的开发经营（含土地整理及基础配套设施建设）、房地产项目技术咨询和策划；资产管理；会展服务；动产、不动产租赁；广告经营服务；物业管理。（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）。

截至 2019 年末总资产 495,552 万元，总负债 401,179 万元，净资产 94,373 万元，2019 年度营业收入 3,953 万元，净利润-5,866 万元，亏损原因为收入不能覆盖场馆的折旧、土地摊销及场馆贷款利息。截至 2020 年 9 月末总资产 508,176.56 万元，总负债 410,679.29 万元，净资产 97,497.27 万元，2020 年 1-9 月营业收入 806.10 万元，净利润 3,124.39 万元。

11、长沙市砂石产业有限责任公司

长沙市砂石产业有限责任公司，成立于 2020 年 2 月 24 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：建筑装饰用石材开采；花岗岩开采；石灰石、河砂开采；黏土及其他砂石开采；砂石加工、筛选；砂石、碎石、水泥稳定砂、混凝土生产及销售；建筑工程材料的技术咨询；建筑材料检验服务；产业园区及配套设施项目的建设与管理。（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）。

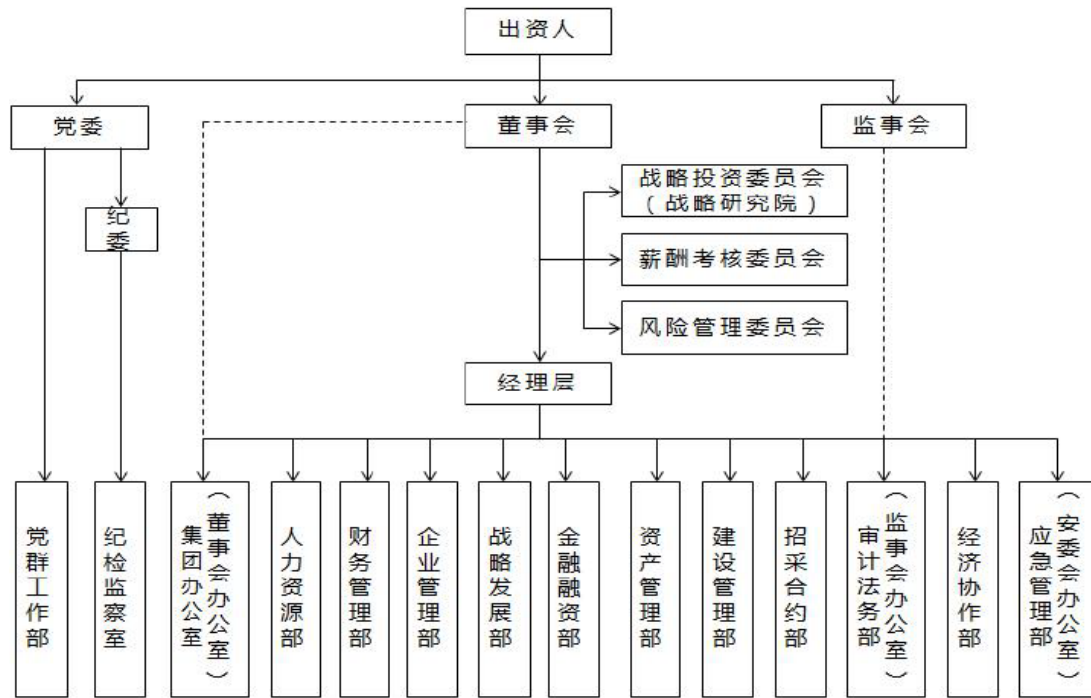
截至 2020 年 9 月末总资产 10,602.00 万元，总负债 548.00 万元，净资产 10,054.00 万元，2020 年 1-9 月营业收入 1,216.00 万元，净利润 54.00 万元。

六、发行人法人治理结构

（一）组织结构

截至 2020 年 9 月末，发行人内部组织结构如下图所示：

图：发行人内部结构图



表：发行人各部门主要职能

序号	部门名称	主要职能
1	党群工作部	党建工作和党务工作；宣传和意识形态工作；企业文化建设；干部管理；群团工作；统战工作；精准扶贫。
2	纪检监察室	党风廉政建设监督工作；指导、管理派驻纪检组工作。
3	集团办公室 (董事会办公室)	集团重大事项和重大活动统筹协调；重要文件起草；督查督办；综合行政工作；综合调研；信息化管理；集团董事会办公室日常工作。
4	人力资源部	人力资源规划；招聘配置管理；培训与开发管理；薪酬管理；绩效管理；劳动关系管理；企业大学日常工作。
5	财务管理部	预算管理；资金管理；债务管理；会计核算；财务分析；税务管理；财务信息与财务档案管理
6	企业管理部	经营计划管理；组织绩效管理；管理创新和管理体系建设；投后管理；外派董监事履职管理与评价考核。
7	战略发展部	战略管理；政策及行业研究；股权类投资管理；资本运营管理；对外投资项目拓展；战略研究院日常运行工作。
8	金融融资部	金融业务管理；融资管理；信用管理；融资物管理；银企关系维护。
9	资产管理部	经营性资产监督管理；资产运营评估；资产重组及处置。

序号	部门名称	主要职能
10	建设管理部	规划管理；建设项目立项管理；项目建设管理；重大工程项目管理；技术管理与服务。
11	招采合约部	招标采购管理；目标成本和动态成本管理；政府投资建设项目工程概、预、结算管理；二级房地产开发公司建设项目工程预、结算管理；工程签证和变更的成本管理；合同管理；成本信息管理。
12	审计法务部 (监事会办公室)	审计监督；法务管理；风险控制；集团监事会办公室日常工作。
13	经济协作部	招商管理；土地管理（含土地出让、征地、拆迁统筹）；品牌管理（含展厅管理、品牌活动、营销）。
14	应急管理部 (安委会办公室)	安全生产监管；环保监管；应急管理；信访和综治工作；安委会办公室日常工作。

（二）公司治理机制

发行人根据《公司法》及长沙市国资委的相关要求，设立了包含董事会、监事会及管理层在内的公司治理机制。

1、出资人

公司的出资人为长沙市国有资产管理委员会。长沙市国资委依法享有出资人的权利、履行出资人的职责。

根据公司章程规定，出资人行使下列权利：（1）审议批准公司的主业及调整方案，决定公司经营方针、发展战略规划、中长期发展规划，对企业年度投融资计划进行备案；（2）委派或更换公司法定代表人；（3）按照有关权限和程序，委派或更换公司非职工董事、非职工监事，指定董事长和监事会主席，并对董事会、监事会及出资人任命的非职工董事、非职工监事进行考核评价；（4）审议批准董事会报告；（5）审议批准监事会报告；（6）审议批准公司利润分配方案、弥补亏损方案、年度财务预算方案、决算方案；（7）对公司发行企业债券作出决议；（8）决定授予董事会行使部分出资人的职权，审议批准授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项；对于已经做出的授权，作出撤回或修改的决定；（9）审核公司增加或者减少注册资本事项；（10）审核公司合并、分立、重组、改制、资产损失权益核销、解散、清算或者变更公司形式等重大事项；（11）修改公司章程；（12）决定公司董事、监事报酬，按照有关规定核定市委、市人民政府管理的公司高级管理人员以及其他党组织成员的报酬；（13）按有关规定对公司的工资总额办法、企业年金方案进行审核；（14）选聘中介机构对公司进行年度财务审计，决定对公司重大事项进行抽查审计；（15）其他法律、

法规赋予出资人的关于资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，除章程授权董事会行使的职责外，均由出资人决定。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，其中职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人。董事会每届任期 3 年。

董事会行使下列职权：（1）确保法律、法规和各项规章制度在公司执行；（2）维护出资人利益，实现国有资产保值增值；（3）制订公司主营业务调整方案及公司发展战略、中长期发展规划；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本的方案；（7）制订公司合并、分立、改制、解散、清算或变更公司形式方案；（8）制订公司章程修订方案；（9）制订公司发行企业债券的方案；（10）决定公司的年度经营计划、目标和授权范围内的投融资方案；（11）决定公司授权范围内的重大资产抵押、质押或对外担保事项；（12）决定公司内部管理机构的人员编制；（13）决定聘任或解聘除纳入市委、市人民政府管理的高级管理人员以外的其他高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；（14）根据经出资人审批的相关办法决定公司的工资总额及分配方案，审批公司基本薪酬制度；（15）决定公司风险管理体系并对其运作进行监控；（16）制定公司的基本管理制度；（17）对公司聘用、解聘承办公司年度财务会计报告审计业务的会计师事务所作出决议；（18）执行出资人的决定，并报告工作；（19）审议公司内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；（20）听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司对董事会决议的执行情况；（21）决定除按公司章程规定应由出资人决定以外的公司内部改革方案；（22）履行本章程规定或出资人授予的其他职责。

出资人授权董事会就投资、融资、出售资产、担保、子公司管控、捐赠等事项按以下权限作出决策：（1）投资事项；（2）融资事项；（3）出售资产事项；（4）担保事项；（5）子公司管控事项；（6）捐赠事项。出资人根据国家、市人民政府相关法律、行政法规和政策的变化要求，适时对授权事项、权限作出必要调整。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成（包括职工监事），其中设监事会主席 1 名，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期 3 年。监事任期

届满，可以连任。

发行人监事会行使下列职权：（1）检查公司贯彻执行有关法律、法规和规章的情况；（2）查阅公司财务会计资料及与公司经营活动有关的其他资料，检查公司财务会计报告的真实性和合法性，并对存在的重大问题提出处理建议；（3）检查公司的经营效益、利润分配、职务消费、资产处置、国有资产保值增值、资产运营以及重要人事任免等情况，并提出整改意见和要求；（4）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）监事会根据对公司实施监督检查的需要，必要时经出资人或监事会主席同意，可以委托专业中介机构对公司进行审计，其审计费用由公司承担；（6）监事会对公司监督检查结束后应当及时做出检查报告。检查报告应包括对经营业绩、公司治理、国有资产保值增值等情况进行评价，并对董事、高级管理人员提出奖惩任免的意见与建议；检查报告经监事会成员讨论，由监事会主席签署上报出资人；（7）《公司法》、《企业国有资产法》和其他有关法律、法规赋予的权利。

4、管理层

公司设立经理层，在董事会的领导下，执行董事会决议并负责公司的日常经营管理。经理层设总经理 1 人，设副总经理若干、财务总监、总工程师等高级管理职位。总经理每届任期 3 年，任期届满可以连聘连任。

公司总经理对董事会负责，主持并负责公司的日常经营管理工作，行使下列职责：（1）组织其他经理层对董事会授权事项进行讨论并决策；（2）主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议，并将实施情况向董事会报告；（3）根据董事会授权代表公司对外签署有关的合同、协议等法律文件；（4）组织实施公司经营计划、重大投资与资本经营方案；（5）拟订公司企业债券发行方案和其他融资方案；（6）拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）拟订公司的利润分配和弥补亏损方案；（8）拟订公司增加、减少注册资本方案；（9）提名公司副总经理等高级管理人员人选；聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的人员；（10）制订公司内部管理机构设置及人员编制方案；（11）制订公司的风险管理制度等各项规章制度；（12）决定公司经理层以外的员工的薪酬、福利、考核与奖惩方案；（13）提议召开董事会临时会议；（14）具有经董事会审定的年度预算以内

的日常经营财务审批权；（15）履行董事会授予的其他职权。

七、发行人董事、监事及高级管理人员

（一）基本情况

发行人依法设立了董事会、监事及其他组织机构；依法聘任了高级管理人员及其他工作人员；依法制定了《公司章程》及其他公司治理文件。发行人董事、监事、高级管理人员的聘任及履职符合法律法规、公司章程及公司内部议事规则及其他规章制度的规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况如下所示：

表：发行人董事、监事、其他高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期限
邹特	董事长	男	46	2020-2023年
潘青	董事，总经理	女	52	2020-2023年
吴海东	董事	男	50	2020-2023年
李进	董事	男	50	2020-2023年
余伟军	监事会主席	男	52	2020-2023年
陈燕舞	监事	男	59	2020-2023 年
周军山	副总经理	男	55	2020-2023 年
成斌	副总经理	女	52	2020-2023 年
杨云峰	副总经理	男	53	2020-2023 年

（二）现任董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

（1）邹特

董事长，男，汉族，1974 年 11 月出生，中共党员，中国国籍，硕士研究生学历，无境外居留权。历任长沙市市容环卫局基建科科长，长沙市固弃场指挥部干部、副主任、主任，长沙市渣土管理处党委书记，长沙市城市管理和行政执法局党委委员、总工程师，开福区政府副区长（挂职一年），中共长沙市望城区委常委、政府常务副区长，长沙先导投资控股集团有限公司党委副书记、董事、总裁等职。现任公司党委书记，董事长。

（2）潘青

董事兼总经理，女，汉族，1968 年 6 月出生，中共党员，中国国籍，研究生学历，无境外居留权。历任浏阳磷矿质监科科长，长沙市路桥通行费征收管理处职员、收费所副所长、政工科科长、组织人事科科长，长沙市环路建设开发总公司路桥经营公司党委副书记、纪委书记，长沙市城市建设投资开发有限责任公司市场二部经理等职。现任公司董事，总经理。

（3）吴海东

董事，男，汉族，1970 年 10 月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任湖南化工研究所干部，长沙市政府办公厅重点办副科级干部，长沙市政府办公厅综合调研处主任科员、处长，长沙市政府办公厅信息指导处处长，长沙市会展工作管理办公室党组成员、副主任等职务。现任公司党委委员，董事。

（4）李进

董事，男，汉族，1970 年 2 月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任望城县二中教师，长沙市长信投资管理公司、长信大酒店财务部职员、主办会计、财务部主任，长沙市引水及水质环境有限责任公司财务部主任、财务总监、副总经理等职，长沙市城市建设投资开发集团有限公司党委委员、总会计师等职。现任公司党委委员，董事。

2、监事会成员

（1）余伟军

监事会主席，男，汉族，1968 年 9 月出生，中共党员，中国国籍，无境外居留权，本科学历。历任长沙市郊区雨花亭乡干部，长沙市雨花区雨花亭街道办事处干部、主任助理、副主任，湖南环保科技产业园管委会副主任，长沙市雨花区圭塘街道党工委副书记、办事处主任科员，长沙市雨花区高桥街道党工委副书记、办事处主任、党工委书记，长沙市雨花区侯家塘街道党工委书记，长沙市司法局党委委员、副局长，长沙市国有资产监督管理委员会党委委员、纪委书记，湖南龙骧交通发展集团有限责任公司党委委员、董事、副总经理。现任公司党委副书记、监事会主席。

（2）陈燕舞

监事，男，汉族，1978 年 2 月参加工作，大专学历，中国共产党党员，中国国籍，无境外居留权。历任武警长沙市支队政治处组织股股长，武警长沙市支

队政治处副主任，长沙市房地产管理局办公室副主任，长沙市房屋产权管理局办公室主任，长沙市基础设施建设投资管理中心党组成员、副主任，长沙市城市建设投资开发有限责任公司副总经理等职，现任公司党委委员、董事、副总经理。

3、高级管理人员

（1）潘青

总经理，简历详见“董事会成员”。

（2）周军山

副总经理，男，汉族，1965 年 3 月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任湖南省食用菌研究所财会科副科长、物资公司经理，长沙市外经委财基科科长、科长，长沙市园林局计划财务科科长，长沙市国土局财务处处长，长沙市财政局高新区分局副局长，长沙市财政局财务监督员，长沙市大河西先导区管委会项目建设部经济协作处处长，长沙先导投资控股有限公司党委委员、财务总监，长沙城市发展集团有限公司副总经理。现任公司党委委员，副总经理。

（3）成斌

副总经理，女，汉族，1968 年 11 月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任长沙市芙蓉实业公司，长沙市基础设施建设投资管理中心办公室副主任、工程科副科长、工程科科长，长沙市城市建设投资开发集团有限公司职工监事、工程管理部部长兼总工程师，长沙市城市建设投资开发集团党委委员、总工程师等职。现任公司党委委员，副总经理。

（4）杨云峰

副总经理，男，汉族，1967 年 6 月出生，中共党员，中国国籍，研究生学历，无境外居留权。历任长沙市水利建设投资管理中心办公室副主任、开发部部长，市城投集团土地开发部部长、城投能源常务副总经理（兼），长沙城投能源开发有限公司总经理，长沙市水利建设投资管理有限公司董事、总经理（兼），长沙马栏山投资开发建设有限公司执行董事、总经理、法人代表（兼）。现任公司副总经理。

（三）现任董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及主要高级管理人员兼职情况如下所示：

表：发行人董事、监事、其他高级管理人员兼职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
潘青	长沙先导投资控股集团有限公司	董事长、法定代表人
吴海东	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	董事长、法定代表人
李进	长沙先导投资控股集团有限公司	董事、副总经理
余伟军	长沙先导投资控股集团有限公司	监事
余伟军	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	监事

（四）现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权及债权情况

截至本募集说明书出具之日，发行人的现任董事、监事及高级管理人员未持有发行人股份及债券。

八、发行人所在行业情况**（一）土地整理开发行业**

土地整理开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。土地整理开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了城市社会经济发展所需的供给需求。土地整理开发业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展。

土地整理开发行业作为地区经济发展及城市化进程的源头产业，出让面积以及出让价格很大程度上取决于当地整体社会经济及商业地产行业的发展情况。

1、我国土地整理开发行业发展现状

土地是人类赖以生存和发展的最珍贵的自然资源，是一切劳动过程得以实现的必要条件和物质基础，是农业最基本的生产资料，也是工业生产的场所。土地同时也是维持一个地方可持续发展的重要资源，对经济社会发展具有重要的战略意义。土地整理开发是我国现阶段及未来相当长时期内土地利用及管理的核心内容之一，也是解决我国突出的人地矛盾的重要途径。土地整理开发作为一项政府领导、群众参与、多部门合作的综合规划项目，其主要特点是政府行为的主导性、

整理开发目标的多元性、整理开发过程的长期性、整理开发工作的复杂性以及整理开发区域的差异性。截至目前，全国已有 2,000 多个市、县相继建立了土地储备制度。土地储备制度的建立，是城市土地整理开发工作有序进行的前提，有利于盘活城市存量土地，优化城市用地结构，提高土地利用率，改善生态环境，实现城市建设的可持续发展。

从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整理开发解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地整理开发作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用的方面发挥着越来越大的作用。

2、长沙市土地整理开发行业发展现状

近年来，在国家调结构去库存的政策影响下，长沙市土地市场呈现平稳的发展。在去库存的基调下，未来几年的土地供应将会保持克制，供应质量还会继续下降。对于长沙来说，过去的热点区域虽然还是新房成交主力，但土地市场相对归于平静。值得关注的是，在十三五规划下，长沙的国家级新区湘江新区，在明确了发展重心和区域规划后有可能在几大重点板块迎来土地市场新一轮的开发高潮。

从 2017 年到 2020 年长沙土地供应面积整体呈现上升的趋势。2020 年长沙总供应土地面积 1547 万平方米，其中住宅类用地 407.38 万平方米，占 26.32%。月平均供地面积 128.92 万平方米。相比上年同期，土地供应数量和面积持平。

（二）房地产行业

1、我国房地产行业发展现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让

制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2014 年以来，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年，全国商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，同比下降 6.3%。2015 年，由于信贷放宽和政策促进，房地产销售情况出现好转，销售面积和销售金额均呈现出明显回升。2015 年，全国商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.8%。2017 年全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.7%，商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。2018 年全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%，全国商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.2%，其中住宅销售额同比增长 14.7%。2019 年全国商品房销售面积 171,558 万平方米，下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。2020 年 1-8 月全国商品房销售面积 96,486 万平方米，同比下降 3.3%，商品房销售额 96,943 亿元，增长 1.6%，1-7 月为下降 2.1%。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存在上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

2、长沙市房地产行业现状

从近年长沙房地产市场运行情况看，房地产市场呈现出供需基本平衡、价格温和上扬且价格水平相对较低，市场需求动力不断增强的特征。

2017 年度，全市完成房地产开发投资 1,489.69 亿元，同比增长 18.20%，高于全市投资增速 5.10 个百分点。从新建商品房住宅待售情况看，2017 年，长沙住宅待售面积 294.45 万平方米，同比下降 40.00%，待售面积大幅下降，市场上住宅供不应求。房地产市场需求旺盛，增强了房地产开发投资信心。

2017 年，长沙市连续三次房地产调控政策，对稳定长沙房价、打击炒房，保障供给发挥了重要作用，新建商品房房屋新开工面积下降、销售面积、竣工面积出现不同程度下降，尤其是新建商品房成交面积呈现了较大幅度的下滑。受房地产调控政策影响，2017 年，长沙新建商品房销售面积 2,259.15 万平方米，比 2016 年同期下降 12.90%，其中：住宅销售面积 1,823.80 万平方米，比 2016 年同期下降 20.40%。全市商品房新开工面积 2,116.42 万平方米，同比减少 4.00%，其中：住宅新开工面积 1,293.50 万平方米，同比减少 2.60%。2017 年，新建商品房竣工面积 1,143.86 万平方米，比 2016 年同期下降 31.50%。

2018 年，长沙市商品房销售面积 2,392.44 万平方米，同比增长 5.90%。长沙市完成房地产开发投资 1,502.40 亿元，居全省首位，占全省的 38.10%。

2019 年，长沙市房地产开发投资 1668.40 亿元，比上年增长 11.2%。商品房销售面积 2334.86 万平方米，下降 2.2%；商品房销售额 2021.08 亿元，增长 3.6%。

2020 年 1-9 月，长沙房地产开发投资 1,403.74 亿元，同比增长 8.4%，居全省首位，占全省的 41.45%。

未来几年，长沙将全力打造“三个中心”、建设“四更”长沙，构建国家中心城市新格局，实现基本现代化阶段性目标。这必将为长沙房地产市场带来利好，从最近几年人口流入、中小学生就读人数、产业发展、棚户区改造情况，长沙房地产市场需求潜力大，房价总体将温和上涨，局部房价有降有升，但总体可控。

（三）水务行业

1、我国水务行业状况

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公

用事业，具有突出的战略地位和较强的公益属性。

改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，水务行业作为国民经济中重要的基础设施产业得到了快速发展。根据《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，全年总用水量 5,991 亿立方米，比上年下降 0.4%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态补水增长 0.5%。万元国内生产总值用水量 67 立方米，比上年下降 6.1%。万元工业增加值用水量 42 立方米，下降 7.2%。人均用水量 429 立方米，比上年下降 0.8%。

然而随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势。我国目前城市供排水问题仍然较为突出，其严重性和重要性已成为社会各界共识，中央和地方各级政府部门均将解决城市供排水问题视为工作的重点之一。国家“十一五”规划就明确提出要加强市政公用事业建设，加强城市供排水中水管网改造和建设，增强安全供水能力，扩大再生水使用范围。2010 年 12 月 31 日中央国务院发布了《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》，明确指出我国应强化城乡水资源统一管理，对城乡供水、水资源综合利用、水环境治理和防洪排涝等实行统筹规划、协调实施，促进水资源优化配置；积极推进集中供水工程建设，提高农村自来水普及率，有条件的地方延伸集中供水管网，发展城乡一体化供水；大力推进污水处理回用。

2012 年 5 月 25 日，住房城乡建设部会同国家发展改革委编制出台了《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》，明确将改造供水设施、新建供水设施、强化水质监测与监管以及供水应急能力确定为“十二五”期间的重点任务，总投资达到了 4,100.00 亿元，其中：水厂改造投资 465.00 亿元；管网改造投资 835.00 亿元；新建水厂投资 940.00 亿元；新建管网投资 1,843.00 亿元；水质检测监管能力建设投资 15.00 亿元；供水应急能力建设投资 2.00 亿元。

2014 年 3 月 5 日，李克强总理在十二届全国人大二次会议中指出“推进资源性产品价格改革，建立健全居民用水、用气阶梯价格制度强化节水、节材和资源综合利用”。2015 年 4 月，国务院出台《水污染防治行动计划》（以下简称“水十条”）明确提出，到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下水污染加剧趋势得到初步遏制。到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现

良性循环。

2016 年 3 月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出，“加快城镇污水处理设施和管网建设改造，推进污泥无害化处理和资源化利用，实现城镇生活污水、垃圾处理设施全覆盖和稳定达标运行，城市、县城污水集中处理率分别达到 95%和 85%”。

可以预计，随着我国城镇化的持续推进和“两型社会”的不断建立，我国水务市场将呈现出持续快速发展态势，并逐步进入改革与发展的黄金期。

2、长沙水务行业发展现状

长沙境内水系发达，支流河道长 5 公里以上有 302 条，主要有湘江、浏阳河、捞刀河、洩水、靳江河、八曲河、龙王港等。湘江干流发源于广西临桂县海洋坪龙门界，全长 856 公里，流域面积 94,660k 平方米，在长沙市境内长 74 公里。浏阳河发源于浏阳市横山坳，全长 219 公里，流域面积 4,237 平方公里；捞刀河发源于浏阳市石柱峰，全长 141 公里，流域面积 2,543 平方公里；洩水河发源于宁乡扶玉山，全长 144 公里，流域面积 2,430 平方公里；靳江河源于宁乡白鹤山，全长 85 公里，流域面积 781 平方公里；八曲河发源于望城，全长 53 公里，流域面积 311 平方公里。长沙多年平均水资源总量为 96.19 亿立方米，湘江过境年均流量 692.5 亿立方米。长沙市共有水库 629 座，其中大型水库 2 座，集雨面积 804.8 平方公里，正常库容 35,479 立方米，分别是浏阳市株树桥水库和宁乡县黄材水库；中型 18 座，集雨面积 568.48 平方公里，正常库容 25,179 立方米，其中浏阳市 10 座，分别是马尾皂水库、仙人造水库、板贝水库、南康水库、道源水库、关山水库、梅田水库、横山头水库、清江水库、富岭水库；长沙县 4 座，分别是红旗水库、桐仁桥水库、乌川水库、金井水库；望城县 1 座，即格塘水库；宁乡市 2 座，分别是洞庭桥水库、田坪水库；岳麓区 1 座，即泉水冲水库。小一型水库 100 座，集雨面积 993.4 平方公里，正常库容 28,635.27 万立方米；小二型水库 509 座，集雨面积 430,469 平方公里，总库容 12,113.86 万立方米。

目前，长沙市共有 8 座水厂，分别是第一、二、三、四、五、八水厂，廖家祠堂水厂、望城水厂。其中，第二、四水厂现已采用深度处理工艺，在常规的混合-絮凝-沉淀-过滤-消毒工艺基础上，增加了臭氧和活性炭深度工艺，可进一步氧化吸附和生物降解有机物，提升出厂水质。廖家祠堂水厂、第五水厂采用株树桥水库水源。第一、三、八水厂、望城水厂在两年内将实现深度处理。长沙市的

供水能力列全国省会城市第三，人均生活拥有水量列全国第三。

九、发行人的行业地位、竞争优势和未来发展规划

（一）行业地位

发行人是长沙市政府为深化国有企业改革，优化国有资本、资产、资源配置，推进国有企业重组，推动国有企业做大做强而成立的创新型国有企业集团，主要履行城市建设、城市运营、城市更新、产业投资、金融投资等功能。目前发行人综合片区开发、土地开发整理及公共资产运营方面在长沙市属于主导地位，具有很强垄断优势。

（二）竞争优势

1、区位优势

长沙市位于东南沿海和长江流域两个通江达海大市场的腹部，是内陆通向两广沿海和西南边陲的前缘地带；又位于上海、广州、重庆、武汉四大全国性商贸中心聚辐的交错地带，东南西北四大城市的辐射作用可在长沙地区产生叠加效应，使之成为支撑沿海、沿江开放地区的后方基地和促进内地开发的先导城市。长沙在全国“东靠西移”、“南北对流”的战略布局中，发挥着承东启西、联南接北的枢纽作用，在多边的大流通中可以东西逢源、南北策应，是湖南“呼应两东（广东、浦东），开放带动”战略的重点发展地区。

2007 年 12 月，国家发改委发改经体〔2007〕3428 号文件批准“长株潭城市群”为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”。目前，长沙正在加速创建“长株潭经济一体化”，以形成长沙、株洲、湘潭“一小时经济圈”。得益于“中部崛起”、“长株潭经济一体化”等一系列重大发展战略和规划，长沙市将迎来重大发展机遇，从而带动基础设施建设的迅速发展，给发行人带来广阔的发展空间，在《长江经济带发展规划纲要》中被正式确认为新一线城市。

2、行业垄断优势

发行人作为经长沙市人民政府授权的片区土地开发经营主体和跨片区重点项目的投资建设主体，其经营和投资领域基本无法形成外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。随着长沙市“两型社会”建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开发土地的需求量将持续稳定增长，发行人

的业务量和效益也将同步增加。并且，发行人拥有的土地资源交通便利，配套设施较为齐全，功能定位明确，这进一步增强了发行人在土地市场的优势。

3、政策支持优势

发行人近年来获得了政府的大力政策支持。下属子公司自成立以来，长沙市政府明确陆续向相关子公司注入优质资产、资源、城建项目配套资本金及其他城建资金，并继续在税收优惠和特许经营等方面加大支持力度。综合来看，政府给予发行人有力的政策支持，外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

4、较强的融资能力

发行人具有较强的综合实力，已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。发行人拥有良好的信用，同国家开发银行、中国建设银行、招商银行及浦发银行等多家银行有着密切和广泛的合作关系，通过银行开展间接融资的渠道通畅。总体来看，发行人与银行等金融机构的良好合作关系和通畅的融资渠道为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

（三）未来发展规划

长沙城发在完成一级重组后拥有市城投集团和先导控股集团两个全资子公司，集团结构、制度等方面的整合需要持续地进行。未来，长沙城发将继续落实重组后的全面融合统一，逐步对子公司分类实行管理提级和股权划转，同时通过强化集团的管理能力、明确效益优先的战略方向、培养综合素质优秀的人才队伍以及深化企业文化的塑造来为集团发展提供稳固的基础。此外，企业将不断提高发展质量，坚持市场导向从高度依赖政府资源和集团资源向主动开创市场转型；进一步围绕城市发展定位完善产业布局，加快产业整合，加强产业优化，增强产业之间的互补性和融通性，打通产业链；按照“做大财政收入、做实公司资产”的思路，实施“借力三资盘活，解决存量资产遗留闲置，优质资产归集扩张”的工作策略，持续推进资产盘活。

长沙城发设立了明确的经营目标，未来将重点在二级重组、片区发展、项目建设、招商引资、产业发展、风险防控等方面开展工作。

1、推进二级重组，加快融合进程。

按照“主业归核、资产归集、产业归类”原则，加快推进二级重组，全面构建“三城两投”产业格局，完成基础设施建设、片区开发、房地产开发、现代服务、能源、商贸、产融、城市更新 8 大业务中心组件，构建清晰的产业链和业务

架构，实施专业化运营和平台化归口管理。按照“集团总部做精，业务平台做实，专业公司做专”的思路，强化总部战略管理、资源配置、资本运作、共享服务及风险管理职能，日常业务经营重心下沉。通过重组融合，增强产业协同，实现优势叠加，推动子公司做大做强。

2、狠抓片区发展，夯实发展根基。

坚持“一片区一定位，一片区一策略，一片区一特色”，高标准规划，高品质建设，高质量招商。落实片区公司统筹规划、包装策划、招商引资、协调服务等职能，将每个片区都打造成产城融合、宜居宜业的示范区。

洋湖片区：聚焦发展总部经济，加强基础设施配套，用好湿地环境优势，加快高端总部落地，推动片区持续升温。确保引进省级总部企业不少于 5 家，宜家荟聚中心、湖南妇女儿童医院、洋湖水街建成开放。

滨江片区：围绕高端金融，加强品质提升，强化服务配套，布局周边产业。新引进规模金融机构不少于 10 家，雅诗阁公寓式酒店开业。

月亮岛片区：加强“岛城互动”，提升土地价值，强化产业招商。确保岸上配套基建全面完工，天玥一期基本建成，岛上全域对外开放。

高铁西城片区：突出基础建设和未来谋划，完成控制性详规和片区组团整体开发方案，落实开发合作三方协议，加快推进一期 PPP 项目建设。

会展片区：围绕片区强基础、出形象、增活力，加快发展会展经济。完成长沙国际会议中心及相关配套建设，实现主干路网全面通车，启动一乡一品总部基地项目（一期）和国际交流区项目（一期）建设，确保国际医院、主题乐园等项目招商落地。

马栏山片区：建成马栏山公园，加快人才公寓、5G 通信基础设施、国际版权交易中心等项目建设。加强园区产业项目策划包装和招商，不断提升发展水平。

南部融城片区：按照长株潭绿心总体规划要求，加快规划编制，明确产业定位，完成牛角塘城中村第一期第一批征拆工作，加快优质产业导入。推进南湖片区化债转型，赢取发展空间。

3、抓实项目建设，用好发展抓手。

按照“强要素、抓进度、保质量、重安全、讲品质”的原则，新建项目抓开工，续建项目抓进度，预备项目抓前期，竣工项目抓投产，全面推进重大项目建设。全力推进湘雅路过江通道、湘江 FFC、椒花水库、红旗路及片区配套基础设施。

施等省市重点项目建设。

加快建设项目遗留问题处理：压实项目遗留问题处置责任，实行“清单销号管理”。

加强项目建设统筹管控：加强信息化手段运用，提升建设管理效率。

加强标准化建设管理：在安全生产、文明施工、工程质量等方面建立企业标准，形成示范引领。

4、加强招商引资，激发发展活力。

聚焦视频文创经济、会议会展经济、金融科技经济、总部经济等，加强土地招商、产业招商、楼宇招商。把准节奏加强土地招商：围绕“3 个 500 强”加强对接，强化土地出让各个环节统筹协调，抓好前期准备，选取有利时机，把握出地节奏，全力完成土地出让计划。找准片区定位强化特色招商：结合片区发展特色，引进特色产业，避免同质竞争，形成招商互补。强化服务意识进行智慧招商：提升服务意识，通过“温情”招商，主动“亲商”，实现以商招商。通过楼宇经济推动二次招商：大力挖掘楼宇经济，实行“一楼一策”，统筹引进企业总部，打造“亿元产值楼宇”，提升片区价值。创新路径开展产业综合体试点：结合“三城两投”战略布局，积极打造产业综合体项目，不断提升产业集聚度。

5、强化产业发展，提升发展品质。

把准产业方向：紧跟省市产业发展政策，重点围绕“湖南质造”十二大优势产业、长沙市 22 条产业链进行产业布局，全面承接市委市政府交办重点工作。围绕市政府工作报告“启动城中村改造 3 个，完成老城区有机更新片区 6 个”的安排，突出抓好城市更新政策研究和对接实施，做强做大城市更新产业板块。

强化产业协同：注重产业发展整体效应，加强智慧城市、能源、地产、金融、国贸、物业、城建等产业板块之间协同，实行“联动发展”，推动产业升级。

培育商事主体：围绕市委市政府确定的工作目标，快速培育 1-2 个上市主体，加快能源、物业、智慧城市等基础良好、前景广阔的产业上市规划和资源归集，突围资本市场。

6、坚持底线思维，加强风险防控。

抓好融资化债确保金融安全：维持城发集团主体信用 AAA 评级，确保集团融资能力，全面匹配融资计划。合理调度资金，按照“化解老债、不增新债”的原则，统筹存量债务化解，全力完成政府隐性债务化解目标。

抓好安全生产确保生产安全：狠抓安全生产责任落实，夯实基础工作，强化事故预防。认真落实“四不两直”工作要求，全面开展隐患排查治理，建立风险清单，开展对单检查，对标整治，对标验收。

抓好生态环保确保生态安全：认真排查施工环境保护问题，持续抓好在建工地扬尘防治“8 个 100%”和渣土运输管理，强力推进铬污染整体治理、污水处理厂配套收集管网、重点区域水环境治理等，抓好各片区环境管理考核落实，提升片区环境质量，体现城发良好形象。

十、发行人经营情况分析

（一）发行人经营范围及主营业务

发行人是长沙市政府为深化国有企业改革，优化国有资本、资产、资源配置，推进国有企业重组，推动国有企业做大做强而成立的创新型国有企业集团，主要履行城市建设、城市运营、城市更新、产业投资、金融投资等功能。发行人的主营业务包括土地开发及出让、房地产销售、水务及污水处理、工程结算、商品销售、油品销售、资产运营及其他等。

（二）发行人主营业务收入构成

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下：

表：发行人 2017-2020 年 9 月主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,766,254.73	100.00	2,682,881.99	100.00	1,582,462.76	100.00	581,597.54	100.00
土地开发及出让	521,758.48	29.54	1,227,187.76	45.74	849,072.72	53.66	190,287.60	32.72
房地产销售	99,101.86	5.61	142,558.64	5.31	104,940.98	6.63	84,833.65	14.59
水费及污水处理	165,431.65	9.37	203,426.32	7.58	180,200.77	11.39	164,506.57	28.29
工程结算	112,645.81	6.38	172,004.46	6.41	125,486.04	7.93	48,546.72	8.35
商品销售	602,864.58	34.13	484,283.77	18.05	63,661.09	4.02	-	-
油品销售	167,588.29	9.49	285,243.64	10.63	140,425.57	8.87	10,154.39	1.75

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产运营及其他	96,864.06	5.48	168,177.40	6.27	118,675.59	7.50	83,268.61	14.32
主营业务成本	1,557,189.84	100.00	2,442,676.46	100.00	1,378,185.68	100.00	431,939.92	100.00
土地开发及出让	503,049.67	32.30	1,190,920.60	48.75	803,022.97	58.27	154,070.16	35.67
房地产销售	67,031.27	4.30	129,508.03	5.30	78,713.79	5.71	74,936.94	17.35
水费及污水处理	98,179.35	6.30	140,257.27	5.74	122,158.07	8.86	112,657.96	26.08
工程结算	86,019.82	5.52	130,899.77	5.36	119,832.19	8.69	42,106.92	9.75
商品销售	590,848.12	37.94	477,411.63	19.54	62,931.68	4.57	-	-
油品销售	154,303.38	9.91	284,011.45	11.63	127,820.04	9.27	7,340.39	1.70
资产运营及其他	57,758.22	3.71	89,667.71	3.67	63,706.94	4.62	40,827.55	9.45
主营业务毛利润	209,064.89	100.00	240,205.53	100.00	204,277.08	100.00	149,657.62	100.00
土地开发及出让	18,708.81	8.95	36,267.16	15.10	46,049.75	22.54	36,217.44	24.20
房地产销售	32,070.59	15.34	13,050.61	5.43	26,227.19	12.84	9,896.71	6.61
水费及污水处理	67,252.30	32.17	63,169.05	26.30	58,042.70	28.41	51,848.61	34.64
工程结算	26,625.99	12.74	41,104.69	17.11	5,653.85	2.77	6,439.80	4.30
商品销售	12,016.46	5.75	6,872.14	2.86	729.41	0.36	0.00	0.00
油品销售	13,284.91	6.35	1,232.19	0.51	12,605.53	6.17	2,814.00	1.88
资产运营及其他	39,105.84	18.71	78,509.69	32.68	54,968.65	26.91	42,441.06	28.36
主营业务毛利率	11.84%		8.95%		12.91%		25.73%	
土地开发及出让	3.59%		2.96%		5.42%		19.03%	
房地产销售	32.36%		9.15%		24.99%		11.67%	
水费及污水处理	40.65%		31.05%		32.21%		31.52%	
工程结算	23.64%		23.90%		4.51%		13.27%	
商品销售	1.99%		1.42%		1.15%		-	
油品销售	7.93%		0.43%		8.98%		27.71%	
资产运营及其他	40.37%		46.68%		46.32%		50.97%	

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月, 发行人主营业务收入分别为 581,597.54 万元、1,582,462.76 万元、2,682,881.99 万元和 1,766,254.73 万元。2018 年主营业务收入较 2017 年增加 1,000,865.23 万元, 增幅为 172.09%; 2019 年主营业务收入较 2018

年增加 1,100,419.24 万元，增幅 69.54%，近两年发行人主营业务收入大幅增长，主要是一方面主营业务收入中土地开发及出让业务板块占比较大，随着土地市场的回暖，最近两年土地开发出让规模不断增长；另一方面发行人商品销售和油品销售业务收入规模大幅增长。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 431,939.92 万元、1,378,185.68 万元、2,442,676.46 万元和 1,557,189.84 万元。2018 年主营业务成本较 2017 年增长 946,245.76 万元，增幅 219.07%；2019 年主营业务成本较 2018 年增长 1,064,490.78 万元，增幅 77.24%。发行人主营业务成本与主营业务收入变化趋势一致，主要系土地开发及出让业务、商品和油品销售业务成本增长所致。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 149,657.62 万元、204,277.08 万元、240,205.53 万元和 209,064.89 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 25.73%、12.91%、8.95%和 11.84%，毛利率呈下降趋势，主要原因如下：

一是 2018 年以来主管部门对于一级土地出让政策性限价，土地出让价格较低，同时发行人近两年出让的土地地块性质、地块区域位置差异，出让各地块的投入成本增加，导致土地开发及出让收入毛利率逐年下滑。

二是 2018 年新增了能源批发和国际贸易业务，商品销售和油品销售收入规模大幅增长，但该类业务本身毛利率较低，故拉低了发行人主营业务毛利率水平。

（三）发行人主营业务经营模式

1、土地开发及出让

发行人的土地开发及出让业务主要由先导控股集团和市城投集团负责。

（1）先导控股集团土地开发及出让业务

1) 经营模式

根据《长沙市人民政府办公厅关于授权长沙先导投资控股有限公司在大河西先导区范围内进行土地一级开发的通知》（长政办函【2010】153 号）及长沙大河西先导区（现湖南湘江新区）管理委员会《土地一级开发授权委托书》，先导控股集团取得在湖南湘江新区范围内进行土地一级开发的授权。近年来，先导控股集团的开发重点集中于湘江新区超过 20 平方公里的城区土地。在征地、拆迁、完成配套基础设施后，根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开

发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，报经湖南湘江新区管委会和市政府批准后，由长沙市国土资源局开展“招拍挂”进行土地出让。

先导控股集团的土地开发及出让业务模式主要分为自有土地出让及土地一级开发两类，具体业务流程如下：

自有土地开发及出让运营业务流程为：①政府将国有土地使用权注入给发行人，发行人拥有土地使用权证并按照注入时的土地使用权评估报告中的评估价值入账，计入“资本公积”科目；②配套设施建设：对片区内道路工程、绿化工程、给水工程、供电工程、管网工程等配套设施进行建设；③土地挂牌出让：整理后的土地交由长沙市国土资源局“招拍挂”，土地成交后，竞得人与长沙市国土资源局签订土地出让合同，湖南湘江新区财政局将土地开发及出让收入补偿发行人。

先导控股集团不与对手方签订土地出让协议，长沙市国土资源局通过“招拍挂”后直接与对手方签订土地出让合同，并依据相关土地使用权资产的市场价格转让自有资产，相关资产转让交易不存在非市场化因素，相关土地均具备转让条件，转让程序和流程合法合规，发行人不存在囤地、炒地皮的情形，不存在违背有关土地资源管理相关法律法规的情形。

土地一级开发及出让运营业务流程为：①政府委托先导控股集团对指定区域进行开发。先导控股集团利用自有资金在政府委托开发的土地上进行开发投入，产生开发成本；②配套设施建设：对片区内道路工程、绿化工程、给水工程、供电工程、管网工程等配套设施进行建设；③土地挂牌出让：整理后的土地交由长沙市国土资源局“招拍挂”，土地成交后，竞得人与长沙市国土资源局签订土地出让合同，土地出让成交后，按照土地出让合同以及政府文件规定的原则确认收入。

2) 会计处理方式

①自有土地开发及出让的业务流程及会计处理方式

a、政府将国有土地使用权注入给先导控股集团，先导控股集团拥有国有土地使用权证并按照注入时的土地使用权评估报告中的评估价值入账，计入存货科目，借记“存货-开发产品”，贷记“资本公积”。

b、先导控股集团利用自有资金在注入土地上进行开发及配套设施建设投入，产生开发成本，会计处理方式为借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。支付的现金计入现金流量表“投资支付的现金”科目。

c、注入土地完成开发，达到可供出让状态。公司将账面项目的“存货-开发成本”按可供出让土地面积进行分摊，将可供出让地块的开发成本结转至“存货开发产品”。会计处理方式借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”。

d、可供出让的土地经长沙市国土资源局“招拍挂”程序出让，土地出让成交后，按照土地出让合同以及政府文件规定的“挂牌底价+溢价部分的 60%”原则，在扣除相关税费后确认收入，会计处理方式借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时，公司根据成交土地面积占本次可出让土地总面积的比例结转销售成本。会计处理方式借记“主营业务成本”，贷记“存货—开发产品”。

e、在收到财政支付的补偿款后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。收到的现金，其中投资成本部分计入“收回投资收到的现金”，超过投资成本的溢价部分计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

②土地一级开发及出让的业务流程及会计处理方式

a、政府委托先导控股集团对指定区域进行开发，先导控股集团不拥有该区域的国有土地使用权。先导控股集团根据湖南湘江新区管理委员会《土地一级开发授权委托书》等授权文件进行项目开发，并签署了相关协议。

b、先导控股集团利用自有资金在政府委托开发的土地上进行开发及配套设施建设投入，产生开发成本，会计处理方式借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目。支付的现金计入现金流量表“投资支付的现金”科目。

c、委托开发的土地完成开发，达到可供出让状态。公司将账面项目的“存货-开发成本”按可供出让土地面积进行分摊，将可供出让地块的开发成本结转至“存货-开发产品”。会计处理方式借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”。

d、可供出让的土地经长沙市国土资源局“招拍挂”程序出让，土地成交后，按照土地出让合同以及政府文件规定的“挂牌底价+溢价部分的 60%”原则，在扣除相关税费后确认收入，会计处理方式借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时，公司根据成交土地面积占本次可出让土地总面积的比例结转销售成本，会计处理方式借记“主营业务成本”，贷记“存货—开发产品”。

e、在收到财政支付的补偿款后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。收到的现金，其中投资成本部分计入“收回投资收到的现金”，超过投资成本的溢价部分计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3) 收入确认方式

完成开发的土地经长沙市国土资源局“招拍挂”程序出让，土地成交，竞得人与长沙市国土资源局签订土地出让合同并缴纳成交定金。由于土地成交后，挂牌土地使用权上的主要风险和报酬转移给竞得人，公司不再保留继续管理权，对已成交土地失去有效控制权。同时，由于收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，发行人在土地使用权招挂牌出让成交完成后确认收入。

（2）市城投集团土地开发及出让业务

1) 经营模式

2007 年 5 月 17 日，长沙市政府发布《长沙市城建融资平台建设实施方案》（长政办函【2007】88 号），授权市城投集团按照公共产品与经营性资产统筹运作的模式，经营城区范围内土地一级整理开发。在完成征地、拆迁、配套基础设施建设之后，土地成为可供出让的熟地。市城投集团根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，报经市政府批准后，由长沙市国土资源局开展“招拍挂”，再由市政府与市城投集团按约定结算土地整理开发的款项。

自 2013 年起，为强化市城投集团盈利能力，根据长沙市政府市长办公会议纪要【2013】37 号，市城投集团开发的“火车北站等片区开发收益归市城建投资集团”，市城投集团土地一级开发收入在扣除相关税费之后全额返还的机制得以明确。

市城投集团土地开发及出让业务运作模式和流程主要分为土地获取、拆迁补偿安置和土地综合整治、土地出让 3 个环节。根据公司年初制定的征地目标，公司资产管理部统筹安排土地征收及拆迁补偿安置管理工作，协调长沙市国土局下达新增建设用地计划指标和征地审批，指导相关子公司征地报件，按项目投资计划审核征地补偿资金，定期开展征地督查和征地资金结算工作。市城投集团资产管理部、投融资部等相关职能部门按职责分工配合做好土地征收、拆迁补偿安置工作。

市城投集团相关子公司作为征地责任主体，具体负责办理土地征收相关手续，协调市国土局组织征地报建，委托长沙市土地储备中心办理集体土地征收手续，会同政府相关职能部门测算征地补偿费用，完成征地拆迁补偿安置工作，依法使用征地资金，接受征地督查和征地资金核查。在完成土地开发后，进入出让流程，

由长沙市国土局收回土地，通过土地市场挂牌交易，通过市财政局返还土地出让收入。

2) 会计处理方式

①土地获取、拆迁补偿安置和土地综合整治环节主要会计处理方式如下：

a、对于集体土地，相关子公司根据省、市国土部门开具的征地税费缴纳通知书或有关单据填报征地税费支付审批表，报公司领导审定后，缴纳相关征转税费。借记“在建工程-待摊投资”，贷记“银行存款”。对于国有土地，因无需缴纳征转税费，无上述过程。完成土地权证办理后，公司获得土地使用权，可以开展拆迁补偿安置和土地综合整治工作。

b、相关子公司按项目实施进度将拆迁补偿安置资金拨付至相关专户：对于集体土地，其拆迁补偿安置资金划拨至国土部门拆迁事务所（或拆迁中心）专户，再由专户支付给被征收人员账户和农村集体账户；对于国有土地，其拆迁补偿安置资金划拨至长沙市房产管理局征收办专户，再由专户支付给被征收单位和被征收个人账户。借记“预付账款”，贷记“银行存款”和“应付账款”。市城投集团根据拆迁协议约定支付尾款，冲减“应付账款”，即借记“应付账款”，贷记“银行存款”。

c、在项目全部拆迁完毕之后，将“预付账款”全部结转到“在建工程-拆迁补偿”，借记“在建工程-拆迁补偿”，贷记“预付账款”。

d、对于公司专门用途借入的资金，相关贷款利息成本记入“在建工程-待摊投资”，即借记“在建工程-待摊投资”，贷记“应付利息”。

e、如公司对已征收土地进行整治开发，相关整治成本记入“在建工程-建安工程投资”，即借记“在建工程-建安工程投资”，贷记“银行存款”。

f、土地一级整理开发完成，达到可供出让状态时，公司将账面项目的“在建工程”按可供出让土地面积进行分摊，将可供出让地块的开发成本结转至“存货—已完工开发产品”，即借记“存货”，贷记“在建工程”。

②政府出让土地流程主要会计处理方式如下：

a、政府收回完成拆迁整治的划拨土地，由长沙市国土局在土地交易中心招拍挂，二级开发商通过竞价方式取得土地使用权并签订土地出让合同。购地方向长沙市财政局缴纳成交价款，市财政局按照约定支付土地一级开发业务收入。市城投集团将其确认为公司土地一级开发业务收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

b、土地招拍挂出让后，市城投集团对该出让土地的实际发生的拆迁及整治开发成本进行确认，冲减“存货”，记入“主营业务成本”，即借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

c、市城投集团收到土地一级开发业务收入款后，冲减“应收账款”，即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。公司根据实际情况，在编制现金流量表时，将“在建工程”列入投资活动的现金流出，相应取得的收入也列在投资活动的现金收入。采取该方式，一方面与公司土地开发业务的实际情况相符，另一方面也保证了土地一级开发收入与成本的匹配性。

3) 收入确认方式

完成开发的土地经长沙市国土资源局“招拍挂”程序出让，土地成交，竞得人与长沙市国土资源局签订土地出让合同并缴纳成交定金。由于土地成交后，挂牌土地使用权上的主要风险和报酬转移给竞得人，公司不再保留继续管理权，对已成交土地失去有效控制权。同时，由于收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，发行人在土地使用权招挂牌出让成交完成后确认收入。

(3) 土地开发及出让业务经营情况

2017-2019 年，发行人分别实现土地开发及出让业务收入 190,287.60 万元、849,072.72 万元和 1,227,187.76 万元，营业成本分别为 154,070.16 万元、803,022.97 万元和 1,190,920.60 万元，营业毛利率分别为 19.03%、5.42%及 2.96%。

报告期内发行人土地开发及出让业务收入大幅增长的原因主要为随着长沙市整体经济及财政实力持续增长，长沙市土地市场回暖，根据长沙市自然资源和规划局公开数据，2017 年-2019 年长沙市土地出让宗数分别为 65 宗、97 宗及 126 宗，土地交投活跃，发行人土地开发及出让规模不断增长。

报告期内发行人土地开发及出让业务毛利率逐年下降的原因主要为：（1）为贯彻落实中央关于住房居住属性定位精神，抑制土地交易市场过度炒作，稳定房地产市场预期，保持长沙市房地产市场平稳健康发展，2017 年 8 月《长沙市住宅用地“限房价、竞地价”试点操作规则（试行）》（简称《操作规则》）审议通过并正式实施，长沙市国土部门将分别根据长沙市发改委审核的住宅销售价格和市住建委提供的住宅开发成本，按不高于土地挂牌起始价的 150%，综合拟定土地交易最高限价。主管部门对于一级土地出让政策性限价让 2018 年及 2019 年发行

人土地出让价格较低，土地溢价较少，从而导致土地开发及出让业务毛利率下降。

（2）发行人近两年出让的土地地块性质、地块区域位置差异，出让各地块的投入成本增加，且部分土地位置较为偏僻，导致土地开发及出让收入毛利率逐年下滑。

近三年，发行人已完工土地开发项目明细如下：

表：2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月已累计整理土地资源情况

单位：亩、万元

序号	地块名称	面积	整理期间	回款时间	总投资金额	已投金额	确认收入金额
1	洋湖片区 G36/37/38/39/46/42/431/432	222.4	2009-2017	2017.11	88,257.16	88,257.16	113,011.19
2	洋湖片区 I11/12	57.06	2009-2018	2018.05	27,406.67	27,406.67	20,176.53
3	洋湖片区 H115	46.72	2009-2018	2018.09	22,438.87	22,438.87	23,403.65
4	洋湖片区 H38	119.99	2009-2018	2018.12	57,635.28	57,635.28	68,330.20
5	洋湖片区 H141	60	2009-2018	2019.01	28,818.21	28,818.21	34,121.87
6	洋湖片区 I214/19	105.17	2009-2019	2019.11	61,992.46	61,992.46	64,508.38
7	洋湖片区 H52	174.01	2009-2019	2019.12	102,570.19	102,570.19	113,810.35
8	洋湖片区 H44	114.91	2009-2019	2019.12	67,733.70	67,733.70	75,154.53
9	洋湖片区 H-262/341/342	101.235	2009-2020	2020.10	68,047.78	68,047.78	74,467.07
10	洋湖片区 H-22/253	248.435	2009-2020	2020.11	166,992.15	166,992.15	177,803.35
11	洋湖片区 H401/H402	133.5001	2009-2020	2020.12	89,735.62	89,735.62	99,516.15
12	滨江片区 F4-A1、A2	45.49	2007-2018	2018.1	20,206.72	20,206.72	21,331.31
13	滨江片区 A2	224.19	2007-2018	2018.10-2019.05	206,831.99	206,831.99	219,688.97
14	滨江片区 F4-B	86.08	2007-2019	2019.11	86,116.31	86,116.31	89,724.31
15	高新区零星地	3.77	2007-2019	2019.06	1,721.45	1,721.45	1,721.45
16	月亮岛片区 S2	19.04	2013-2018	2018.09	4,802.35	4,802.35	4,802.35
17	月亮岛片区 S3	119.46	2013-2018	2018.09	24,605.95	24,605.95	24,605.95
18	月亮岛片区 S10	112.87	2013-2018	2019.01-2020.07	22,102.08	22,102.08	22,102.08
19	月亮岛片区 S8-12	189.65	2013-2018	2018.12-2019.11	115,784.10	115,784.10	115,784.10
20	月亮岛片区 S4-7	276.88	2019	2019.09-2020.03	190,089.84	190,089.84	190,089.84
21	月亮岛片区 S13、14、17	206.826	2019	2019.12-2020.03	109,526.02	109,526.02	109,526.02
22	月亮岛片区 S15	98.119	2019	2020.02-2020.07	19,213.35	19,213.35	19,213.35
23	月亮岛片区 S1	18.255	2020	2020.5-2020.10	10,205.48	10,205.48	10,205.48
24	南货外线	11.5	2016	2019	2,900.41	2,900.41	4,603.00
25	南联络线地块	4.83	2014	2014	998.52	998.52	1,664.00
26	十一宗地华创协议出让地块	1.19	2019	2020	267.93	267.93	3,564.28
27	金垅北地块	22.97	2014	2020	33,225.00	33,225.00	36,713.67
28	汤家湖加气站地块	8.76	2018	-	1,033.18	1,033.18	1,721.97
29	新北站铁路专线零星土地	3.64	2016	2020	199.74	199.74	266.32
30	新北站铁路专线零星土地	2.57	2017	2020	186.73	186.73	231.27
31	新北站铁路专线零星土地	7.2	2017	2020	524.89	524.89	594.59
32	湘江大道 C05 地块	17.28	2013-2016	2017-2018	26,601.53	29,935.00	42,578.33
33	中建江山壹号补征地块	1.16	2014	2016	912.82	-	912.82
34	文津巷路及周边零星地块补征地	2.3	2014	2017	3,666.96	2,507.46	4,288.41
35	黄兴北路棚改项目	659.62	2012-2024	2017-2019	978,065.60	981,248.00	176,496.61

36	长沙银行以北地块	9.77	2018	2019	3,381.72	3,381.72	44,926.00
37	华光外贸	19.24	2013-2015	2018-2018	28,336.50	24,433.16	50,836.42
38	朝正垸 X-06-A59/A60	70.74	2012-2017	2017-2018	757,657.70	722,386.73	68,658.77
39	朝正垸 X-06-A71/A73	83.04	2012-2018	2018-2019			
40	朝正垸 X-06-A18/A19	26.98	2012-2018	2018-2019			
41	X06- A51/52/53	81.6	2012-2019	2019			18,795.76
42	X06-42	25	2012-2019	2019			28,334.82
43	X06-A12/20	30.2	2012-2019	2019			21,748.67
44	X06-A107	17.7	2012-2019	2019			9,043.60
45	X06-A49/A50/A56-1	30.1	2012-2019	2019			6,761.32
46	X06-A61/A08-01/A09-01/A10/A13-01	210.5	2012-2019	2019-2020			10,797.35
47	X06-A94	11.33	2012-2019	2020			277,212.12
48	X06-A14		2012-2020	2020			864.01
49	会展片区国际会议中心一期	710.18	2013-2018	2018-2019	279,881.08	279,881.08	8,246.88
50	会展片区国际会议中心二期	237.47	2013-2019	2019-2020	154,354.79	154,354.79	288,537.20
51	会展片区光达加油站	4.12	2013-2018	2019	1,382.76	1,382.76	157,504.89
52	汽车喇叭厂	13.15	2012-2014	2019	18,063.92	18,457.33	1,410.98
53	枣子园（7 号地块）南	32.83	2013-2018	2020	57,213.89	71,431.70	26,158.09
54	殷家冲零星地块	4.07	2018-2019	2019	2,562.44	2,562.44	86,826.29
55	都江路零星地块	1.36	2018	2019	2,352.79	-	3,271.19
合计		5,146.46			3,946,604.63	3,924,132.30	2,206.24
							3,078,874.35

截至 2020 年 9 月末，发行人在建的土地开发项目明细如下：

表：截至 2020 年 9 月末在建的土地开发整理项目明细表

单位：亩、亿元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	面积	总投资额	已投资额
1	洋湖片区	2009-2022	2011-2023	16,945.00	238.00	220.89
2	滨江片区	2007-2022	2010-2028	10,293.00	225.94	219.67
3	湘江片区	2013-2022	2018-2023	8,259.00	81.19	61.90
4	老机场地块	2016-2020	2019-2022	5,423.00	129.58	61.23
5	三维地块	2015-2020	2019-2021	37.37	1.20	-
6	潘家坪地块	2015-2020	2019-2021	29.07	0.70	-
7	喜鹊桥地块	2015-2021	2021-2022	24.62	3.30	-
8	下大垅地块	2016-2022	2022-2024	42.62	2.60	-
合计				41,053.68	682.51	563.69

（4）未来土地开发出让计划

发行人的待出让土地主要分布在湖南湘江新区的洋湖片区、滨江片区、老火车站片区、南湖片区、西湖北部地块，主要以商业用地为主。随着长沙土地价格的回暖以及国内外知名企业相继落户发行人所经营的区域，对发行人未来土地出让及偿债安排将带来积极的正面影响。发行人未来土地开发拟出让计划如下：

表：2020-2022 年发行人土地开发拟出让计划

项目		2020 年	2021 年	2022 年	合计
滨江片区	出让计划（亩）	14.19	83.41	37.53	135.13
	出让价格（万元/亩）	618.46	1,600.00	2,400.00	-
	预计收入（亿元）	0.38	8.39	4.83	13.60
洋湖片区	出让计划（亩）	492.61	431.77	443.96	1,368.34
	出让价格（万元/亩）	1,225.00	1,151.00	1,103.00	-
	预计收入（亿元）	34.33	27.33	26.93	88.59
湘江片区	出让计划（亩）	51.21	206.12	362.78	620.11
	出让价格（万元/亩）	787.95	529.46	624.64	-
	预计收入（亿元）	4.04	10.91	22.66	37.61
老火车北站片区	预计面积（亩）	22.97	109.80	0.00	132.77
	预计价格（万元/亩）	1,800.00	2,469.92	0.00	-
	预计收入（亿元）	4.13	12.40	0.00	16.53
南湖片区	预计面积（亩）	251.40	0.00	61.10	312.50
	预计价格（万元/亩）	1,283.81	0.00	2,100.00	-
	预计收入（亿元）	32.28	0.00	12.59	44.86
西湖北部地块	预计面积（亩）	40.53	0.00	0.00	40.53
	预计价格（万元/亩）	2,800.00	0.00	0.00	-
	预计收入（亿元）	10.21	0.00	0.00	10.21

2、房地产开发

发行人房地产开发业务主要由先导控股集团子公司长沙先导恒伟房地产开发有限公司和市城投集团子公司长沙市南湖新城建设开发有限责任公司、长沙市燃气实业有限公司运营。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现房地产销售收入 84,833.65 万元、104,940.98 万元、142,558.64 万元和 99,101.86 万元。

发行人房地产业务模式为自主商业开发模式，具体模式为：依据公司年度中长期规划、投资计划以及年度资金预算，在履行完公司内部决策程序及审批等一系列决策审批后，在公开市场寻求开发投资项目，一般通过国土资源部门“招拍挂”等方式获得相应土地，在向政府缴纳土地出让金后取得土地使用权证。发行

人在取得土地使用权及政府相关规划许可的情况下，确定该项目的开发主体，一般由发行人子公司或下属项目公司对该地进行规划和开发建设。发行人使用自有资金取得土地，同时匹配银行项目贷款进行开发建设，项目建成办理竣工备案等相关手续后通过住宅或商业物业的出售或出租等深度开发模式实现对前期开发投入的补偿或收益。报告期内，发行人开发的房地产项目有西雅韵、湘江时代、新奥佳园等。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人已完工房地产开发项目情况如下：

表：2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月发行人已完工房产开发项目情况

单位：平方米、亿元

项目名称	项目类型	运营主体	项目总投资	可销售面积	已销售面积	已销售合同金额	回款金额	销售进度
西雅韵	住宅	先导恒伟	6.80	62,217.56	60,629.74	6.96	6.96	97.45%
湘江时代	商业、住宅、写字楼	先导恒伟	11.50	134,026.75	120,091.32	14.51	14.51	89.60%
新奥佳园	住宅	长燃置业	7.10	229,156.73	212,476.15	7.40	7.40	92.72%
合计			25.40	425,401.04	393,197.21	28.87	28.87	

截至 2020 年 9 月末，发行人在建的房地产开发项目情况如下表：

表：2020 年 9 月末发行人在建房地产开发项目情况

单位：平方米、亿元

项目名称	项目类型	运营主体	建设面积	建设期间	项目总投资	已投资额
长燃·璀璨明珠	住宅	长燃置业	34,263.17	2019-2021	1.90	0.83
湘江财富金融中心	公寓、商业、写字楼	先导恒伟	656,044.00	2016-2020	76.90	56.29
洋湖人才公寓	住宅、公寓、写字楼	先导恒伟	292,728.98	2019-2022	31.94	13.42
合计			983,036.15		110.74	70.54

3、水务及污水处理

发行人水务及污水处理业务主要通过下属子公司长沙水业集团有限公司经

营。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人水务及污水处理收入分别 164,506.57 万元、180,200.77 万元、203,426.32 万元和 165,431.65 万元。

长沙水业集团有限公司经营领域主要涉及城市供水、引水、排水、污水处理和水务工程建设，成立于 2004 年 12 月 7 日，是依据长沙市人民政府《关于同意设立长沙水业投资管理有限公司的批复》（长政函〔2004〕6 号文件），由市城投集团以原长沙市自来水公司为基础组建设立的国有独资公司，成立时的名称为长沙水业投资管理有限公司，2016 年 5 月 13 日，长沙水业投资管理有限公司更名为长沙水业集团有限公司，市城投集团持有其 100%的股权，是其控股股东。2015 年 9 月 30 日长沙水业集团有限公司下属长沙供水有限公司获得长沙市住房和城乡建设委员会授权的 30 年《长沙市供水行业特许经营授权书》，授权其对长沙市城区及未来新扩张需要提供城市供水服务的区域、长沙市人民政府要求或许可的周边覆盖区域独家提供制水、供水服务，收取水费和从事供水经营性资产的投资、建设、运营和维护。

（1）自来水销售

水业集团自来水销售业务主要由子公司长沙供水有限公司（以下简称“长沙供水”）开展，长沙供水下设城东、城南、城西、城北四个供水分公司，南湖、洋湖、猴子石、银盆岭、新河、秀峰、廖家祠堂、南托、望城九家水厂以及望城区自来水有限公司。经营区域北至铜官镇新华联，南达湘潭韶山接壤边界，东抵泉塘公安学校，西到白箬铺镇。日供水设计能力达到 260 万 m^3 ，城区供水普及率达 95%。其中南湖水厂日供水能力 20 万 m^3 ，洋湖水厂日供水能力 10 万 m^3 ，猴子石水厂日供水能力 80 万 m^3 ，银盆岭水厂日供水能力 40 万 m^3 ，新河水厂日供水能力 30 万 m^3 ，望城水厂日供水能力 20 万 m^3 ，廖家祠堂水厂日供水能力 30 万 m^3 ，秀峰水厂日供水能力 10 万 m^3 ，南托水厂一期供水能力 20 万 m^3 ，供水厂出厂水质均达到 GB-5749《生活饮用水卫生标准》要求，供水管网建设遵循“路通水到、适度超前”的工作目标，城市供水管网总长 5,885 公里；主要取水水源为湘江，备用水源是株树桥水库。

表：截至 2020 年 9 月末水业集团下属供水水厂概况

单位：万立方米/日

水厂名称	供水能力	供水范围	投产时间	取水水源
南湖水厂	20	天心区	1951.10	湘江

洋湖水厂	10	岳麓区	2007.7	湘江
猴子石水厂	80	芙蓉区、天心区、雨花区	1976.7	湘江
银盆岭水厂	40	岳麓区	1982.4	湘江
新河水厂	30	开福区	1990.7	湘江/株树桥水库
廖家祠堂水厂	30	星沙	2010.8	株树桥水库
秀峰水厂	10	-	2018.3	株树桥水库
南托水厂	20	天心区	2019.9	湘江
望城水厂	20	望城区	1997.12	湘江
合计	260	-	-	-

表：近三年及一期水业集团自来水销售业务主要指标

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-9月
日供水能力（万立方米）	220.00	230.00	260.00	260.00
供水总量（万立方米）	70,577.00	76,958.00	78,398.00	55,781.64
产能利用率（%）	87.89	91.67	82.61	78.30
售水总量（万立方米）	55,600.00	60,754.00	62,800.00	45,152.00
产销差率（%）	21.22	21.06	19.90	18.94
供水管网（公里）	5,278.00	5,721.00	5,885.00	5,961.00
供水户数（万户）	88.00	104.00	130.00	142.00
其中：居民（万户）	76.00	94.00	119.00	131.00
企业（万户）	12.00	10.00	11.00	11.00
水费回收率（%）	97.19	98.43	99.09	96.48

长沙市住房和城乡建设委员会于 2015 年 9 月 30 日向长沙供水授予《长沙市供水行业特许经营授权书》，特许期限：30 年，自 2015 年 10 月 1 日至 2045 年 9 月 30 日，区域范围：长沙市城区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及未来新扩张需要提供城市供水服务的区域；长沙市人民政府要求或许可的周边覆盖地区；经营范围：在区域范围内独家提供制水、供水服务、收取水费和从事供水经营性资产的投资、建设、运营和维护。

水业集团自来水销售业务模式为通过供水管网及附属设施向用水人提供不间断供水，根据用水人的用水性质，按照政府部门批准的用水分类价格，在规定周期内抄验表并结算水费以确认收入。目前长沙市的用水类型及水价构成如下：

表：长沙市市区供水分类标准表（2016 年 12 月 31 日开始执行）

单位：元/m³

项目		供水价格	污水处理费	水资源费	垃圾处理费	合计
一、居民生活用水		1.51	0.95	0.12	0.30	2.88
二、非居民生活用水	工业用水	2.37	1.4		0.30	4.19
	行政用水				0.64	4.53

	经营用水					
三、特种行业用水		5.64	1.4		0.31	7.47

具体计收办法，根据水表结算到户情况不同，采取两种计收方式：对已实现“一户一表，抄表结算到户”的居民用水户，四口之家及以下以户为单位进行计量，五口之家及以上按人均计量办法实施阶梯式水价制度。

表：长沙市市区水价计价收费分类标准（四口之家及以下）

级数	水量基数	价格
第一级	每户每月15立方米以下（含15立方米）	按批准的到户综合水价计量收费：2.88元/立方米
第二级	每户每月15-22立方米（含22立方米）	超过部分按批准的到户供水价格加收50%的水费 （加收部分不含附征的污水处理费、水资源费、垃圾处理费）： 3.64元/立方米
第三级	每户每月22立方米以上	超过部分按批准的到户供水价格加收100%的水费 （加收部分不含附征的污水处理费、水资源费、垃圾处理费）： 4.39元/立方米

表：长沙市市区水价计价收费分类标准（五口之家及以上）

级数	水量基数	价格
第一级	每人每月用水4立方米 （含4立方米）	按批准的到户综合水价计量收费：2.88元/立方米
第二级	每人每月用水4-5立方米 （含5立方米）	超过部分按批准的到户供水价格加收50%的水费 （加收部分不含附征的污水处理费、水资源费、垃圾处理费）： 3.64元/立方米
第三级	每人每月用水5立方米以上	超过部分按批准的到户供水价格加收100%的水费 （加收部分不含附征的污水处理费、水资源费、垃圾处理费）： 4.39元/立方米

阶梯式水价采取“月定额+补差”方式，即根据核定的每月用水量及抄表周期天数计算抄表水量，计算阶梯式水价公式如下：

第一级基数=（月一级上限×12月÷当年天数×抄表周期天数）

第二级基数=（月二级上限×12月÷当年天数×抄表周期天数）

水费金额=第一级基数内实际用水量×第一级水价+第二级基数内实际用水量×第二级水价+第三级实际用水量×第三阶水价

供水价格方面，根据《长沙市物价局、长沙市财政局、长沙市水务局关于调整我市城区水资源费有关问题的通知》（长价房【2014】321号）的规定，自2015

年 1 月 1 日起,长沙市居民生活供水价格在原终端水价基础上上调 0.1 元/立方米,即居民生活用水价格由 2.58 元/立方米调整至 2.68 元/立方米。自 2016 年 12 月 31 日起,污水处理费从 0.75 元/立方米调整到 0.95 元/立方米,长沙市居民生活供水价格由 2.68 元/立方米上调为 2.88 元/立方米。供水结构方面,2019 年,居民用水、非居民用水及特种用水分别占公司供水总量的 74.72%、25.09%及 0.19%,居民用水占比较 2018 年同比增长 0.51 个百分点。

（2）污水处理

污水处理业务主要由水业集团子公司长沙市排水有限责任公司（以下简称“长沙排水”）经营。

长沙排水现下辖长善垸、花桥、新开铺、暮云、新港、雨花六座水质净化厂及配套污水提升泵站。同时参与负责长沙市敢胜垸、苏托垸污水处理厂建设、运营管理,其中,敢胜垸污水处理厂已投入运行,苏托垸污水处理厂正在前期筹备建设阶段。公司污水处理业务仍主要由长沙引水及水质环境有限责任公司（以下简称“引水公司”）负责。截至 2020 年 9 月末,引水公司已建成污水处理厂共有 6 个,分别为长善垸、花桥、新开铺、暮云、雨花及新港污水处理厂。

表：截至 2020 年 9 月末发行人主要下属污水处理厂概况

单位：万立方米/日

水厂名称	污水处理能力	投产时间
长善垸水质净化厂	36.00	一期：2009年1月；二期：2016年9月
花桥水质净化厂	36.00	一期：2009年1月；二期：2015年12月
新开铺水质净化厂	10.00	2009年6月（提标2016年12月）
暮云水质净化厂	8.00	2015年6月
雨花水质净化厂	6.00	2016年3月
新港水质净化厂	5.00	2017年3月
合计	101.00	-

表：截至 2020 年 9 月末发行人主要下属污水处理厂污水处理业务主要指标

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年9月末
日污水处理能力（万立方米）	97.00	97.00	97.00	101.00
污水处理总量（万立方米）	29,399.00	33,257.00	36,475.00	31,389.18
排水管网（公里）	213.51	223.01	223.01	226.81
服务人口（万人）	281.94	281.94	281.94	281.94
污水处理收入（亿元）	6.29	7.06	7.96	7.10
污水处理业务毛利率	35.47	40.30	38.43	39.61

污水处理价格方面，根据市政府办公厅《关于印发（长沙水业集团有限公司重组上市实施方案）的通知》（长政办函（2013）246 号）明确，自 2014 年 1 月 1 日起，长沙市政府对公司污水处理服务以 2.46 元/吨的价格根据实际处理量或保底量按月结算。2014 年以来，公司污水处理结算价格保持不变。

水业集团污水处理业务模式为通过污水处理设施处理纳污范围内的污水，并使其经处理后达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》等国家规定的排放标准，在规定周期内核验污水处理量并结算污水处理费以确认收入。

目前，水业集团开展污水处理业务经验较为丰富，工艺多样且较为成熟，公司通常根据纳污范围实际情况采用多种处理工艺，如“传统 A2/O+高效沉淀池+深床滤池”污水处理工艺，“改良 A2/O+高效沉淀池+深床滤池”污水处理工艺，“改良 A2/O+高效沉淀池+V 型滤池”污水处理工艺，“MSBR+滤布滤池”污水处理工艺，“改良的 Bardenpho+活性炭吸附+深床滤池”污水处理工艺，“改良 A2/O+高效沉淀池+深床滤池”污水处理工艺，“改良 A2/O+MBR”污水处理工艺等，经处理后，水质能满足国家指定的相应排放标准。

4、工程结算业务

发行人工程结算业务管理燃气工程的施工、管网建设工程、水池建设工程、给排水工程等，具体包括燃气工程施工和水务工程施工两个板块，此两个板块主要为燃气、水务业务派生业务。其中燃气工程施工业务主要通过长沙市燃气实业有限公司（以下简称“燃气公司”）及其下属子公司湖南中安工程有限公司（以下简称“中安公司”）经营；水务工程主要通过长沙水业集团有限公司（以下简称“水业集团”）下属子公司中南水务工程有限公司（以下简称“中南水工”）及华油惠博普科技股份有限公司（以下简称“惠博普”）经营。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现工程结算业务收入 48,546.72 万元、125,486.04 万元、172,004.46 万元和 112,645.81 万元，毛利润分别为 6,439.80 万元、5,653.85 万元、41,104.70 万元和 26,625.99 万元，毛利率分别为 13.27%、4.51%、23.90% 和 23.64%。

（1）燃气工程

发行人的燃气工程施工业务通过下属燃气公司及其下属子公司中安公司经营，经营范围包括：市政公用工程施工总承包；建筑工程施工总承包；机电工程施工总承包；建筑劳务分包；机电设备、建筑钢结构、预制构件工程安装服务；

环保工程设施、城市及道路照明工程施工；智能化安装工程服务；锅炉的安装；燃气设备、锅炉、环保设备、空调设备、燃气采暖热水炉（壁挂炉）、太阳能产品销售；锅炉的改造；锅炉的维修；消防设备及器材的零售；压力管道的安装；地暖设备的销售和安装；建材批发；机械设备租赁。（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）。

燃气公司及其参股公司长沙新奥燃气有限公司负责长沙市城市天然气利用工程项目的投资建设和经营管理，在长沙市城市规划区内享有为期 20 年的管道燃气（含天然气）特许经营权，相应开展燃气管道的铺设业务。

中安公司的主要经营范围是管理燃气工程的施工，燃气工程施工业务需求较大，且需求较为稳定，主要建设施工客户和对象包括商业物业小区、工业小区燃气工程等。

① 工程施工项目情况

中安公司承接各燃气公司燃气安装业务分为民用户、工商户安装；中高压干管安装；储备站建设安装，施工地点主要集中在长沙城区、宁乡、星沙、湘阴以及浏阳。2019 年度共承接燃气工程 553 项，完成结算 841 项，实现工程总产值 11103.5 万元。

② 业务模式及盈利模式

中安公司承接的燃气工程项目主要由长沙新奥燃气有限公司派发，目前项目主要在湖南省辖区内，施工按照工程进度进行结算。具体业务流程为：中安公司与各燃气公司签订施工合同后，进行施工安装，完工后，提交竣工验收资料，办理竣工结算，结算后开具工程发票，各燃气公司在合同约定的付款期内支付工程款。项目施工按照工程进度进行结算，为纯商业性质工程，不涉及政府回购等经营模式。

公司盈利主要通过收取管道燃气建设费，目前，居民用户管道燃气建设费收费标准为长沙市（不含浏阳市和宁乡县）1,800 元/户；浏阳市 2,100 元/户；宁乡县 2,100 元/户。

中安公司施工项目的主材均由甲方长沙新奥燃气有限公司提供，部分辅材由中安公司自行购买。截至 2020 年 9 月末，发行人燃气工程业务前五大客户情况如下：

表： 2020 年 1-9 月发行人燃气工程业务前五大客户

单位：万元

序号	单位名称	金额
1	中国电建集团中南勘测设计研究院有限公司	1,525.53
2	长沙新奥燃气有限公司	1,439.13
3	长沙星沙新奥有限公司	1,282.85
4	长沙华润燃气有限公司	1,082.03
5	长沙新奥浏阳燃气有限公司	166.16
	合计	5,495.70

③ 安全生产情况

为了加大安全生产监管力度，确保安全生产，中安公司建立了较为完整的安全生产监管制度，每周的例行安全检查不少于 3 次，对生产施工、设备安全进行全面排查。为确保监管制度落实，公司建立了配套的安全检查登记制度，各项目部配置了兼职安全员。截至目前，公司未发生重大安全事故。

（2）水务工程

水务工程施工业务主要由下属水业集团的子公司中南水工及惠博普负责，中南水工经营范围包括：水利水电工程、房屋建筑工程的施工；建材、装饰材料的销售；化工产品、花卉作物的零售；花卉、园艺作物的种植；河湖治理及防洪设施工程建筑；水源及供水设施工程建筑；二次供水泵房建设；市政公用工程施工总承包；建筑工程施工总承包；土石方工程服务；建筑装饰；管道工程施工服务；计算机技术开发、技术服务；化工原料销售；园林绿化工程服务；二次供水设施清洗消毒；机械设备租赁；工程监理服务。（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）。

中南水工拥有市政公用工程施工总承包壹级、市政建设工程总承包壹级、市政工程监理甲级、房屋建筑工程施工总承包贰级、土石方工程专业承包叁级、建筑装饰装修工程专业承包叁级和水利水电工程总承包叁级等多个专业资质。

① 工程施工项目情况

中南水工的水务工程施工项目可分为管网建设工程、水厂建设工程、给排水工程等。工程项目来源可分为承接的管网建设、水厂改扩建等集团内项目以及获取的各工业园区及企业的水务工程。目前项目开展范围主要在长沙市辖区内。

报告期内，水业集团工程施工业务实现收入分别为 39,917.14 万元、50,746.28 万元、77,256.46 万元和 49,325.34 万元，水业集团工程施工业务逐年扩大，主要系报告期内水业集团承接的工程逐年上升所致。

表：近三年及一期水业集团主要已完工项目情况

单位：万元

项目名称	业主方	所在地	造价金额	签订时间	已回款金额
七水厂新建工程厂外管线施工合同	长沙供水有限公司	长沙	8,473.85	2019	5,497.00
浏阳经开区惠科股份显示屏生产基地内的引水管线迁改	国家级浏阳经济技术开发区管理委员会	长沙	5,695.94	2019	5,695.94
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙	3,480.39	2017	2,592.19
新开设污水处理厂二期改扩建工程尾水管施工项目	长沙市排水有限责任公司	长沙	3,457.99	2019	2,416.61
暮云污水处理厂中水回用管网工程施工一标段	长沙水业集团	长沙	2,931.65	2016	877.00
洋湖生态新城智慧能源工程能源站取排水工程施工合同	中节能先导城市节能有限公司	长沙	2,727.33	2016	1,314.92
第六水厂出厂干管（湘江大道-中青路）给水管道建设工程施工	长沙供水有限公司	长沙	2,655.71	2017	3,573.45
新城国际花都 C 组团新建居民住宅供水设施建设合同	长沙新城万博置业有限公司	长沙	1,410.00	2018	1,208.42
雨花区红星片区供水加压泵站建设项目	长沙供水有限公司	长沙	1,270.86	2017	500.00
潇湘北路（杨峰路-望京大道）给水工程	长沙市望城区自来水有限公司	长沙	1,207.52	2018	892.81
中信凯旋城东地块项目	湖南省中信城市广场投资有限公司	长沙	1,106.08	2017	1,097.47
合计			34,417.32		25,665.81

表：近三年及一期发行人主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	业主方	所在地	造价金额	签订时间	已回款金额
（三一智联重卡段）供水迁改工程	长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心	长沙县	10,800.00	2020	4,028.44
长沙市花桥污水处理厂改扩建工程（三期）工艺管道安装工程	长沙市排水有限责任公司	长沙	1,985.98	2020	297.03
修水县第三水厂改扩建工程	江西省修水润泉供水有限公司	江西	1,112.91	2020	0.00
乐平市润泉水厂及礼林水厂改扩建工程	江西省乐平润泉供水有限公司	江西	1,241.28	2020	0.00
长沙市轨道交通 6 号线供水管线迁改工程施工合同	长沙市轨道交通六号线建设发展有限公司	长沙	2,122.56	2018	210.33
长沙澳海望洲府	湖南澳海望州房地产开发有限公司	长沙	1,815.60	2018	217.27
利海·世纪绿洲花园三期 B 区高层 1-22#栋、幼儿园及地下室	湖南利海房地产开发有限公司	长沙	1,706.22	2019	42.10

给水工程					
红旗路（湘府东路-机场高速）道路工程	长沙供水有限公司	长沙	1,414.58	2016	1,067.12
湖南农业大学滨河小区	长沙供水有限公司	长沙	1,166.17	2019	466.47
长沙澳海谷山府新建居民住宅供水设施建设工程	湖南澳海谷山府房地产开发有限公司	长沙	1,157.00	2018	899.99
长房集团长房星珑湾项目一期给水工程施工合同	长沙星珑城置业有限公司	长沙	913.10	2019	409.80
长沙亿达智造产业小镇 2#地块项目	长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	长沙	883.63	2019	0.00
西文庙坪有机棚户区供水工程	长沙供水有限公司	长沙	856.85	2019	342.74
S201609003 红旗路（柳树塘路-绕城高速）给水工程	长沙供水有限公司	长沙	696.27	2019	0.00
合计			27,872.15		7,981.29

② 业务模式及盈利模式

中南水工通过参与政府水利主管部门、各工业园区、各工业企业的相关项目招投标获得，目前项目主要在长沙市辖区内，完成建设任务后交付客户验收，按双方订立的施工周期逐步核验工程施工量并结算工程施工费，以完工百分比法确认收入与成本。

中南水工按照施工规范以及设计图纸开展业务，报告期内，中南水工签订施工合同约 2000 个，截至 2019 年末，中南水工新签合同金额超过 6 亿元、新签合同 747 个、在手未完工合同金额约 4.84 亿元，新签合同金额地区主要分布在长沙市内，其中集团内业务新签金额占比为 74.87%，项目回款情况良好。

惠博普主要向客户提供高效、节能、环保的油、汽、水处理装备及 EPC 工程总承包服务，主要客户为国内三大石油公司及其下属企业、国际石油公司和油田服务公司。订单通过客户招投标或议标方式获得。

③ 安全生产情况

中南水工将施工安全放在重要地位进行管理，按照经济责任、规章制度、现场标准化的管理程序开展安全生产规范化管理工作，并不断完善安全管理制度，使安全管理责任到人。公司安全生产做到了安全技术的落实，重点危险源的控制，安全隐患的定时整改，并加强了安全宣传教育，通过多年的实践水业集团建立了较好的安全管理体系。截至目前，中南水工未发生重大安全生产事故。

5、国际贸易业务

1) 业务模式

发行人国际贸易业务由其下属二级子公司湖南先导国际贸易有限公司（简称

“先导国贸公司”）经营。先导国贸公司在湖南省商务厅支持下于 2018 年 3 月 28 日由先导控股集团全额出资成立，注册资本 10 亿元。经营范围为：自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；供应链管理与服务；贸易代理；米、面制品及食用油、谷物、豆及薯类、糕点、糖果及糖、预包装食品、散装食品、乳制品、果品、蔬菜、肉制品、水产品、进口酒类、畜牧渔业饲料、医药及医疗器材、汽车及零配件、摩托车、钢材、木材、非金属矿及制品、金属及金属矿、化肥、纺织品、针织品及原料、服装、鞋帽、化妆品及卫生用品、橡胶制品、塑料制品的批发；婴幼儿配方乳粉、煤炭及制品、纸浆、纸制品、冷冻食品、日用品、半导体设备、二类医疗器械、液化石油气、建筑材料的销售；一类医疗器械的零售；货物仓储（不含危化品和监控品）；仓储管理服务；道路货物运输代理；国际货物运输代理；联合运输代理服务；国内货运代理；仓储代理服务；打包、装卸、运输全套服务代理；物流代理服务；冷链运营；冷链管理；冷链仓储；冷链物流；货物检验代理服务；货物报关代理服务；不带储存设施经营：甲苯、1, 3-丁二烯、苯、甲醇、二甲苯异构体混合物、1, 4-二甲苯、1, 2-二甲苯、1, 3-二甲苯、硫磺、甲基叔丁基醚、石脑油、丙烯（危险化学品经营许可证有效期至 2021 年 9 月 25 日）。（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）。贸易板块业务主要包括：贸易代理、自营外贸以及投资并购。

先导国贸公司旨在通过整合各类资源，为省内外贸企业提供采购执行、物流服务、分销执行、融资结算、商检报关等一体化服务，解决企业融资难、规模小、成本高的痛点，逐步降低企业的运营成本，带动大批外贸企业落户湖南，实现湖南进出口数据及财税收入双增长，从而推动湖南开放型经济高质量发展。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现商品销售收入 0.00 万元、63,661.09 万元、484,283.77 万元和 602,864.58 万元，占营业收入比分别为 0.00%、4.02%、18.05%和 34.13%。国际贸易业务收入上涨幅度较大，主要系疫情期间加大相关产业的进出口业务，并积极围绕国家战略调整，开展了较多的内贸业务。

2) 国际贸易业务的收入与成本明细

报告期内，国际贸易业务收入分别为 0.00 万元、63,661.09 万元、484,283.77 万元和 602,864.58 万元，呈上涨趋势。

单位：万元

收入明细	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
肉品及生鲜	180,029.30	71,596.21	-	-
橡胶	177,872.83	170,565.20	24,679.56	-
有色金属	146,165.44	60,855.70	-	-
电解铜	19,818.96	25,818.26	-	-
黑色金属	15,816.52	5,634.64	-	-
建筑材料	20,579.59	4,753.14	-	-
纸类	12,812.21	5,023.74	-	-
棕榈油	9,621.14	3,901.23	-	-
电子器件	7,364.97	97,858.01	31,920.29	-
塑料	8,006.05	10,524.97	180.16	-
日用品	3,431.13	11,463.26	3,332.31	-
红酒（含自营及代理）	561.94	-	-	-
口罩	733.24	-	-	-
原料药	51.25	16,289.41	3,548.77	-
小计	602,864.58	484,283.77	63,661.09	-

报告期内，国际贸易业务成本分别为 0.00 万元、62,931.68 万元、477,411.63 万元和 590,848.12 万元，成本的增长与收入相匹配。

单位：万元

成本明细	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
肉品及生鲜	176,356.61	70,423.76	-	-
橡胶	174,497.64	168,529.30	24,643.34	-
有色金属	144,119.05	60,039.81	-	-
电解铜	19,328.45	25,370.80	-	-
黑色金属	15,385.11	5,598.55	-	-
建筑材料	20,076.70	4,663.99	-	-
纸类	12,581.37	4,984.84	-	-
棕榈油	9,117.95	3,886.37	-	-
电子器件	7,131.13	96,655.52	31,510.80	-
塑料	7,897.97	10,247.45	173.87	-
日用品	3,389.08	11,128.63	3,243.64	-
红酒（含自营及代理）	509.33	-	-	-
口罩	472.13	-	-	-
原料药	50.44	15,882.61	3,360.03	-
小计	590,912.96	477,411.63	62,931.68	-

成本明细的总和与报表数存在 64.84 万元的差异，系统统计口径不同所致。

3) 国际贸易业务的结算方式

结算方式方面，发行人接到订单后，根据订单情况预先收取下游客户保证金，并铺排采购供货。之后发行人与上游供应商确认采购合同，根据合同进度支付采购款及其他相关费用，归集订单成本。最后安排下游客户提货。结算时发行人根据下游客户信用情况，进行现结和赊销两种方式结算，同时根据销售合同及货转凭据确认收入并结转成本。

4) 上下游产业链情况

上游采购分为国内采购和国外采购两种情况，均为商品采购。国内采购使用电汇、银票等结算手段，国外采购采用电汇、信用证、托收等结算手段。

下游销售根据客户信用情况，分为现结和赊销两种模式。现结即“一手交钱一手交货，钱货两清”，赊销则是根据客户信用情况，公司允许信用客户在指定期限内“先提货后付款”。

5) 报告期内主要上下游企业情况

截至 2020 年 1-9 月，公司国际贸易上下游签订合同金额（含税）前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	2020 年 1-9 月采购合同额	交易内容
EXPRESS WELL RESOURCES PTE.LTD	40,970.00	进口货物
TRAFIGURA PTE.LTD	18,979.63	进口货物
HITENT METALS TRADING PTE. LTD	18,020.00	进口货物
四川竞拓矿业投资有限公司	16,200.63	采购货物
Glencore International AG	10,150.59	进口货物
合计	104,320.85	-

单位：万元

单位名称	2020 年 1-9 月销售合同额	交易内容
四环国际贸易有限公司	60,183.34	货物销售
湖南新联益国际贸易有限公司	52,744.98	货物销售
中科联（北京）国际贸易有限公司	38,282.53	货物销售
天津瀚强进出口贸易有限公司	38,111.10	货物销售
上海锦燧国际贸易有限公司	38,031.23	货物销售
合计	227,353.17	-

截至 2019 年度，公司国际贸易上下游签订合同金额（含税）前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	2019 年采购合同额	交易内容
FUTURE PROMISING COMPANY LIMITED	51,311.18	进口货物
EXPRESS WELL RESOURCES PTE.LTD	32,443.86	进口货物
VAN LOI COMPANY LTD	23,950.11	进口货物
APF Trading Ltd	18,084.47	进口货物
TRAFIGURA PTE.LTD	18,206.74	进口货物
合计	143,996.36	-

单位：万元

单位名称	2019 年销售合同额	交易内容
湖南新联益国际贸易有限公司	97,567.59	货物销售
湖南中芯供应链有限公司	77,457.89	货物销售
上海锦燧国际贸易有限公司	34,814.01	货物销售

单位名称	2019 年销售合同额	交易内容
天津晶安供应链管理有限公司	20,361.53	货物销售
中科联（北京）国际贸易有限公司	17,433.55	货物销售
合计	247,634.57	-

截至 2018 年度，公司国际贸易签订合同金额（含税）前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	2018 年采购合同额	交易内容
FUTURE PROMISING COMPANY LIMITED	50,929.58	进口货物
BINH PHUOC GENERAL IMPORT EXPORT JOINT STOCK COMPANY	4,323.54	进口货物
SUNNY WAY RUBBER(THAILAND) CO.,LTD	3,406.12	进口货物
TRAFIGURA PTE.LTD	2,385.05	进口货物
K.K SPINNERS PVT.LTD	1,577.60	进口货物
合计	62,621.89	-

单位：万元

单位名称	2018 年销售合同额	交易内容
湖南中芯供应链有限公司	35,811.42	货物销售
湖南新联益国际贸易有限公司	18,815.58	货物销售
上海锦燧国际贸易有限公司	7,921.98	货物销售
宁波宏盛富通供应链管理有限公司	3,784.10	货物销售
GLOBAL PET PRODUCTS CO., LIMITED	1,891.50	货物销售
合计	68,224.58	-

发行人国际贸易业务主要选取信誉较好的供应商，从 2018 年至今，随着公司采购规模的增加，逐渐降低了供应商的采购集中度。2020 年 1-9 月，国际贸易前五名供应商采购合同额合计仅占当期国际贸易成本的 17.66%。下游客户方面，发行人国际贸易业务客户主要为国内贸易及供应链公司。报告期内随着国际业务业务量的增加，下游客户集中度逐渐降低。2020 年 1-9 月国际贸易前五名客户销售合同额合计占当期国际贸易收入的 37.71%。由于发行人采用根据订单预先收取客户订金，再行采购商品，因此降低了货物积压与保存等相关贸易风险。

6、燃油销售业务

发行人燃油销售业务主要包括油品批发及加油站经营。该业务主要由先导控股集团子公司湖南先导能源有限公司（简称“先导能源”）和长沙城发能源有限公司（简称“城发能源”）经营，通过成品油批发、零售等获取收入。先导控股集团于 2018 年 4 月全资收购了新化湘中石油化工有限公司，2018 年 11 月，新化湘中石油公司更名为湖南先导能源有限公司。城发能源成立于 2012 年 3 月，2019 年末注册资本 10,000.00 万元，经营范围包括石油制品、天然气及新能源产品的开发、销售。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人燃油销售收入分别为 10,154.39 万元、140,425.57 万元、285,243.64 万元和 167,588.29 万元，占主营业务收入比分别为 1.75%、8.87%、10.63%和 9.49%。

截至 2020 年 9 月末，先导能源拥有 30 座加油站（分布在湖南省 8 个市州），1 座油库。先导能源开展与大型央企的互采互供、罐区用油等全面战略合作，前瞻性的规划全省油库战略布局，积极推动铁路、水路油库布点。其中，杉山油库占地面积约 200.00 亩，油库库容量 9.80 万立方米，拥有经铁道部批准的铁路专用线 0.80 公里以及能够收发成品油的站台 3 座、装卸油栈桥 3 座，可以装卸 44 个槽车。2020 年 1-9 月，先导能源主要供应商及客户情况如下：

表：2020 年 1-9 月先导能源前五大供应商交易情况表

单位：万元

序号	供应商	金额	占比	是否关联方
1	中油延长石油销售股份有限公司	24,073.24	17.47%	否
2	山东天弘化学有限公司	11,202.26	8.13%	否
3	中化石油湖南有限公司	9,684.68	7.03%	否
4	巨堡（浙江）石油化工有限公司	7,498.83	5.44%	否
5	中油瑞朗（舟山）石油有限公司	6,712.96	4.87%	否
	合计	59,171.95	42.94%	

表：2020 年 1-9 月先导能源前五大客户交易情况表

单位：万元

序号	客户	金额	占比	是否关联方
1	中国石化销售股份有限公司湖南石油分公司	34,470.55	23.55%	否
2	长沙城发能源有限公司	12,915.65	8.83%	是
3	山东海科石化销售有限公司	12,871.46	8.80%	否
4	中化石油成品油销售有限公司	6,921.07	4.73%	否
5	中化石油湖南有限公司	6,065.87	4.14%	否
	合计	73,244.60	50.05%	

截至 2020 年 9 月末，城发能源拥有 8 座加油站，均位于长沙市内，分别为：中青路西加油站、湘府东路加油站、七家湖加油站、丽江路加油站、汤家湖加油

站、沙坪加油站、体育新城加油站、曙光路加油站。2020 年 1-9 月，城发能源主要供应商及客户情况如下：

表：2020 年 1-9 月城发能源前五大供应商交易情况表

单位：万元

序号	供应商	金额	占比	是否关联方
1	湖南先导能源有限公司	16,995.78	92.73%	是
2	中化石油湖南有限公司	921.01	5.03%	否
3	中国石油天然气股份有限公司湖南长沙销售分公司	310.00	1.69%	否
4	湖南省烟草公司长沙市公司	54.25	0.30%	否
5	湖南汇米巴商业管理有限公司	47.22	0.26%	否
	合计	18,328.26		

表：2020 年 1-9 月城发能源客户交易情况表

单位：万元

序号	客户	金额	占比
1	中青路加油站	4,432.93	25.79%
2	体育新城站	2,679.44	15.59%
3	七家湖加油站	2,292.94	13.34%
4	湘府东路加油站	2,448.90	14.25%
5	沙坪加油站	1,591.05	9.26%
6	丽江路加油站	1,326.09	7.72%
7	曙光中路加油站	735.53	4.28%
8	汤家湖加油站	703.75	4.09%
9	光达加油站	16.74	0.10%
	合计	16,227.37	94.42%

注：因城发能源主营业务为加油站零散客户加油，故该表列式各加油站收入情况。

7、资产运营及其他业务

发行人资产运营及其他业务主要由先导控股集团和市城投集团下属子公司具体运营，具体包括燃气业务、广告业务、房产租赁、停车位、商务服务、物业管理、产业投资等。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人实现资产运营及其他收入分别为 83,268.61 万元、118,675.59 万元、168,177.40 万元和 96,864.06 万

元。发行人资产运营及其他业务收入情况见下表：

近三年及一期发行人资产运营及其他收入明细表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
燃气收入	42,750.63	35,466.85	19,737.26	13,654.04
广告业务收入	-	5,206.98	5,427.51	4,832.48
房产租赁收入	-	6,456.16	4,025.38	3,105.42
停车位收费收入	-	2,838.29	2,517.07	2,098.78
商务服务收入	-	1,124.55	1,828.10	2,213.64
物业管理收入	1,058.98	19,585.71	13,701.91	5,293.71
品牌费收入	-	764.72	-	-
商业运营收入	135.28	16,245.48	11,843.83	3,878.96
资产运营收入	2,825.16	3,160.38	2,427.69	2,453.59
项目管理费收入	-	1,313.83	-	-
酒店运营收入	1,059.98	1,779.41	1,251.60	-
物业租赁收入	19,019.09	13,164.48	3,309.38	6,358.39
加油加气、停车场收入	-	17,427.70	18,845.92	13,826.04
污水处理收入	-	6,295.91	3,816.16	2,876.04
共享汽车、充电桩收入	4,901.68	4,428.43	-	-
产业投资收入	24,691.37	30,021.02	29,298.39	22,055.65
融资担保收入	421.88	502.9	-	-
项目收入	-	1,690.76	-	-
其他收入	0.00	703.83	645.38	621.88
合计	96,864.06	168,177.39	118,675.59	83,268.61

① 燃气业务

发行人的燃气业务通过市城投集团下属子公司长沙市燃气实业有限公司（简称“长沙燃气”）运营。长沙燃气系经长沙市公用事业改革领导小组办公室公用改办（2005）第 1 号核准，于 2005 年 4 月 22 日由原长沙市燃气总公司改制成立的其他有限责任公司。长沙燃气拥有湖南中安工程有限公司、湖南长燃置业有限公司、长沙燃气工程设计有限公司、弋阳长燃燃气有限公司等在内的 6 家全资子公司，以及长沙新奥燃气有限公司、山西国新科莱天然气有限公司、上高县顺民天然气有限责任公司、湘阴长燃中阳燃气有限责任公司等在内的 15 家控股、参股子公司，共 21 家子公司。其中长沙新奥燃气有限公司、山西国新科莱天然气有限公司、上高县顺民天然气有限责任公司、湘阴长燃中阳燃气有限限制责

任公司等子公司均为政府授予的燃气特许经营权单位。目前，长沙燃气服务在用民用户 200 余万户，工商用户 2.2 万家，2019 年销售天然气 13.2 亿方。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人燃气业务收入分别为 13,654.04 万元、19,737.26 万元、35,466.85 万元和 42,750.63 万元。

②广告业务

发行人的广告业务通过下属长沙达美文化传播有限公司（简称“达美公司”）运营。2011 年 2 月，市城投集团将星奥公司文化传播业务相关资产整体划入达美公司，业务模式主要分为广告位自营和广告位租赁，客户主要分布在以下行业：快销品、金融保险业、教育类、房地产、美容医院类、服务休闲、超市卖场、电器、摄影等。主要客户有：中国电信、中国联通、雪佛兰、长安汽车、柏思留学、工伤保险、富德生命人寿、康师傅饮料、康师傅方便面、可口可乐、百事可乐、养乐多、麦当劳、肯德基、皇爷槟榔、长隆欢乐世界、世界之窗、中国银联、中国银行、光大银行、长沙银行、德思勤、继善投资、好莱城、玮隆地产、宏聚地产、中旅地产、旷远地产、北辰三角洲、中建地产、农房观沙 E 城、珠江酃城、湘泰置业、爱思特、美莱医院、苏宁电器等。

达美公司拥有的广告资源主要有 6 种：候车亭灯箱广告位、线路牌灯箱广告位、地下通道灯箱广告位、带顶棚小灯箱广告位、的士停靠点灯箱广告位、户外 LED 电子屏广告位。2017-2019 年度，发行人广告业务收入分别为 4,832.48 万元、5,427.51 万元和 5,206.98 万元。

③产业投资

发行人产业投资业务由其下属二级子公司长沙先导产业投资有限公司（简称“先导产投”）经营。先导产投成立于 2009 年 5 月，注册资本 50,000.00 万元。业务方面，先导产投遵循“市场化运作、专业化管理”的原则，大力拓展文化旅游、医疗健康、节能环保、新能源等产业，同时积极关注湘江新区重点布局的智能制造、智慧城市等相关新兴产业，专注于产业投资、基金管理和资产管理。盈利模式包括现金分红和项目退出收益等方式。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人产业投资业务收入分别为 22,055.65 万元、29,298.39 万元、30,021.02 万元和 24,691.37 万元。

④物业管理业务

发行人物业管理业务由下属子公司长沙城市物业发展有限公司、长沙城发商

业管理有限公司、长沙先导资产经营管理有限公司、岳麓山旅游文化开发有限公司等经营。各下属公司主要负责湘江新区及发行人旗下社会投资类与市政公益类项目的物业经营与管理。下属物业公司对湘江新区综合交通枢纽、洋湖湿地公园、月亮岛、恒伟湘江时代、恒伟西雅韵、滨江国际金融中心、湘江风光带等项目实施物业运营管理并收取管理费用，管理业态涵盖城市综合体、高档住宅、5A 写字楼、旅游综合体及会务中心等。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业管理收入分别为 5,293.71 万元、13,701.91 万元、19,585.71 万元和 1,058.98 万元。

⑤加油加气及停车场业务

发行人加油加气及停车场业务由其下属长沙先导城市资源投资有限公司（简称“先导城资”）运营，通过提供加油加气及停车服务获取收入。截至 2020 年 9 月末，先导城资已建成加油（气）站 4 座、在建 3 座，建成公交中途站候车亭 100 个，建成停车位 1,000 余个。2015 年 7 月，投资建设的湖南首批智能化公交候车亭在长沙投入使用，引领湘江新区智慧城市建设“互联网+交通”时代；2016 年 5 月，在全国率先推出互联网加油 APP，开启了“互联网+能源”行业新模式，将致力于打造成为集车加油、车充电、车保养、电动车租赁、网上购物、智慧停车、导航、智慧物业为一体的智慧车生活服务平台。盈利模式主要为三个方面：停车场收费收入；公交站牌广告费收入；加油加气站收入。

2017-2019 年度，发行人加油加气及停车场收入分别为 13,826.04 万元、18,845.92 万元和 17,427.70 万元。

十一、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

1、发行人存在控制关系的关联方

发行人控股股东为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会，控股比例 100%。

2、发行人子公司情况

发行人主要子公司的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人主要控股子公司的情况”的相关内容。

3、发行人合营和联营企业情况

发行人主要参股公司的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人主要参股公司的情况”的相关内容。

4、其他关联方情况

表：2019 年发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
宁乡新奥燃气有限公司	联营企业的子公司
长沙新奥浏阳燃气有限公司	联营企业的子公司
浏阳新奥燃气有限公司	联营企业的子公司
长沙星沙新奥燃气有限公司	联营企业的子公司
长沙新奥燃气储配有限公司	联营企业的子公司
中节能先导城市节能有限公司	联营企业
长沙长房恒伟房地产开发有限公司	联营企业
长沙江嵘置业有限公司	联营企业

（二）关联交易

1、向关联方销售货物

表：发行人 2019 年向关联方销售货物情况

单位：万元

单位名称	关联交易类型	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
长沙新奥燃气储配有限公司	购买商品	采购天然气	29,720,889.61	20,347,621.11	7,562,370.85
长沙新奥燃气发展有限公司	购买商品	采购天然气	11,821,109.02	21,103,699.51	25,949,532.55
长沙新奥燃气有限公司	购买商品	采购天然气	3,873,579.27	2,130,502.64	-
宁乡新奥燃气有限公司	提供劳务	工程施工	2,055,282.85	2,203,556.89	2,684,719.30
长沙新奥浏阳燃气有限公司	提供劳务	工程施工	972,377.97	1,613,460.04	1,793,822.75
浏阳新奥燃气有限公司	提供劳务	工程施工	2,733,997.97	-	2,473,845.09
长沙新奥燃气发展有限公司	提供劳务	服务费	2,394,381.42	8,768,753.46	11,543,702.52
长沙新奥燃气发展有限公司	提供劳务	代收水电费	3,474.71	-	-
长沙新奥燃气发展有限公司	提供劳务	代收水电费	1,787,761.07	1,254,310.14	-

单位名称	关联交易类型	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
长沙新奥燃气发展有限公司	租赁	租赁收入	2,058,525.72	2,058,525.71	-
长沙新奥燃气有限公司	提供劳务	工程施工	32,556,021.30	29,732,711.16	30,357,922.16
长沙新奥燃气有限公司	提供劳务	服务费收入	9,577,527.05	2,176,710.38	4,090,578.64
长沙新奥燃气有限公司	提供劳务	设计收入	853,256.81	-	-
长沙新奥燃气有限公司	提供劳务	物业收入	72,003.50	740,378.93	-
长沙新奥燃气有限公司	租赁	租赁收入	1,144,640.00	1,160,222.86	-
长沙星沙新奥燃气有限公司	提供劳务	工程施工	9,333,980.83	6,351,216.17	9,389,801.92

2、关联方往来余额

表：发行人 2019 年末关联方往来余额情况

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应收账款	浏阳新奥燃气有限公司	150.91
	宁乡新奥燃气有限公司	90.37
	长沙新奥浏阳燃气有限公司	57.13
	长沙新奥燃气发展有限公司	1,056.70
	长沙新奥燃气有限公司	2,257.90
	长沙星沙新奥燃气有限公司	721.00
	合计	4,334.01
其他应收款	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	17,058.44
	长沙江嵘置业有限公司	56,431.04
	合计	73,489.48
应付账款	长沙新奥燃气储配有限公司	84,224.00
	长沙新奥燃气有限公司	47.50
	合计	84,271.50
其他应付款	长沙市棚改投资有限责任公司	83,952.00
	合计	83,952.00
合计		246,046.99

3、关联方担保情况

表：发行人 2019 年末关联担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
长沙先导投资控股集团有限公司	中节能先导城市节能有限公司	16,400.00	2017/1/25-2025/1/24
长沙先导投资控股集团有限公司	长沙长房恒伟房地产开发有限公司	8,100.00	2019/5/29-2022/5/29
长沙先导投资控股集团有限公司	长沙长房恒伟房地产开发有限公司	27,000.00	2019/1/11-2022/1/11
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	20,996.00	2018/2/2-2023/2/1
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	34,626.00	2018/12/24-2028/12/24
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	2,967.00	2019/3/29-2026/12/24
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	10,000.00	2019/12/26-2026/12/24
长沙城投国际会展中心投资开发有限责任公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	18,994.00	2018/2/27-2023/2/1
长沙城投国际会展中心投资开发有限责任公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	45,000.00	2016/6/16-2021/10/25
长沙城投国际会展中心投资开发有限责任公司	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	34,200.00	2017/9/7-2023/1/7

（三）关联交易决策权限、决策程序及定价机制

公司制订了关联交易制度，规定公司的关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益；明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序；公司及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务；公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体；公司股东、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益；违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则，交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（四）发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联

方违规占用情况，不存在违规的非经营性往来占款和资金拆借行为。

十二、发行人内部管理制度

发行人设立了较完善的内部制度，包括但不限于财务管理、财务预算管理、投资管理、融资、借款和担保管理、关联交易管理、子公司管理制度等。

1、预算管理制度

公司根据财政部《企业内部控制基本规范》等法律法规，结合《长沙城发集团有限公司章程》及实际情况，制定了《长沙城发集团有限公司全面预算管理办法（试行）》。全面预算管理包括预算目标确定、编制与审批、执行与控制、调整与分析、考核与监督等管理活动。全面预算包括投融资预算、经营预算和财务预算。

2、财务管理制度

公司制定了《长沙城发集团有限公司财务管控方案》，集团财务管理工作实行统筹管理、分级负责原则，在集团公司财务管理部统筹和指导的基础上，财务管理体系中各层级、各岗位按照相应的职责和权限履行财务管理职责，承担相应的责任。在管控方式上，按照产权关系的不同，实施分类管控。

3、投融资管理制度

公司制定了投融资管理制度，明确了公司投融资管理的对象、范围、审批权限、审批程序、绩效评估、监督管理等内容，确定了内部决策与专家评估的机制，着重对项目投资、股权投资、重大资产重组、对外融资等方面进行了规范与管控，对集团本部及子公司在投融资管理上实现科学决策、防范风险、强化约束、保障收益起到了指导作用。

4、对外担保制度

公司为规范对外担保行为、防范财务风险，确保公司稳健经营，制订了对外担保制度。公司规定对外提供担保必须经股东审核批准。控股子公司不得擅自对外提供担保，若有需要必须报经集团公司批准。对需要提供的对外担保，必须经过申请人提供材料、财务部审查及股东审批流程。经股东审议通过后，由董事长或授权代表人签署书面对外担保合同。

5、关联交易制度

公司制订了关联交易制度，规定公司的关联交易应遵循诚实信用、平等、自

愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益；明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序；公司及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务；公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体；公司股东、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益；违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

十三、发行人违法违规及受处罚情况

根据发行人承诺并经主承销商核查，发行人报告期内公司财务会计文件不存在虚假记载，不存在对发行人的偿债能力构成重大不利影响的行政处罚。

第七节 财务会计信息

一、财务报告编制及审计情况

（一）审计情况

非经特别说明，本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2017-2019 年度经审计（三年连审）的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。

大信会计师事务所对发行人 2017 -2019 年度的财务报告进行了审计并出具了编号为“大信审字【2020】第 27-00062 号”标准无保留意见的审计报告。

投资者应通过查阅本公司上述财务报告的相关内容，详细了解本公司的财务状况、经营成果及会计政策。

（二）会计报表编制基础

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制：

发行人于 2019 年 9 月成立，长沙市国资委将长沙市城市建设投资开发集团有限公司和长沙先导投资控股集团有限公司 100%股权无偿划转至发行人。为全面反映发行人集团财务状况、经营成果和现金流量情况，按照同一控制下企业合并编制合并财务报表的要求，将长沙市城市建设投资开发集团有限公司和长沙先导投资控股集团有限公司视同合并后的组织架构在以前期间一直存在，前期合并财务报表以两公司财务报表为基础进行编制，本次合并报表中 2017 年及 2018 年的合并报表编制基础为模拟合并。

（三）会计政策变更及依据、影响

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分离示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分离示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。发行人追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并净利润和所有者权益无影响。

（四）会计估计变更情况

发行人无会计估计变更情况。

二、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表：发行人 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产：				
货币资金	1,483,698.30	1,872,853.68	1,804,514.91	1,910,476.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,362.53	26,877.95	-	-
衍生金融资产	1,219.90			
应收票据	803.68	1,823.98	286.74	173.90
应收账款	407,358.70	426,031.60	350,784.30	244,616.58
预付款项	1,298,000.33	1,335,690.75	1,136,733.81	1,415,267.51
其他应收款	657,732.82	736,399.05	420,454.30	560,998.51
其中：应收股利	-	-	-	126.06
存货	5,642,536.69	5,528,108.95	4,812,609.53	4,780,748.72
一年内到期的非流动资产	-	800.00	-	-
其他流动资产	121,804.01	124,448.46	77,372.83	48,793.76
流动资产合计	9,624,516.95	10,053,034.43	8,602,756.43	8,961,075.83
非流动资产：				
可供出售金融资产	536,615.07	392,592.58	383,810.37	365,765.34
长期应收款	2,380.33	1,238.99	-	-
长期股权投资	1,117,482.19	712,041.57	460,750.73	398,195.98
投资性房地产	482,598.03	482,561.14	297,308.96	262,108.26
固定资产	1,419,671.24	1,464,656.38	1,218,368.40	1,095,944.28
在建工程	4,209,536.14	3,579,657.15	4,305,501.93	4,036,820.21
无形资产	2,064,330.06	2,065,030.24	2,077,548.77	2,231,010.51
商誉	80,648.45	80,648.45	58,610.96	2,941.49
长期待摊费用	14,714.02	15,739.54	11,246.51	6,794.87
递延所得税资产	9,497.84	7,069.74	283.78	327.53
其他非流动资产	3,698,667.68	3,638,244.31	3,408,876.24	3,192,316.64
非流动资产合计	13,636,141.04	12,439,480.08	12,222,306.65	11,592,225.12

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资产总计	23,260,658.00	22,492,514.51	20,825,063.08	20,553,300.94
流动负债：				
短期借款	730,554.05	600,602.79	325,231.35	140,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	662.21			
应付票据	92,510.47	59,318.72	25,000.00	50,000.00
应付账款	236,793.80	264,323.35	164,429.37	219,351.64
预收款项	606,327.34	511,645.90	346,060.82	165,579.45
应付职工薪酬	6,193.39	16,907.68	10,271.69	6,575.36
应交税费	18,650.64	15,513.40	14,920.03	9,884.51
其他应付款	1,036,311.77	1,120,279.28	1,030,657.30	1,054,829.12
其中：应付利息	-	66,707.50	77,794.96	40,572.63
应付股利	-	-	7.49	7.49
一年内到期的非流动负债	2,169,021.17	1,592,590.76	1,587,966.14	1,192,209.68
其他流动负债	4,349.10	5,255.73	22.60	-
流动负债合计	4,901,373.93	4,186,437.60	3,504,559.28	2,839,029.76
非流动负债：				
长期借款	4,913,280.59	4,533,978.63	5,079,718.55	5,255,054.54
应付债券	1,619,750.57	2,288,665.92	1,648,000.00	2,050,691.51
长期应付款	2,017,828.52	1,802,116.65	1,395,901.00	1,351,928.00
预计负债	314.73			
递延收益	73,457.48	72,791.77	57,922.74	52,984.30
递延所得税负债	15,552.21	15,794.14	11,344.75	7,024.72
其他非流动负债	646.67	502.71	-	-
非流动负债合计	8,640,830.77	8,713,849.82	8,192,887.05	8,717,683.06
负债合计	13,542,204.71	12,900,287.41	11,697,446.34	11,556,712.82
所有者权益：				
实收资本	3,615,000.00	3,605,000.00	-	-
资本公积	4,668,154.62	4,669,426.84	8,162,297.62	8,046,111.47
其他综合收益	10,204.61	9,787.49	-	-
专项储备	597.12	544.91	-	-
盈余公积	1,713.68	1,713.68	-	-
一般风险准备	62.22	62.22	-	-
未分配利润	760,868.17	659,227.32	545,765.68	565,323.29
归属于母公司所有者权益合计	9,056,600.43	8,945,762.46	8,708,063.30	8,611,434.76
少数股东权益	661,852.86	646,464.63	419,553.45	385,153.36
所有者权益合计	9,718,453.29	9,592,227.09	9,127,616.75	8,996,588.12
负债和所有者权益总计	23,260,658.00	22,492,514.51	20,825,063.08	20,553,300.94

2、合并利润表

表：发行人 2017-2019 年和 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	1,812,814.50	2,714,370.20	1,596,246.65	594,097.23
减：营业成本	1,580,874.25	2,451,827.90	1,386,059.33	440,530.90
税金及附加	18,705.21	30,375.10	17,603.57	14,347.13
销售费用	28,106.33	34,530.86	25,420.93	20,485.62
管理费用	61,417.10	79,073.96	64,088.68	50,995.27
研发费用	5,249.39	3,925.15	990.62	-
财务费用	61,325.90	80,284.25	78,844.07	45,081.38
其中：利息费用	65,579.82	84,907.48	74,191.23	53,942.51
利息收入	10,535.99	13,679.40	4,518.22	5,824.44
加：其他收益	31,768.63	72,810.06	52,270.81	35,080.82
投资收益（损失以“-”号填列）	43,466.04	33,494.05	24,265.16	28,791.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	20,362.83	16,405.04	17,697.19
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,110.05	10,640.80	14,536.68	9,741.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,754.256	-2,520.96	-2,235.69	-1,620.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.15	3,584.35	6.56	5,706.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	119,506.85	152,361.27	112,082.95	100,355.83
加：营业外收入	3,027.75	1,504.09	432.36	509.10
减：营业外支出	1,292.83	1,639.86	2,313.68	2,281.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,241.76	152,225.50	110,201.63	98,583.14
减：所得税费用	18,147.01	16,473.51	15,838.34	9,971.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	103,094.75	135,752.00	94,363.29	88,611.54
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	103,094.75	135,752.00	94,347.06	88,611.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	16.23	-0.06
（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）	101,975.00	120,048.12	84,795.59	73,894.63
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,119.75	15,703.88	9,567.70	14,716.91
五、其他综合收益的税后净额	314.20	9,796.27	-574.07	-3,260.92
归属母公司股东的其他综合收益的税后	417.12	9,787.49	-500.83	-3,195.63

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-417.12	9,787.49	-500.83	-3,195.63
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-685.07	1,393.56	-	-2,599.07
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	2,714.47	-486.20	-596.56
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	1,219.90	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-117.70	-58.46	-14.63	-
6.其他	-	5,737.92	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-102.91	8.78	-73.23	-65.29
六、综合收益总额	103,511.86	145,548.27	93,789.23	85,350.62
归属于母公司股东的综合收益总额	103,614.78	129,835.61	84,294.76	70,699.00
归属于少数股东的综合收益总额	-102.91	15,712.66	9,494.47	14,651.63

3、合并现金流量表

表：发行人 2017-2019 年和 2020 年 9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	1,450,225.04	1,861,168.69	841,573.66	484,448.69
收到的税费返还	7,750.62	10,765.56	6,787.69	7,297.63
收到其他与经营活动有关的现金	463,186.45	520,830.83	429,064.07	198,835.17
经营活动现金流入小计	1,921,162.45	2,392,765.08	1,277,425.42	690,581.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,004,296.72	1,372,892.07	660,601.28	299,770.13
支付给职工以及为职工支付的现金	89,417.49	95,813.44	80,749.47	66,520.43
支付的各项税费	73,200.78	96,526.68	58,464.95	45,529.72
支付其他与经营活动有关的现金	346,517.79	428,544.51	216,354.44	159,240.12
经营活动现金流出小计	1,513,432.77	1,993,776.70	1,016,170.15	571,060.41
经营活动产生的现金流量净额	407,729.33	398,988.38	261,255.27	119,521.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	564,227.87	667,318.86	474,833.42	329,955.07
取得投资收益收到的现金	5,792.32	13,751.26	33,135.63	29,844.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,197.34	650,831.42	435,496.19	20,239.49

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,452.48	50.93	410.53
收到其他与投资活动有关的现金	70,229.07	32,548.04	29,009.33	77,221.02
投资活动现金流入小计	647,446.59	1,366,902.05	972,525.50	457,670.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	885,642.39	925,935.85	792,061.23	860,200.45
投资支付的现金	873,222.04	629,086.99	308,790.83	503,326.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,960.00	17,259.54	87,071.00	7,661.99
支付其他与投资活动有关的现金	42,087.97	69,679.55	38,835.58	28,758.62
投资活动现金流出小计	1,802,912.40	1,641,961.94	1,226,758.63	1,399,947.86
投资活动产生的现金流量净额	-1,155,465.81	-275,059.88	-254,233.13	-942,277.16
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	43,200.00	20,907.00	34,459.88	3,785.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	15,907.00	34,459.88	1,858.00
取得借款收到的现金	2,832,612.95	2,531,659.46	2,128,617.12	3,159,479.04
收到其他与筹资活动有关的现金	773,682.43	624,221.96	830,227.62	877,643.21
筹资活动现金流入小计	3,649,495.37	3,176,788.42	2,993,304.62	4,040,908.13
偿还债务支付的现金	2,698,107.38	2,539,546.33	2,217,293.70	2,181,244.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	387,853.77	529,414.57	579,541.79	445,157.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	491.38	-	85.75	-
支付其他与筹资活动有关的现金	221,830.53	164,999.56	279,008.88	506,927.50
筹资活动现金流出小计	3,307,791.68	3,233,960.46	3,075,844.38	3,133,329.61
筹资活动产生的现金流量净额	341,703.69	-57,172.04	-82,539.76	907,578.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-358.51	-1,325.12	-676.32	-3,764.27
五、现金及现金等价物净增加额	-406,391.30	65,431.32	-76,193.93	81,058.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,854,011.81	1,772,922.92	1,849,116.85	1,768,058.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,447,620.51	1,838,354.24	1,772,922.92	1,849,116.85

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：发行人 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	72,626.36	10,718.21	-	-

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
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	-	-	-	-
预付款项	1,068.79	39.63	-	-
其他应收款	81,707.86	13.00	-	-
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	119,642.74	5.38	-	-
流动资产合计	275,045.74	10,776.21	-	-
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	8,796,058.08	8,710,534.48	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	242.60	12.65	-	-
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	56.17	-	-	-
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	8,796,356.85	8,710,547.12	-	-
资产总计	9,071,402.59	8,721,323.34	-	-
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
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	-	-	-	-

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	5.70	-	-	-
其他应付款	19.58	2,031.02	-	-
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	-	-	-	-
其他流动负债	116,152.21	-	-	-
流动负债合计	116,177.49	2,031.02	-	-
非流动负债：				
长期借款	188,740.70	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	188,740.70	-	-	-
负债合计	304,918.19	2,031.02	-	-
所有者权益：				
实收资本	3,615,000.00	3,605,000.00	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	5,142,858.08	5,110,534.48	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,713.68	1,713.68	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	6,912.63	2,044.16	-	-
所有者权益合计	8,766,484.40	8,719,292.32	-	-
负债和所有者权益总计	9,071,402.59	8,721,323.34	-	-

2、母公司利润表

表：发行人 2017-2019 年和 2020 年 9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	9.23	2,177.63	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,414.34	44.38	-	-
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-227.84	-0.72	-	-
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	228.07	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	7,107.48	10,789.71	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（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）	4,911.75	8,568.42	-	-
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	43.27	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,868.48	8,568.42	-	-
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,868.48	8,568.42	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,868.48	8,568.42	-	-

3、母公司现金流量表

表：发行人 2017-2019 年和 2020 年 9 月母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	254.05	2,010.72	-	-
经营活动现金流入小计	254.05	2,010.72	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,144.61	-	-	-

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的各项税费	27.63	2,177.63	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	5,310.05	94.01	-	-
经营活动现金流出小计	6,482.29	2,271.64	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-6,228.24	-260.92	-	-
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	7,107.48	5,979.13	-	-
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	7,107.48	5,979.13	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,001.33	-	-	-
投资支付的现金	51,000.00	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	131,001.33	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-123,893.85	5,979.13	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	5,000.00	-	-
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	188,742.60	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	343,230.17	-	-	-
筹资活动现金流入小计	541,972.77	5,000.00	-	-
偿还债务支付的现金	1.90	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,198.56	-	-	-
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	348,742.07	-	-	-
筹资活动现金流出小计	349,942.53	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	192,030.24	5,000.00	-	-
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	61,908.15	10,718.21	-	-
加：期初现金及现金等价物余额	10,718.21	-	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	72,626.36	10,718.21	-	-

三、最近三年及一期合并报表范围的变化范围

2019 年 10 月 16 日，长沙市国资委《关于长沙市城市建设投资开发集团有限公司和长沙先导投资控股集团有限公司股权无偿划转的通知》（长国资产权[2019]137 号）将两公司 100%股权无偿划转至发行人，2019 年发行人合并报表范围为 44 家。

表：发行人 2019 年合并报表范围变化情况

序号	子公司名称	级别	增加或减少	取得方式
1	长沙先导投资控股集团有限公司	一级子公司	增加	无偿划转
2	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	一级子公司	增加	无偿划转
3	长沙市滨江新城建设开发有限责任公司	二级子公司	增加	非同一控制下的企业合并
4	长沙先导洋湖建设投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
5	长沙湘江新城投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
6	长沙先导高铁西城建设投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
7	长沙先导城市建设投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
8	长沙市铬污染治理有限公司	二级子公司	增加	非同一控制下的企业合并
9	长沙先导恒伟房地产开发有限公司	二级子公司	增加	投资设立
10	长沙综合交通枢纽建设投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
11	长沙先导资产经营管理有限公司	二级子公司	增加	投资设立
12	湖南先导能源有限公司	二级子公司	增加	非同一控制下的企业合并
13	长沙先导城市资源投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
14	湖南先导洋湖再生水有限公司	二级子公司	增加	投资设立
15	长沙先导快线科技发展有限公司	二级子公司	增加	投资设立
16	湖南先导国际贸易有限公司	二级子公司	增加	投资设立
17	长沙先导智慧城市投资有限公司	二级子公司	增加	非同一控制下的企业合并
18	长沙先导物业管理有限公司	二级子公司	增加	投资设立
19	长沙先导恒通商业管理有限公司	二级子公司	增加	投资设立
20	长沙先导产业投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
21	湖南先导融资担保有限公司	二级子公司	增加	投资设立
22	长沙月亮岛文旅新城投资有限公司	二级子公司	增加	投资设立
23	长沙先导银象文化传媒有限公司	二级子公司	增加	非同一控制下的企业合并
24	长沙马栏山投资开发建设有限公司	二级子公司	增加	投资设立
25	长沙市水利建设投资管理有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并

26	长沙市长东投资发展有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
27	岳麓山旅游文化开发有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
28	长沙市铁路建设投资开发有限公司	二级子公司	增加	投资设立
29	长沙城投国际会展中心投资开发有限责任公司	二级子公司	增加	投资设立
30	长沙城投能源开发有限公司	二级子公司	增加	投资设立
31	长沙城投机场迁建投资开发有限责任公司	二级子公司	增加	投资设立
32	长沙城投城乡开发建设有限公司	二级子公司	增加	投资设立
33	长沙市地下综合管廊投资发展有限公司	二级子公司	增加	投资设立
34	长沙市新河三角洲开发建设有限公司	二级子公司	增加	投资设立
35	长沙市桥梁隧道养护运营有限公司	二级子公司	增加	投资设立
36	长沙市城投基础设施建设项目管理有限公司	二级子公司	增加	投资设立
37	长沙城投铁路站场迁建开发有限公司	二级子公司	增加	投资设立
38	长沙市停车场投资建设经营有限公司	二级子公司	增加	投资设立
39	长沙城投资产经营有限责任公司	二级子公司	增加	投资设立
40	湖南星奥园林景观工程有限公司	二级子公司	增加	投资设立
41	长沙达美文化传播有限公司	二级子公司	增加	投资设立
42	长沙水业集团有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
43	长沙市燃气实业有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
44	长沙市南湖新城建设开发有限责任公司	二级子公司	增加	投资设立

2020 年 1-9 月，发行人合并报表范围增加了 19 家子公司，具体情况如下：

表：发行人 2020 年 9 月末相对 2019 年合并报表范围变化情况

序号	子公司名称	级别	增加或减少	取得方式
1	长沙北城发展有限公司	一级子公司	增加	投资设立
2	长沙城市更新投资建设运营有限公司	一级子公司	增加	投资设立
3	长沙测绘有限公司	一级子公司	增加	同一控制下企业合并
4	常宁市铅都项目管理有限公司	二级子公司	增加	投资设立
5	湖南先导麓山能源有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
6	长沙中石油先导能源有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
7	湖南力唯中天科技发展有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
8	长沙先导洋湖商业经营管理有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并

9	萍乡市汇恒先导物业管理有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
10	长沙市望城区新希望先导物业管理有限责任公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
11	怀化市鹤城区城投物业管理有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
12	长沙城投物业服务服务有限公司	二级子公司	增加	同一控制下企业合并
13	长沙先导佳永物业管理有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
14	湖南省先导现代园林绿化有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
15	长沙中石油城投能源有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
16	长沙中石化城投能源有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
17	长沙城投新中石化能源有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
18	长沙城通能源有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并
19	长沙先导银象文化传媒有限公司	二级子公司	增加	同一控制下的企业合并

四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

表：发行人最近三年及一期的主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月末 /1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产	23,260,658.00	22,492,514.51	20,825,063.08	20,553,300.94
总负债	3,542,204.71	12,900,287.41	11,697,446.34	11,556,712.82
全部债务	9,525,116.84	9,075,156.82	8,665,916.04	8,688,555.73
所有者权益	9,718,453.29	9,592,227.09	9,127,616.75	8,996,588.12
营业总收入	1,812,814.50	2,714,370.20	1,596,246.65	594,097.23
利润总额	121,241.76	152,225.50	110,201.63	98,583.14
净利润	103,094.75	135,752.00	94,363.29	88,611.54
扣除非经常性损益后的净利润	114,223.99	124,183.58	83,937.06	76,557.35
归属于母公司所有者的净利润	101,975.00	120,048.12	84,795.59	73,894.63
经营活动产生现金流量净额	407,729.33	398,988.38	261,255.27	119,521.09
投资活动产生现金流量净额	-1,155,465.81	-275,059.88	-254,233.13	-942,277.16
筹资活动产生现金流量净额	341,703.69	-57,172.04	-82,539.76	907,578.52
流动比率	1.96	2.40	2.45	3.16
速动比率	0.81	1.08	1.08	1.47

资产负债率（%）	58.22	57.35	56.17	56.23
债务资本比率（%）	49.50	48.62	48.70	49.13
营业毛利率（%）	12.79	9.67	13.17	25.85
平均总资产回报率（%）	0.80	1.14	0.94	0.73
加权平均净资产收益率（%）	1.07	1.45	1.04	0.98
扣除非经营性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.18	1.33	0.93	0.85
EBITDA	-	329,754.13	258,146.74	221,551.12
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.63	2.98	2.55
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.63	0.50	0.52
应收账款周转率（次/年）	4.35	6.99	5.36	2.43
存货周转率（次/年）	0.28	0.47	0.29	0.09
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- 2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 3、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 6、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- 7、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
- 8、流动比率=流动资产÷流动负债
- 9、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 10、资产负债率=负债总额÷资产总额
- 11、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 12、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额
- 13、平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2
- 14、加权平均净资产收益率与扣除非经营性损益后加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算。

五、管理层讨论与分析

（一）资产结构分析

表：发行人最近三年及一期末的资产明细

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,483,698.30	6.38	1,872,853.68	8.33	1,804,514.91	8.67	1,910,476.85	9.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,362.53	0.05	26,877.95	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	1,219.90	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	803.68	0.00	1,823.98	0.01	286.74	0.00	173.90	0.00
应收账款	407,358.70	1.75	426,031.60	1.89	350,784.30	1.68	244,616.58	1.19
预付款项	1,298,000.33	5.58	1,335,690.75	5.94	1,136,733.81	5.46	1,415,267.51	6.89
其他应收款	657,732.82	2.83	736,399.05	3.27	420,454.30	2.02	560,998.51	2.73
存货	5,642,536.69	24.26	5,528,108.95	24.58	4,812,609.53	23.11	4,780,748.72	23.26
一年内到期的非流动资产	-	-	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	121,804.01	0.52	124,448.46	0.55	77,372.83	0.37	48,793.76	0.24
流动资产合计	9,624,516.95	41.38	10,053,034.43	44.70	8,602,756.43	41.31	8,961,075.83	43.60
可供出售金融资产	536,615.07	2.31	392,592.58	1.75	383,810.37	1.84	365,765.34	1.78
长期应收款	2,380.33	0.01	1,238.99	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	1,117,482.19	4.80	712,041.57	3.17	460,750.73	2.21	398,195.98	1.94
投资性房地产	482,598.03	2.07	482,561.14	2.15	297,308.96	1.43	262,108.26	1.28
固定资产	1,419,671.24	6.10	1,464,656.38	6.51	1,218,368.40	5.85	1,095,944.28	5.33
在建工程	4,209,536.14	18.10	3,579,657.15	15.91	4,305,501.93	20.67	4,036,820.21	19.64
无形资产	2,064,330.06	8.87	2,065,030.24	9.18	2,077,548.77	9.98	2,231,010.51	10.85
商誉	80,648.45	0.35	80,648.45	0.36	58,610.96	0.28	2,941.49	0.01
长期待摊费用	14,714.02	0.06	15,739.54	0.07	11,246.51	0.05	6,794.87	0.03
递延所得税资产	9,497.84	0.04	7,069.74	0.03	283.78	0.00	327.53	0.00

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	3,698,667.68	15.90	3,638,244.31	16.18	3,408,876.24	16.37	3,192,316.64	15.53
非流动资产合计	13,636,141.04	58.62	12,439,480.08	55.30	12,222,306.65	58.69	11,592,225.12	56.40
资产总计	23,260,658.00	100.00	22,492,514.51	100.00	20,825,063.08	100.00	20,553,300.94	100.00

近年来，得益于长沙市国资委的大力支持，发行人资产规模稳步增长。2017 年-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人总资产分别为 20,553,300.94 万元、20,825,063.08 万元、22,492,514.51 万元和 23,260,658.00 万元。从资产结构来看，公司资产以货币资金、存货、在建工程、无形资产和其他非流动资产为主。具体情况如下：

（1）货币资金

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 1,910,476.85 万元、1,804,514.91 万元、1,872,853.68 万元和 1,483,698.30 万元，占各期末资产总额的比例分别为 9.30%、8.67%、8.33%和 6.38%。发行人的货币资金以银行存款为主。

近年来发行人一直保持充足的货币资金，主要是为了满足随业务扩张而不断增加的资金需求。2018 年末，货币资金较 2017 年末减少 105,961.94 万元，降幅 5.55%，主要系 2018 年度土地开发及出让业务规模大幅扩大，项目建设资金不断投入，导致货币资金减少。2019 年末，发行人货币资金余额较 2018 年末增加 68,338.77 万元，增幅 3.79%。2020 年 9 月末，发行人货币资金余额较 2019 年末减少 389,155.38 万元，主要系发行人 2020 年对外投资增加及代建项目支出所致。截至 2020 年 9 月末，发行人受限制货币资金为 36,077.79 万元，主要为用于履约保证金、用于担保的定期存款或通知存款及信用保证金等。

表：发行人货币资金情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	128.95	0.01	201.38	0.01
银行存款	1,440,725.87	97.10	1,839,864.02	98.24
其他货币资金	42,843.47	2.89	32,788.29	1.75

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
合计	1,483,698.30	100.00	1,872,853.68	100.00

（2）应收账款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 244,616.58 万元、350,784.30 万元、426,031.60 万元和 407,358.70 万元，占各期末资产总额的比例分别为 1.19%、1.68%、1.89%和 1.75%。发行人应收账款主要为土地款、工程款及贸易款等，在资产中占比较小。2018 年末，发行人应收账款为 350,784.30 万元，较 2017 年末增加 106,167.72 万元，增幅 43.40%，主要系 2018 年发行人的土地开发及出让业务规模大幅增加，部分款项回款较慢所致。2019 年末，发行人应收账款为 426,031.60 万元，较 2018 年末增加 75,247.30 万元，增幅 21.45%，主要系发行人土地开发及出让业务增加及工程结算收入增加，部分款项回款较慢所致。2020 年 9 月末，发行人应收账款为 407,358.70 万元，较 2019 年末减少 18,672.90 万元，降幅 4.38%，主要系发行人收回部分土地款所致。

表：发行人应收账款按账龄分析法计提坏账准备情况

单位：万元、%

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	119,088.19	24.53	1,424.30
1 至 2 年	24,510.94	5.05	2,451.09
2 至 3 年	19,350.43	3.99	4,588.30
3 年以上	59,795.72	12.31	50,360.89
合计	222,745.27	45.88	58,824.58

表：发行人 2019 年末应收账款金额前五名情况

单位：万元

序号	应收单位	入账价值	坏账准备	账龄	款项性质
1	湖南湘江新区管理委员会财政局	98,425.95	-	1 年内	土地款
2	长沙市望城区滨水新城管理委员会	86,499.20	-	1 年内	土地款
3	长沙市住房和城乡建设委员会	30,581.85	151.89	1 年内	污水处理费
4	长沙长房城投海创地产开发有限公司	28,525.00	-	1 年内	房款

5	Oil&GasDevelopmentCompanyLimited	20,668.77	-	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	工程款
	合计	264,700.77	151.89		

表：发行人 2020 年 9 月末应收账款金额前五名情况

单位：万元

序号	应收单位	入账价值	坏账准备	账龄	款项性质
1	长沙市望城区滨水新城管理委员会	76,625.48	-	1 年内	土地款
2	长沙市住房和城乡建设委员会	54,563.32	272.82	1 年内	污水处理费
3	湖南湘江新区管理委员会财政局	38,425.95	-	1 年以上	土地款
4	Oil&GasDevelopmentCompanyLimited	19,939.96	-	1 年以内	工程款
5	中国石化销售股份有限公司湖南石油分公司	9,621.42	-	1 年以内	货款
	合计	199,176.13	272.82		

发行人 2019 年末和 2020 年 9 月末前五大应收账款主要为土地拆迁、工程款及污水处理服务费等款项，应收账款账龄均在 3 年以内，长沙市政府对发行人支持力度较大，相关应收单位还款意愿较强，预计未来能及时回款。

（3）预付款项

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人预付款项分别为 1,415,267.51 万元、1,136,733.81 万元、1,335,690.75 万元和 1,298,000.33 万元，占各期末资产总额的比例分别为 6.89%、5.46%、5.94%和 5.58%。发行人预付账款主要为拆迁垫付款和预付工程款，账龄主要以一年以内为主。2018 年末，发行人预付账款为 1,136,733.81 万元，较 2017 年末减少 278,533.70 万元，减幅 19.68%，主要系市城投集团预付长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室余额减少 203,572.83 万元，预付长沙市国土资源局余额减少 72,709.99 万元。；2019 年末，发行人预付账款为 1,335,690.75 万元，较 2018 年末增加 198,956.94 万元，增幅 17.50%，主要系先导控股集团 2019 年末预付款项金额较 2018 年末增加 288,344.94 万元，主要由其国际贸易业务销售预付账款大幅增加所致。2020 年 9 月末，发行人预付账款为 1,298,000.33 万元，较 2019 年末减少 37,690.37 万元，减幅为 2.82%，变动不大。

表：发行人预付账款按账龄情况

单位：万元，%

账龄	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	597,543.54	44.73
1 至 2 年	120,576.08	9.03
2 至 3 年	119,244.80	8.93
3 年以上	498,326.32	37.31
合计	1,335,690.75	100.00

表：发行人 2019 年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	2019 年末	占比	账龄
长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室	540,930.80	40.50	3 年以上
宁乡县征地拆迁管理所	104,361.59	7.81	1 年以内
长沙市国土资源局	45,452.65	3.40	1-3 年
韶山市铁路专线建设指挥部	31,660.64	2.37	1 年以内
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	24,200.00	1.81	3 年以上
合计	746,605.68	55.89	

表：发行人 2020 年 9 月末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	2020 年 9 月末	占比	账龄
长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室	576,641.52	44.43	3 年以上
宁乡县征地拆迁管理所	108,432.91	8.35	1-2 年
广铁集团长沙工程建设指挥部	91,404.45	7.04	3 年以上
长沙市国土资源局	35,513.76	2.74	3 年以上
韶山市铁路专线建设指挥部	28,660.64	2.21	3 年以上
合计	840,653.28	64.77	

（4）其他应收款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 560,998.51 万元、420,454.30 万元、736,399.05 万元和 657,732.82 万元，占各期末资产总额的比例分别为 2.73%、2.02%、3.27%和 2.83%，总体保持稳定。2018 年末，发行人的其他应收款较上年末减少 140,544.21 万元，降幅 25.05%。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 315,944.75 万元，增幅 75.14%，主要系市城投集团增加的往来款及水业集团合并华油惠博普科技股份有限公司增加的其他应收款所致。2020 年 9 月末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 78,666.23 万元，降幅为 10.68%，主要为先导控股集团减少应收的股权受让款及三安保证金。

表：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2019 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比	
1 年以内（含 1 年）	12,163.79	1.64	589.56
1-2 年（含 2 年）	13,367.41	1.80	1,336.74
2-3 年（含 3 年）	692.96	0.09	149.82
3 年以上	2,745.20	0.37	2,299.17
合计	28,969.37	3.90	4,375.30

表：发行人 2019 年末其他应收款金额前五名情况

单位：万元

序号	应收单位	入账价值	坏账准备	账龄	性质
1	湖南润宏置业有限公司	76,955.75	-	1 年以内	经营性往来款
2	长沙江嵘置业有限公司	56,431.04	-	1 年以内	经营性往来款
3	长沙市财政局	54,667.28	-	1 年以内、2 年以上	经营性往来款
4	湖南长燃丽城置业发展有限公司	37,821.67	-	3 年以内	经营性往来款
5	长沙恒德卓伯根投资有限公司	30,000.00	-	1-2 年	经营性往来款
	合计	255,875.74	-		

表：发行人 2020 年 9 月末其他应收款金额前五名情况

单位：万元

序号	应收单位	入账价值	坏账准备	账龄	性质
1	长沙市财政局	172,075.33	-	1 年以内、2 年以上	经营性往来、非经营性往来款
2	长沙鸿尚房地产开发有限公司	49,067.20		1 年以内	经营性往来款
3	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	38,858.44	-	1 年以内、2 年	经营性往来款

序号	应收单位	入账价值	坏账准备	账龄	性质
				以上	
4	长沙恒德卓伯根投资有限公司	30,000.00	-	1-2 年	经营性往来款
5	长沙江嵘置业有限公司	28,039.04	-	1-2 年	经营性往来款
	合计	318,040.01			

截至 2020 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款为 8.00 亿元，占其他应收款 12.16%，形成原因为发行人向长沙市财政局支付的“三资”盘活资金 8.00 亿元。发行人于 2020 年 6 月 28 日与长沙市机关事务管理局、长沙市城市管理和综合执法局、长沙市公共资产管理中心以及长沙市财政局签订了资产收购框架（意向）协议，并于 2020 年 6 月 30 日向长沙市财政局支付了收购预付款 8.00 亿元。目前该资产收购尚未完成。

（5）存货

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人存货金额分别为 4,780,748.72 万元、4,812,609.53 万元、5,528,108.95 万元和 5,642,536.69 万元，占各期末资产总额的比例分别为 23.26%、23.11%、24.58%和 24.26%，存货呈逐年上升趋势。发行人存货主要为片区开发产品和项目开发成本。2018 年末，发行人存货较 2017 年末增加 31,860.81 万元，增幅 0.67%，2019 年末，发行人存货较 2018 年末增加 715,499.42 万元，增幅 14.87%，主要系发行人统一了会计核算政策，市城投集团片区资产-土地达到可转让条件由在建工程和预付账款转至存货科目所致。2020 年 9 月末，发行人存货较 2019 年末增加 114,427.74 万元，增幅为 2.07%，变动幅度不大。

表：发行人存货账面明细情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末			2019 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,072,649.29	-	3,072,649.29	3,486,847.09	-	3,486,847.09
开发成本	2,347,865.37	-	2,347,865.37	1,890,492.46	-	1,890,492.46
库存商品	175,924.10	91.12	175,832.98	104,308.21	139.07	104,169.14
发出商品	337.69	-	337.69			
原材料	7,209.35	25.29	7,184.06	6,785.25	37.52	6,747.74

周转材料（包装物、低值易耗品）	13.81	-	13.81	23.79	-	23.79
工程施工（已完工未结算款）	38,653.49		38,653.49	39,828.74	-	39,828.74
合计	5,642,653.10	116.40	5,642,536.69	5,528,285.53	176.58	5,528,108.95

表：发行人 2020 年 9 月末开发产品情况

单位：万元

工程项目	账面价值
土地开发产品	3,072,082.96
其他开发产品	566.33
合计	3,072,649.29

（6）可供出售金融资产

2017-2019 年末和 2020 年 9 月，发行人可供出售金融资产分别为 365,765.34 万元、383,810.37 万元、392,592.58 万元和 536,615.07 万元，占各期末资产总额的比例分别为 1.78%、1.84%、1.75%和 2.31%。可供出售金融资产主要由以成本计量的可供出售权益工具构成。2018 年末可供出售金融资产较上年末增加 18,045.04 万元，增加了 4.93%，2019 年，发行人可供出售金融资产余额较 2018 年末增加 8,782.21 亿元，增幅 2.29%。2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产余额较 2019 年末增加 144,022.49 万元，增幅 36.68%，变动原因主要系长沙城投集团棚改基金回购款增加 13.59 亿元。

（7）长期股权投资

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 398,195.98 万元、460,750.73 万元、712,041.57 万元和 1,117,482.19 万元，占各期末资产总额的比例分别为 1.94%、2.21%、3.17%和 4.80%。2018 年末，发行人长期股权投资较 2017 年末增加 62,554.74 万元，增幅 15.71%。2019 年末，长期股权投资较 2018 年末增加 251,290.85 万元，增幅 54.54%，主要系长沙长高半导体产业投资基金合伙企业（有限合伙）、长沙农村商业银行股份有限公司、长沙市棚改投资有限责任公司等追加投资、宣告发放现金股利或利润导致发行人的长期股权投资账面价值增加。2020 年 9 月末，长期股权投资较 2019 年末增加 405,440.62 万元，增幅 56.94%，主要系对长沙先导高芯投资合伙企业（有限合伙）投资 350,300.00 万元、对长沙中盈先导一号股权投资合伙企业（有限合伙）新增投资 14,400.00 万元、对长沙市砂石产业有限责任公司投资 4,900 万元、对湖南北控水务发展有

限公司投资 1,700 万元。

（8）投资性房地产

公司投资性房地产主要包括房屋建筑物及土地使用权，主要以评估法为计量基础。2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 262,108.26 万元、297,308.96 万元、482,561.14 万元和 482,598.03 万元，占各期末资产总额的比例分别为 1.28 %、1.43 %、2.15 %和 2.07%。2018 年末投资性房地产较 2017 年末增加 35,200.70 万元，增加 13.43%。2019 年末公司投资性房地产较 2018 年末增加 185,252.18 万元，增加 62.31%，全部为出租的房屋及建筑物增加，子公司先导控股集团增加 86,138.94 万元，市城投集团增加 99,113.24 万元。2020 年 9 月末投资性房地产较 2019 年末增加 36.89 万元，增加 0.01%，变动幅度不大。

表：发行人投资性房地产账面明细情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
房屋建筑物	482,451.30	482,414.41
土地使用权	146.73	146.73
合计	482,598.03	482,561.14

（9）固定资产

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 1,095,944.28 万元、1,218,368.40 万元、1,464,656.38 万元和 1,419,671.24 万元，占各期末资产总额的比例分别为 5.33%、5.85%、6.51%和 6.10%，占比逐年增加。发行人的固定资产主要为房屋建筑物、管网设备、机械设备、运输设备和电子设备及其他。2018 年末，发行人固定资产较 2017 年末增加 122,424.11 万元，增幅 11.17%。2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 246,287.99 万元，增幅 20.21%，主要系发行人房屋建筑物及管网设备的增加。2020 年 9 月末，发行人固定资产较 2019 年末减少 44,985.14 万元，减少 3.07%，变动幅度不大。

表：发行人固定资产账面价值构成

单位：万元

项目	2020 年 9 月末				2019 年末			
	原值	累计摊销	减值准备	账面价值	原值	累计摊销	减值准备	账面价值
房屋建筑物	892,575.75	174,377.83	472.82	717,725.10	880,102.31	145,163.41	420.04	734,518.86
管网设备	667,476.24	180,005.12	-	487,471.12	667,769.33	155,668.36	-	512,100.97

机器设备	295,660.92	127,256.95	527.20	167,876.77	323,288.57	130,555.25	506.35	192,226.97
运输设备	22,503.98	10,426.45	-	12,077.53	22,710.35	8,809.36	-	13,901.00
电子设备及其他	71,953.72	37,431.98	1.03	34,520.71	38,937.41	27,030.98	1.03	11,905.40
合计	1,950,170.62	529,498.33	1,001.05	1,419,671.24	1,932,807.97	467,227.35	927.42	1,464,653.19

(10) 在建工程

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人在建工程账面价值分别为 4,036,820.21 万元、4,305,501.93 万元、3,579,657.15 万元和 4,209,536.14 万元，占各期末资产总额的比例分别为 19.64%、20.67%、15.91%和 18.10%。2018 年末，发行人在建工程较 2017 年末增加 268,681.72 万元，增幅 6.66%。2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末减少 725,844.78 万元，降幅 16.86%，主要系发行人统一了会计核算政策，市城投集团片区资产-土地达到可转让条件由在建工程结转至存货所致。2020 年 9 月末，发行人在建工程较 2019 年末增加 629,878.99 万元，增幅 17.60%。

表：发行人 2019 年末前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面价值	总投资额	建设期限
1	南湖新城开发项目	片区开发	841,229.46	925,352.00	2007 年至 2023 年
2	新开铺路片区工程等	片区开发	552,583.83	1,937,817.028	2014 年至 2022 年
3	长东项目（高铁会展新城片区建设项目）	片区开发、地下综合管廊	522,665.20	2,048,345.72	2014 年至 2028 年
4	湘府路快速化改造项目	道路	412,225.36	951,482.53	2016 年至 2021 年
5	长株潭城际铁路等	交通系统、场站、应季工程	243,021.03	541,185.30	2013 年至 2019 年
合计			2,571,724.89	5,452,700.05	

表：发行人 2020 年 9 月末前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面价值	总投资额	建设期限
1	南湖新城开发项目	片区开发	843,003.52	925,352.00	2007 年至 2023 年
2	新开铺路片区工程等	片区开发	657,366.22	1,937,817.03	2014 年至 2022 年
3	长东项目（高铁会展新城片区基础设施建设项目）	片区开发、地下综合管廊	655,718.11	2,048,345.72	2014 年至 2028 年
4	湘府路快速化改造项目	道路	456,740.91	951,482.53	2016 年至 2021 年

5	长株潭城际铁路等	交通系统、场站、应季工程	253,611.75	541,185.30	2013 年至 2019 年
合计			2,866,440.51	6,404,182.58	

(11) 无形资产

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末,发行人无形资产分别为 2,231,010.51 万元、2,077,548.77 万元、2,065,030.24 万元和 2,064,330.06 万元, 占各期末资产总额的比例分别为 10.85%、9.98%、9.18%和 8.87%。发行人无形资产主要为土地使用权。2018 年末,发行人无形资产净额较 2017 年末减少 153,461.74 万元,减幅 6.88%; 2019 年末,发行人无形资产净额较 2018 年末减少 12,518.53 亿元,减幅 0.60%; 2020 年 9 月末,发行人无形资产净额较 2019 年末减少 700.18 万元,变动不大。

表：发行人无形资产情况表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末			2019 年末		
	原值	累计摊销	账面价值	原值	累计摊销	账面价值
软件及资质	7,517.21	3,543.46	3,973.75	10,182.24	4,467.78	5,714.46
土地使用权	2,051,696.12	23,387.48	2,028,308.63	2,047,785.02	19,198.83	2,028,586.20
专利权	3,700.30	1,790.90	1,909.40	153.30	46.32	106.98
非专利技术	486.00	486.00	0.00	486.00	486.00	-
特许经营权	35,335.35	5,592.18	29,743.17	35,335.35	4,728.90	30,606.45
商标	4.17	1.09	3.08	2.52	0.87	1.65
其他	655.60	263.57	392.03	14.50	-	14.50
合计	2,099,394.75	35,064.68	2,064,330.06	2,093,958.93	28,928.69	2,065,030.24

(12) 其他非流动资产

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末,发行人其他非流动资产分别为 3,192,316.64 万元、3,408,876.24 万元、3,638,244.31 万元和 3,698,667.68 万元, 占各期末资产总额的比例分别为 15.53%、16.37%、16.18%和 15.90%。发行人其他非流动资产主要为市政设施工程、委托贷款等。2018 年末,发行人其他非流动资产较 2017 年末增加 216,559.61 万元,增幅 6.78%, 2019 年末,发行人其他非流动资产较 2018 年末增加 229,368.06 万元,增幅 6.73%; 2020 年 9 月末,发行人其他非流动资产较 2019 年末增加 60,423.37 万元,增幅 1.66%。

表：发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
片区开发配套工程及其他项目	3,654,394.19	3,585,872.95
委托贷款	10,000.00	10,000.00
待处理财产损益	271.03	608.25
预付工程设备款	4,315.93	222.04
未实现售后租回损益	983.67	809.76
其他	28,702.88	40,731.31
合计	3,698,667.68	3,638,244.31

发行人的片区开发配套工程主要按照市政府有关部门的委托投资建设，项目建设资金主要来源于发行人自有资金，该类资产以实际投入的成本入账，形成账面价值。发行人向委托方移交项目后，收到项目回款后直接冲减片区开发配套工程的账面金额。片区开发配套工程未确认任何收入与成本，因此不在发行人营业收入和营业成本中体现。报告期内片区开发配套工程主要由先导控股集团、市城投集团实施建设。报告期内片区开发配套工程总体回款情况正常，均为委托代建项目，不存在由财政性资金逐年回购的 BT 项目，亦未签订 BT 协议，不存在增加政府隐性债务情况。

截至报告期末，公司片区开发配套工程大部分项目已逐步收到委托方回款，尚未回款项目主要是因为项目暂未移交或处于在建状态，除暂未移交项目外不存在已完工但长期未结算的情形。发行人片区开发配套工程协议签署日期相对较早，不存在 2018 年 7 月后新增发行人替当地政府有关部门垫资代建行为。

截至 2020 年 9 月末，发行人主要片区开发配套工程情况如下：

单位：万元

项目名称	对手方	总投资金额	已投资金额	建设周期	已回款金额
环线建设工程	长沙市政府	1,092,522.00	1,071,100.97	1994.2-2006.4	371,545.64
湘江大道工程	长沙市政府	289,371.00	278,795.18	2006.3-2007.9	96,709.03
两馆一厅、浏阳河隧道、三角洲防洪堤	长沙市政府	253,950.00	192,115.86	2007.12-2015.12	66,644.99
湘江生态经济带（长沙段）沿江防洪景观道路工程	长沙市政府	165,800.00	153,090.57	2009.8-2012.10	53,104.36
营盘路（东风路--车站北路）	长沙市政府	152,185.60	139,397.66	2006.3-2008.7	48,354.54
南湖路过江通道	长沙市政府	131,744.71	131,744.71	2010.12-2015.10	45,702.24
岳麓大道西延线	湘江新区管委会、高新区管委会	120,060.08	120,060.08	2009.03-2010.05	104,038.74
福元路湘江大桥-项目公司	长沙市政府	102,789.30	102,789.30	2010.8-2014.12	35,657.61
潇湘大道工程	长沙市政府	95,700.00	93,781.34	2008.5-2010.6	32,531.06

人民西路工程	长沙市政府	89,584.00	85,866.73	2007.9-2010.11	29,785.62
韶山南路工程	长沙市政府	89,212.00	86,482.51	2005.3-2007.6	29,999.22
枫林路工程	长沙市政府	82,900.00	81,230.87	2008.2-2010.10	28,177.53
枫林西路第一二期	湘江新区管委会、高新区管委会	80,135.42	80,135.42	2008.08-2010.03	68,834.68
岳麓大道工程	长沙市政府	79,016.00	68,643.68	2006.4-2007.12	23,811.26
湘府路湘江大桥项目	长沙市政府	74,889.60	74,889.60	2010.11-2015.1	25,979.20
黄桥大道	高新区管委会	73,140.63	73,140.63	2009.09-2011.11	11,165.52
芙蓉路拓改工程	长沙市政府	61,665.00	58,495.43	2006.9-2008.7	20,291.01
广告牌工程项目、嘉湖路拓改工程、橘子洲工程	长沙市政府	60,748.11	56,576.08	2010.01-2015.12	41,369.24
五一路拆迁	长沙市政府	53,446.90	52,398.93	2006.6-2008.3	18,176.25
麓山南路改扩工程	长沙市政府	48,219.40	45,313.23	2008.5-2009.6	15,718.34
人民东路桥梁工程	长沙市政府	47,846.50	42,006.38	2008.5-2009.6	14,571.26
展览馆西路工程	长沙市政府	47,423.00	46,493.28	2008.1-2010.7	16,127.68
韶山北路拓改工程	长沙市政府	46,914.00	45,602.83	2007.9-2010.8	15,818.80
市属背街小巷工程	长沙市政府	46,234.20	45,327.67	2005.7-2007.4	15,723.35
火星北路	长沙市政府	44,843.90	43,964.68	2008.1-2010.3	15,250.56
社区环境整治工程	长沙市政府	44,627.70	42,772.27	2006.3-2008.5	14,836.93
南郊广场	长沙市政府	44,306.31	44,306.31	2015.6-2019.9	15,369.86
湘府路工程	长沙市政府	39,346.00	31,711.89	2008.1-2010.11	11,000.28
城市环境综合整治项目（主次干道整修及旧城排水）	长沙市政府	38,400.00	37,564.35	2007.1-2009.2	13,030.40
五合垸综合整治工程	长沙市政府	34,534.45	34,534.45	2004.1-2005.6	11,980.00
金盆大道及南延	长沙市政府	32,976.99	32,976.99	2007.1-2008.12	11,439.72
五合垸工程	长沙市政府	32,887.00	31,262.62	2005.5-2008.9	10,844.44
新河三角洲路网及防洪工程	长沙市政府	32,848.00	31,223.60	2007.9-2010.12	10,830.90
伍家岭立交桥工程	长沙市政府	31,973.00	29,386.24	2007.9-2010.8	10,193.56
新港大道	长沙市政府	31,347.57	31,347.57	2007.10-2008.8	10,874.47
五一路工程	长沙市政府	30,700.00	29,075.76	2008.6-2010.9	10,085.86
营盘东路（滨河路-星沙大道）	长沙市政府	30,534.04	30,534.04	2012.10-2016.3	10,592.26
太平街历史文化街区工程	长沙市政府	29,895.90	28,525.43	2005.4-2007.6	9,894.96
渔业路及延伸工程（盛世路-车站北路）	长沙市政府	29,830.23	29,830.23	2013.1-2018.1	10,348.11
韶洲路工程	长沙市政府	28,971.00	27,422.95	2008.7-2010.11	9,512.53
圭白路二期	长沙市政府	28,938.00	27,390.78	2006.4-2007.6	9,501.37
远大路工程	长沙市政府	28,854.50	27,308.36	2008.4-2010.5	9,472.78
简牍博物馆绿化广场配套工程	长沙市政府	28,577.80	27,037.15	2006.10-2008.3	9,378.70
靳江河白菜湖综合整治项目	长沙市政府	28,073.78	28,073.78	2007.10-2012.12	9,738.79
四方大道工程（原 319 国道城	长沙市政府	27,247.00	24,752.46	2006.3-2008.12	8,586.18

区段改括工程)					
土城头路工程	长沙市政府	26,716.00	25,506.78	2006.4-2007.6	8,847.84
湘江大道南段(猴子石大桥至黑石铺桥)堤下道路	长沙市政府	26,431.70	22,972.27	2006.6-2008.9	7,968.67
桔子洲工程	长沙市政府	26,144.00	24,650.98	2006.4-2007.12	8,550.98
蔡家冲路工程	长沙市政府	25,399.40	22,940.68	2008.8-2010.5	7,957.71
湘江大道捞刀河桥	长沙市政府	24,890.00	23,126.11	2007.9-2010.8	8,022.03
车站北路捞刀河桥	长沙市政府	23,718.79	23,718.79	2010.12-2016.1	8,228.05
长郡中学八方小区新校区建设项目	长沙市政府	23,381.80	21,943.00	2008.1-2009.7	7,611.63
桂花路拓改工程	长沙市政府	23,112.00	21,679.07	2006.6-2007.11	7,520.08
靳江路工程	长沙市政府	22,023.00	21,591.89	2006.3-2008.12	7,489.84
车站北路	长沙市政府	21,993.90	20,582.31	2006.6-2008.3	7,139.63
莲坪大道	湘江新区管委会、含浦科教园	21,267.86	21,267.86	2010.03-2012.11	17,821.74
茶山路工程	长沙市政府	21,090.00	19,702.56	2009.10-2012.11	6,834.46
枫林西路第三期	高新区管委会	21,059.49	21,059.49	2009.09-2011.10	20,803.41
阜埠河路工程	长沙市政府	19,997.10	18,624.62	2008.8-2010.11	6,460.54
府后路工程	长沙市政府	19,969.90	19,480.33	2006.12-2008.12	6,757.38
长善污水处理厂项目	长沙市政府	19,813.90	19,425.47	2008.3-2010.2	6,738.35
后湖路工程	长沙市政府	19,384.00	17,729.67	2006.4-2007.12	6,150.10
岳华路工程	长沙市政府	19,363.00	17,023.23	2005.9-2009.4	5,905.05
东风路高架桥匝道工程	长沙市政府	19,320.00	17,667.38	2006.4-2007.6	6,128.50
银盆路	长沙市政府	19,115.10	18,740.38	2005.4-2008.1	6,500.70
湘江两岸防洪排渍工程	长沙市政府	18,774.00	17,425.72	2008.4-2010.10	6,044.67
人民路--车站路改造工程	长沙市政府	18,414.20	16,680.63	2008.5-2009.12	5,786.21
清水路工程	长沙市政府	18,300.00	17,819.08	2008.1-2009.5	6,181.12
观沙路工程	长沙市政府	18,154.00	15,837.60	2005.3-2007.4	5,493.78
五合垸片区涉水工程(金霞)	长沙市政府	17,950.96	17,950.96	2007.3-2009.6	6,227.19
工程兵大道工程	长沙市政府	17,914.00	16,583.25	2005.5-2007.9	5,752.43
麓南广场	长沙市政府	16,910.96	16,910.96	2010.11-2017.3	5,866.41
岳麓大道收费站	湖南湘江新区管理委员会	16,833.95	8,189.66	2009.11-2010.12	7,650.00
长沙市营盘东路浏阳河大桥	长沙市政府	16,798.92	16,798.92	2010.08-2012.1	5,827.55
望城坡公交枢纽停保场	长沙市政府	15,555.60	15,250.67	2006.8-2008.11	5,290.18
杜甫江阁	长沙市政府	14,960.10	12,706.05	2006.4-2007.11	4,407.50
新姚路工程	长沙市政府	14,911.90	14,521.52	2008.12-2010.5	5,037.25
南三环绿带(靳江河——潇湘南大道东沿线段)	湖南湘江新区管理委员会	14,602.40	1,615.35	2016.07-2018.01	-

湘江东岸二环至三环段防洪工程（新北城）	长沙市政府	13,870.63	13,870.63	2007.12-2008.6	4,811.72
水利局防洪工程	长沙市政府	13,570.60	11,343.74	2006.8-2008.8	3,934.94
天心区木莲冲路	长沙市政府	13,100.00	11,242.04	2007.5-2010.6	3,899.66
解放西路工程	长沙市政府	12,808.50	11,577.00	2008.4-2011.9	4,015.85
四方坪路工程（原四方大道工程）	长沙市政府	12,761.00	11,530.59	2008.5-2009.6	3,999.75
楚家湖防洪综合整治工程	长沙市政府	12,471.70	12,471.70	2005.11-2008.8	4,326.43
芙蓉北路浏阳河桥改扩建	长沙市政府	12,116.42	12,116.42	2012.04-2015.3	4,203.19
蔡锷南路工程	长沙市政府	11,750.80	10,540.05	2008.8-2007.9	3,656.15
湘江大道戴家河段	长沙市政府	11,040.80	10,824.36	2006.4-2007.12	3,754.77
白沙湾路工程	长沙市政府	10,305.90	9,123.50	2008.4-2007.6	3,164.78
潇湘南大堤防洪工程	长沙市政府	10,272.55	10,272.55	2008.10-2009.10	3,563.55
合计		4,883,551.44	4,629,116.64		1,737,701.49

（二）负债结构分析

表：发行人最近三年末及一期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	730,554.05	5.39	600,602.79	4.66	325,231.35	2.78	140,600.00	1.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	662.21	0.00	--	-	-	-	-	-
应付票据	92,510.47	0.68	59,318.72	0.46	25,000.00	0.21	50,000.00	0.43
应付账款	236,793.80	1.75	264,323.35	2.05	164,429.37	1.41	219,351.64	1.90
预收款项	606,327.34	4.48	511,645.90	3.97	346,060.82	2.96	165,579.45	1.43
应付职工薪酬	6,193.39	0.05	16,907.68	0.13	10,271.69	0.09	6,575.36	0.06
应交税费	18,650.64	0.14	15,513.40	0.12	14,920.03	0.13	9,884.51	0.09
其他应付款	1,036,311.77	7.65	1,120,279.28	8.68	1,030,657.30	8.81	1,054,829.12	9.13
一年内到期的非流动负债	2,169,021.17	16.02	1,592,590.76	12.35	1,587,966.14	13.58	1,192,209.68	10.32
其他流动负债	4,349.10	0.03	5,255.73	0.04	22.6	0.00	-	-
流动负债合计	4,901,373.93	36.19	4,186,437.60	32.45	3,504,559.28	29.96	2,839,029.76	24.57
长期借款	4,913,280.59	36.28	4,533,978.63	35.15	5,079,718.55	43.43	5,255,054.54	45.47

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	1,619,750.57	11.96	2,288,665.92	17.74	1,648,000.00	14.09	2,050,691.51	17.74
长期应付款	2,017,828.52	14.90	1,802,116.65	13.97	1,395,901.00	11.93	1,351,928.00	11.70
预计负债	314.73	0.00						
递延收益	73,457.48	0.54	72,791.77	0.56	57,922.74	0.50	52,984.30	0.46
递延所得税负债	15,552.21	0.11	15,794.14	0.12	11,344.75	0.10	7,024.72	0.06
其他非流动负债	646.67	0.00	502.71	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	8,640,830.77	63.81	8,713,849.82	67.55	8,192,887.05	70.04	8,717,683.06	75.43
负债合计	13,542,204.71	100.00	12,900,287.41	100.00	11,697,446.34	100.00	11,556,712.82	100.00

2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 11,556,712.82 万元、11,697,446.34 万元、12,900,287.41 万元和 13,542,204.71 万元，最近三年及一期末发行人负债总额总体逐步上升。从负债结构看，发行人负债以非流动负债为主，最近三年及一期末，发行人非流动负债占各期末负债总额的比例分别为 75.43%、70.04%、67.55%和 63.81%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。最近三年及一期末，发行人流动负债占各期末负债总额的比例分别为 24.57%、29.96%、32.45%和 36.19%，发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 140,600.00 万元、325,231.35 万元、600,602.79 万元和 730,554.05 万元，占各期末负债总额的比例分别为 1.22%、2.78%、4.66%和 5.39%。发行人短期借款主要为银行借款。2018 年末，发行人的短期借款余额较 2017 年末增加 184,631.35 万元，增幅为 131.32%，2019 年末短期借款余额较 2018 年末增加 275,371.44 万元，增幅为 84.67%，2020 年 9 月末短期借款较 2019 年末增加 129,951.26 万元，增幅为 21.64%，主要系公司业务规模不断扩大，导致融资需求的增加。

表：发行人短期借款明细

单位：万元

借款条件	2020 年 9 月末	2019 年末
质押借款	80.00	500.00
抵押借款	6,427.33	800.00

保证借款	468,934.60	490,602.79
信用借款	255,112.12	108,700.00
合计	730,554.05	600,602.79

（2）应付账款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月，发行人应付账款余额分别为 219,351.64 万元、164,429.37 万元、264,323.35 万元和 236,793.80 万元，占各期末负债总额的比例分别为 1.90%、1.41%、2.05%和 1.75%。发行人应付账款主要为土地开发相关的应付款及市政工程相关的应付工程款。2018 年末，发行人应付账款较 2017 年末减少 54,922.27 万元，减幅 25.04%，主要系 2018 年支付以前年度未付工程款。2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末增加 99,893.98 万元，增幅 60.75%，主要系 1 年以内的应付账款增加所致。2020 年 9 月末，发行人应付账款较 2019 年末减少 27,529.55 万元，降幅 10.42%，主要系 2020 年支付了以前年度未付工程款。

（3）其他应付款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 1,054,829.12 万元、1,030,657.30 万元、1,120,279.28 万元和 1,036,311.77 万元，占各期末负债总额的比例分别为 9.13%、8.81%、8.68%和 7.65%。发行人其他应付款主要为代收代付款、项目资金、财政往来款及其他往来款和押金保证金。2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年末减少 24,171.83 万元，减幅 2.29%，2019 年末，其他应付款较 2018 年末增加 89,621.99 万元，增幅 8.70%。2020 年 9 月末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 83,967.51 万元，降幅 7.50%，主要系市城投集团减少往来款 153,440.15 万元。

（4）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,192,209.68 万元、1,587,966.14 万元、1,592,590.76 万元和 2,169,021.17 万元，占各期末负债总额的比例分别为 10.32%、13.58%、12.35%和 16.02%。2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 395,756.46 万元，增幅为 33.20%，主要是 1 年内到期的应付债券增加所致。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 4,624.62 万元，增幅为 0.29%。2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 576,430.41 万元，增幅为 36.19%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

表：发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
一年内到期的长期借款	710,297.84	1,193,770.16
一年内到期的应付债券	1,200,856.08	286,528.08
一年内到期的长期应付款	257,867.25	112,292.52
一年到期的其他长期负债	-	-
合计	2,169,021.17	1,592,590.76

(5) 长期借款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期借款分别为 5,255,054.54 万元、5,079,718.55 万元、4,533,978.63 万元和 4,913,280.59 万元，占各期末负债总额的比例分别为 45.47%、43.43%、35.15%和 36.28%。发行人长期借款主要是保证借款、抵押借款和信用借款。2018 年末，发行人长期借款较上年末减少 175,335.98 万元，降幅 3.34%。2019 年末，发行人长期借款较上年末减少 545,739.92 万元，降幅 10.74%。2020 年 9 月发行人长期借款较上年末增加 379,301.96 万元，增幅 8.37%。

表：发行人长期借款明细

单位：万元

借款条件	2020 年 9 月末	2019 年末
质押借款	202,085.00	328,024.34
抵押借款	545,396.68	974,089.70
保证借款	3,035,776.57	2,623,569.61
信用借款	1,130,022.34	608,294.98
合计	4,913,280.59	4,533,978.63

(6) 应付债券

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应付债券分别为 2,050,691.51 万元、1,648,000.00 万元、2,288,665.92 万元和 1,619,750.57 万元，占各期末负债总额的比例分别为 17.74%、14.09%、17.74%和 11.96%。2018 年末，发行人应付债券较 2017 年末减少 402,691.51 万元，减幅 19.64%。2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 640,665.92 万元，增幅 38.88%，主要系 2019 年先导控股集团新增 24.61 亿美元境外债、25 亿元公司债券以及市城投集团新增 18 亿元中期票据。2020 年

9 月末，发行人应付债券较 2019 年末减少 668,915.35 万元，主要系重分类至一年内到期的非流动资产所致。具体明细如下：

项目	2020 年 9 月末
17 长沙城投 PPN001	130,000.00
19 长沙城投 MTN001A	100,000.00
19 长沙城投 MTN001B	80,000.00
供水收费收益权资产支持专项计划	89,145.57
20 长投 01	80,000.00
16 先导 05	200,000.00
19 先导 01	250,000.00
先导控股 3.80%N20221114	340,605.00
20 先导 01	100,000.00
20 先导 03	100,000.00
20 长沙先导 MTN001A	50,000.00
20 长沙先导 MTN001B	100,000.00
合计	1,619,750.57

（7）长期应付款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 1,351,928.00 万元、1,395,901.00 万元、1,802,116.65 万元和 2,017,828.52 万元，占各期末负债总额的比例分别为 11.70%、11.93%、13.97%和 14.90%。2018 年末，发行人长期应付款较上年末增加 43,973.01 万元，涨幅 3.25%。2019 年末，发行人长期应付款较上年末增加 406,215.64 万元，增幅 29.10%，主要系发行人增加专项应付款中的政府债券资金、债务置换资金及项目配套资金。2020 年 9 月末，发行人长期应付款较上年末增加 215,711.87 万元，增幅 11.97%，主要系发行人增加专项应付款中的政府债券资金、债务置换资金所致。

表：发行人长期应付款明细情况

单位：万元

款项性质	2020 年 9 月末	2019 年末
长期应付款	393,774.89	631,368.24
专项应付款	1,624,053.63	1,170,748.41
合计	2,017,828.52	1,802,116.65

（三）现金流量分析

表：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1,921,162.45	2,392,765.08	1,277,425.42	690,581.49
经营活动现金流出小计	1,513,432.77	1,993,776.70	1,016,170.15	571,060.41
经营活动产生的现金流量净额	407,729.33	398,988.38	261,255.27	119,521.09
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	647,446.59	1,366,902.05	972,525.50	457,670.70
投资活动现金流出小计	1,802,912.40	1,641,961.94	1,226,758.63	1,399,947.86
投资活动产生的现金流量净额	-1,155,465.81	-275,059.88	-254,233.13	-942,277.16
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	3,649,495.37	3,176,788.42	2,993,304.62	4,040,908.13
筹资活动现金流出小计	3,307,791.68	3,233,960.46	3,075,844.38	3,133,329.61
筹资活动产生的现金流量净额	341,703.69	-57,172.04	-82,539.76	907,578.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-358.51	-1,325.12	-676.32	-3,764.27
五、现金及现金等价物净增加额	-406,391.30	65,431.32	-76,193.93	81,058.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,854,011.81	1,772,922.92	1,849,116.85	1,768,058.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,447,620.51	1,838,354.24	1,772,922.92	1,849,116.85

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 119,521.09 万元、261,255.27 万元、398,988.38 万元和 407,729.33 万元，呈逐年稳定上升趋势。2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2017 年增加 141,734.18 万元，增幅为 118.59%，主要系水业、燃气、能源及国贸版块销售商品、提供劳务产生的现金流量净额大幅增加。发行人 2019 年度经营活动现金流量净额较 2018 年增加 137,733.11 万元，增幅为 52.72%，主要系市城投集团补贴收入增加及市城投集团下水业集团收到的其他与经营活动有关的现金增多。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-942,277.16 万元、-254,233.13 万元、-275,059.88 万元和-1,155,465.81 万元。发行人投资活动产生的现金流出量维持较大的水平，主要由于发行人近年来承担了较多市政工程的投资、建设任务，对现金需求较大，因此发行人近三年

由投资活动产生的现金流量净额为负。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 907,578.52 万元、-82,539.76 万元、-57,172.04 万元和 341,703.69 万元。近两年筹资活动现金流净额为负主要系集中偿还了较多到期借款、应付票据及棚改基金所致。

总体来看，发行人近年各融资渠道通畅，随着公司业务的发展，公司对外借款等债务性融资有所增长。

（四）偿债能力分析

表：发行人偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比例	1.96	2.40	2.45	3.16
速动比例	0.81	1.08	1.08	1.47
资产负债率	58.22%	57.35%	56.17%	56.23%
EBITDA（万元）	-	329,754.13	258,146.74	221,551.12
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.63	2.98	2.55

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动比率分别为 3.16、2.45、2.40 和 1.96，发行人流动比率呈逐年下降的趋势，主要原因系发行人流动负债逐年增加所致。

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人速动比例分别为 1.47、1.08、1.08 和 0.81，发行人速动比例呈逐年下降的趋势，主要原因系发行人存货、预付款项占比较高，且流动负债逐年增加所致。

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 56.23%、56.17%、57.35%和 58.22%，发行人资产负债率相对平稳，2019 年有所上升，主要原因系负债有所增加。

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人 EBITDA 分别为 221,551.12 万元、258,146.74 万元和 329,754.13 万元，总体呈现逐年增长趋势，主要系发行人利润总额逐年增加所致。2017-2019 年末，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 2.55、2.98 和 3.63，发行人 EBITDA 覆盖全部债务的能力稳步上升，主要系发行人利润总额逐年增长所致。

（五）盈利能力分析

表：发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	1,812,814.50	2,714,370.20	1,596,246.65	594,097.23
营业成本	1,580,874.25	2,451,827.90	1,386,059.33	440,530.90
营业利润	119,506.85	152,361.27	112,082.95	100,355.83
利润总额	121,241.76	152,225.50	110,201.63	98,583.14
净利润	103,094.75	135,752.00	94,363.29	88,611.54
毛利率（%）	12.79	9.67	13.17	25.85
净利润率（%）	5.69	5.00	5.91	14.92
净资产收益率（%）	1.07	1.45	1.04	0.98

1、营业收入分析

表：发行人收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,766,254.73	97.43	2,682,881.99	98.84	1,582,462.76	99.14	581,597.54	97.90
土地开发及出让	521,758.48	28.78	1,227,187.76	45.21	849,072.72	53.19	190,287.60	32.03
房地产销售	99,101.86	5.47	142,558.64	5.25	104,940.98	6.57	84,833.65	14.28
水费及污水处理收入	165,431.65	9.13	203,426.32	7.49	180,200.77	11.29	164,506.57	27.69
工程结算收入	112,645.81	6.21	172,004.46	6.34	125,486.04	7.86	48,546.72	8.17
商品销售收入	602,864.58	33.26	484,283.77	17.84	63,661.09	3.99	-	-
油品销售收入	167,588.29	9.24	285,243.64	10.51	140,425.57	10.51	10,154.39	1.71
资产运营及其他	96,864.06	5.34	168,177.40	6.20	118,675.59	6.20	83,268.61	14.02
其他业务收入	46,559.78	2.57	31,488.21	1.16	13,783.89	0.86	12,499.69	2.10
租赁收入	13,420.15	0.74	8,279.73	0.31	5,520.36	0.35	5,761.85	0.97
其他	33,139.62	1.83	23,208.48	0.86	8,263.53	0.52	6,737.84	1.13
营业收入合计	1,812,814.50	100.00	2,714,370.20	100.00	1,596,246.65	100.00	594,097.23	100.00

2017-2019 年，发行人营业收入分别为 594,097.23 万元、1,596,246.65 万元和 2,714,370.20 万元。2018 年，发行人营业收入 1,596,246.65 万元，较 2017 年增加

1,002,149.42 万元，增幅 168.68%，主要是由于发行人土地一级整理开发业务交易量增加，土地一级整理开发板块收入同比大幅上升，使得营业收入大幅增加。2019 年，发行人营业收入为 2,714,370.20 万元，较 2018 年增加 1,118,123.55 万元，增幅 70.05%，主要系发行人土地一级整理开发业务和商品销售业务收入增长所致。

2017-2019 年，发行人分别实现净利润 88,611.54 万元、94,363.29 万元和 135,752.00 万元。2018 年发行人净利润较 2017 年增加 5,751.75 万元，增幅 6.49%。2019 年发行人实现净利润 135,752.00 万元，较 2018 年增加 41,388.71 万元，增幅 43.86%，主要由于发行人近年来土地开发及出让收入、水费及污水处理收入出现了稳定的涨幅所致。

2017-2019 年末，发行人净资产收益率分别为 0.98%、1.04%和 1.45%，发行人净资产收益率呈现稳定上升趋势，主要系发行人进行的一级土地开发，具有投入较大、周期较长的特点，与发行人所处行业特征及资产规模较大有关。

总体而言，发行人经营状况和盈利情况良好，未来，长沙市社会经济的快速发展将为公司带来新的机遇和更广阔的市场空间，发行人的营业收入将持续增长，盈利能力有望得到进一步提升。

2、营业成本和费用分析

表：发行人营业成本和费用构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	1,812,814.50	2,714,370.20	1,596,246.65	594,097.23
营业成本	1,580,874.25	2,451,827.90	1,386,059.33	440,530.90
销售费用	28,106.33	34,530.86	25,420.93	20,485.62
管理费用	61,417.10	79,073.96	64,088.68	50,995.27
研发费用	5,249.39	3,925.15	990.62	-
财务费用	61,325.90	80,284.25	78,844.07	45,081.38
期间费用率	8.61%	7.29%	10.61%	19.62%

随着营业收入规模的增长，公司营业成本和期间费用也有所上升，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，公司营业成本、期间费用等合计分别为 557,093.17 万元、1,555,403.63 万元、2,649,642.12 万元和 1,736,972.97 万元。从

成本结构分析，营业成本、利息支出、管理费用是营业总成本的主要来源。

（1）销售费用

公司销售费用主要为职工薪酬费用、销售代理费、折旧费、广告费、车辆费、劳务费及其他等。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 20,485.62 万元、25,420.93 万元、34,530.86 万元和 28,106.33 万元，呈逐年增长趋势，占营业总收入的比重分别为 3.45%，1.59%，1.27%和 1.55%，随着公司业务的迅速发展，销售费用稳步增长。

（2）管理费用

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 50,995.27 万元、64,088.68 万元、79,073.96 万元和 61,417.10 万元，呈逐年增长趋势，占营业总收入的比重分别为 8.58%，4.01%，2.91%和 3.39%。

（3）研发费用

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人研发费用分别为 0 万元、990.62 万元、3,925.15 万元和 5,249.39 万元，占营业总收入的比重分别为 0，0.06%、0.14%和 0.29%。2018 年发行人下属二级子公司“长沙水业集团有限公司”新增水质监测业务相关研发费用。2019 年度研发费用较 2018 年增加了 2,934.53 万元，增幅 296.23%，主要系水业集团下属子公司“华油惠博普科技股份有限公司”对含油污泥处理技术相关研发费用。

（4）财务费用

公司财务费用主要为利息支出。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 45,081.38 万元、78,844.07 万元、80,284.25 万元和 61,325.90 万元，占营业总收入的比重分别为 7.59%，4.94%，2.96%和 3.38%。2018 年年度财务费用较 2017 年增加了 33,762.69 万元，增幅 74.89%。由于发行人业务发展，有息负债相应上升，导致财务费用同步增加。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人期间费用合计占总收入的比重分别为 19.62%、10.61%、7.29%和 8.61%，占比有所下降，主要系公司优化期间费用管理所致。

（六）营运能力分析

表：发行人营业成本和费用构成情况

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率	4.35	6.99	5.36	2.43
存货周转率	0.28	0.47	0.29	0.09
总资产周转率	0.08	0.13	0.08	0.03

2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 2.43、5.36、6.99 和 4.35，应收账款周转率呈现逐年上升趋势，主要原因系发行人收入大幅增长所致。

2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.09、0.29、0.47 和 0.28，发行人存货周转率较小，但符合行业情况，存货周转率逐年上升主要系发行人收入大幅增加，导致结转的营业成本相应大幅增加，进而影响存货周转率。

2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.08、0.13 和 0.08。发行人主要从事长沙市城市建设、城市运营、城市更新、产业投资、金融投资等功能，包括土地开发与出让、房地产开发业务、市政污水处理等。受土地开发与转让业务和房地产开发业务投资规模大、建设周期和投资回收期长、发行人资产以非流动资产为主要特点的影响，发行人主营业务收入相对总资产较小，因此发行人总资产周转率较低。

六、有息债务情况

表： 2020 年 9 月末发行人有息债务结构情况表

项目	2020 年 9 月末	
	金额（万元）	占比（%）
短期借款	730,554.05	6.94
一年内到期的非流动负债	2,169,021.17	20.61
长期借款	4,913,280.59	46.68
应付债券	1,619,750.57	15.39
长期应付款-付息项	1,092,230.65	10.38
合计	10,524,837.02	100.00

表： 2020 年 9 月末发行人有息负债融资结构情况表

借款性质	2020 年 9 月末	
	金额（万元）	占比（%）
质押借款	213,580.00	2.03
抵押借款	556,824.01	5.29

保证借款	3,887,835.67	36.94
信用借款	5,866,597.35	55.74
合计	10,524,837.02	100.00

发行人短期债务偿债资金来源及偿债安排可行性主要体现在发行人自身经营能力、自身的融资能力、充足的货币资金、以及政府对其支持力度等方面。

（一）发行人自身经营能力

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 594,097.23 万元、1,596,246.65 万元、2,714,370.20 万元和 1,812,814.50 万元；发行人净利润分别为 88,611.54 万元、94,363.29 万元、135,752.00 万元和 103,094.75 万元；经营活动现金流入分别为 690,581.49 万元、1,277,425.42 万元、2,392,765.08 万元和 1,921,162.45 万元。良好的收入及经营现金流流入情况可为到期债务的偿付提供较好保障。

发行人是长沙市片区土地开发经营主体和跨片区重点项目的投资建设主体，随着长沙市“两型社会”建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开发土地的需求量将持续稳定增长，发行人的业务量和效益也将同步增加。发行人的待出让土地主要分布在湖南湘江新区的洋湖片区、滨江片区、老火车北站片区、南湖片区、西湖北部地块，主要以商业用地为主。2020-2022 年发行人合计拟出让土地分别为 872.91 亩、831.1 亩和 905.37 亩，预计收入 85.37 亿元、59.03 亿元和 67.01 亿元。随着长沙土地价格的回暖以及国内外知名企业相继落户发行人所经营的区域，对发行人未来土地出让及偿债安排将带来积极的正面影响。

（二）自身的融资能力

根据大公国际资信评估有限公司综合评级，发行人获得了 AAA 的主体信用等级，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。截至 2020 年 9 月末，发行人获得商业银行的授信总额度合计为 1,469.70 亿元，其中已使用授信额度 666.70 亿元，未使用授信余额 803.00 亿元。预计在未来各金融机构将继续给予其相应的资金支持，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措短期偿债资金。

（三）充足的货币资金

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 1,910,476.85

万元、1,804,514.91 万元、1,872,853.68 万元和 1,483,698.30 万元，占各期末资产总额的比例分别为 9.30%、8.67%、8.33%和 6.38%。发行人的货币资金以银行存款为主。报告期内，发行人货币资金较为充足，现金获取能力较好，预计发行人自身的现金储备能够为短期债务的偿付提供一定的支持。

（四）政府对其支持力度

发行人是长沙市政府为深化国有企业改革，优化国有资本、资产、资源配置，推进国有企业重组，推动国有企业做大做强而成立的创新型国有企业集团，由长沙市国资委 100%控股，是长沙市第一大有独资企业，地位突出，也是长沙市重要的市级城投平台之一，在综合片区开发、土地开发整理及公共资产运营方面属于主导地位，具有很强垄断优势。发行人近年来均获得长沙市政府在业务经营、资产注入、财政补贴和债务置换方面的大力支持，成为发行人短期偿债资金来源的有力保障。

七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20 亿元；
- 3、本期债券募集资金 20 亿元全部计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 20 亿元用于偿还公司债券；
- 5、公司债券发行在 2020 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表

表：债券发行后发行人资产负债结构的变化情况表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	本期债券发行 20 亿元后	变动
流动资产	9,624,516.95	9,624,516.95	-
非流动资产	13,636,141.04	13,636,141.04	-
资产合计	23,260,658.00	23,260,658.00	-
流动负债	4,901,373.93	4,701,373.93	-200,000.00

非流动负债	8,640,830.77	8,840,830.77	200,000.00
负债合计	13,542,204.71	13,542,204.71	-
资产负债率	58.22%	58.22%	-

八、资产受限情况

截至 2020 年 9 月末发行人受限资产主要包括货币资金、固定资产、在建工程、投资性房地产和股权质押，账面价值总计 568,479.39 万元。

表：截至 2020 年 9 月末发行人受限资产情况表

单位：万元

资产名称	2020 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	36,077.79	保函、信用证及银行承兑汇票保证金等被冻结
固定资产	239,757.05	银行借款抵押担保
无形资产	8,237.02	银行借款抵押担保
在建工程	50,372.50	银行借款抵押担保
投资性房地产	5,701.88	银行借款抵押担保
股权质押	228,333.16	银行借款质押担保
合计	568,479.39	-

九、其他重要事项

（一）最近一期末对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额 87,405.00 万元，具体情况如下所示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保单位	担保余额	担保方式	期限
1	湖南龙骧交通发展集团有限责任公司	20,000.00	保证担保	2018.1.5-2024.12.21
2	长沙馥园建设管理有限公司	46,800.00	保证担保	2017.3.1-2021.3.1
3	长沙交通投资控股集团有限公司	20,605.00	保证担保	2017.6.7-2037.6.6
合计		87,405.00		

（二）重大未决诉讼及仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼（仲裁）。

第八节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。公司根据自身的经营状况、资金需求及有息债务的到期情况，制订了本期债券的募集资金使用计划。

单位：万元

债务名称	报告期末债券本金余额	2021 年对应的债券利息	2021 年应偿还的债券本息合计	到期日/回售日
18 先导 01	330,000.00	21,450.00	351,450.00	2021.05.22
16 先导 03	145,000.00	7,250.00	152,250.00	2021.06.07
16 先导 02	150,000.00	7,275.00	157,275.00	2021.04.07
合计	625,000.00	35,975.00	660,975.00	-

本期公司债券募集资金拟用于偿还待回售公司债券的部分，将在确认回售金额后发行。用于偿还回售部分的债券规模不超过拟回售总规模。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，届时可能对待偿还的公司债券具体明细、还款金额（包括利息）和还款安排将会进行动态调整。

在公司债券偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金（单次补充营运资金最长不超过 12 个月）。

发行人承诺通过本期发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人作为城市建设企业，承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，将使发行人债务结构维持在合理状态。有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.96 增加至发行后的 2.05，公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。

三、募集资金专项账户管理安排

公司将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用。公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

公司通过《融资管理制度》、《募集资金管理制度》等，规定了合法合规、授权审批、风险控制、责任追究、不相容职责相分离等融资管理及募集资金管理的原则，规范了各类融资方式的计划、审批和实施程序，以及融资完成后的登记对账和分析评价管理，以控制融资风险，降低融资成本。同时，公司制订了《资金管理制度》，对资金使用实行计划管理，分级授权和审批制度，并严格按照制度规定进行资金支付的审批。

四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

发行人此前未发行过公司债券。

第九节 债券持有人会议

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的职权

债券持有人会议依照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）行使以下权利：

1、当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

4、对变更债券受托管理人作出决议；

5、当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当

由债券持有人会议做出决议的其他事项。

（二）债券持有人会议召开的情形

在《债券持有人会议规则》下的任一期债券的存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- 5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 6、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- 8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 9、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- 11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（三）债券持有人会议的召集

债券持有人会议的召集规定如下：

1、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

2、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 15 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。受托管理人可

以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

5、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

6、债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席

债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。应单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）代理人的权限，包括但不限于代为出席债券持有人会议以及是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受

托管理人。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。经会议主持人同意，本期债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上，会议召集人应在 3 个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

5、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本期债券表决权总数 5% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、除《债券受托管理协议》或本规则另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本期公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

8、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结

果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

9、债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主持人姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起五年。

（七）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交中国上海仲裁委员会按其规则和程序，在上海市进行仲裁。

4、法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。除非法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，持有人会议规则不得变更。

第十节 债券受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意债券受托管理协议的条款和条件，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

一、债券受托管理人

根据本公司与国泰君安证券签署的《债券受托管理协议》，国泰君安受聘担任本期债券的债券受托管理人。

（一）受托管理人的基本情况

国泰君安证券股份有限公司于 1999 年 8 月 18 日由原国泰证券和原君安证券通过新设合并、增资扩股组建成立，截至本募集说明书签署日，注册资本为 87.14 亿元，国泰君安拥有金融证券服务全业务牌照。经营范围为：证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；融资融券业务；证券投资基金代销；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务。【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】

2015 年 6 月 18 日，国泰君安在沪市 A 股市场首次公开发行，募集资金达 300 亿元，是近五年来规模最大的 IPO。经中国证监会核准并经香港联交所批准，国泰君安公开发行 1,040,000,000 股 H 股并于 2017 年 4 月 11 日在香港联交所主板挂牌上市。

公司下设 34 家分公司，340 余家证券营业部，遍布国内大江南北。直接拥有 6 家境内子公司和 1 家境外子公司，涉及证券多项业务。根据中国证券业协会公布的证券公司经营业绩排名情况，国泰君安排名全面靠前。自成立以来，国泰君安持续保持较强的综合竞争力，国泰君安的资本规模、盈利水平和业务实力一直位居行业前列。截至 2020 年 9 月末，国泰君安已连续 13 年获得证券公司分类评价 A 类 AA 级。

（二）受托管理人与发行人利害关系情况

截至本募集说明书签署之日止，除受托管理人被本公司聘任为本期债券的主

承销商外，本公司与受托管理人之间不存在其他实质性利害关系。

（三）受托管理人的联系方式

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、赵成思、洪梓涵

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

电话：021-38676503、021-38674699

传真：021-50688712

邮政编码：200040

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）债券受托管理事项

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受国泰君安证券的监督。

在《债券受托管理协议》项下的任一期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期支付《债券受托管理协议》项下的任一期债券的利息和本金；

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定；

3、本期债券存续期限内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得

有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （12）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （13）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （15）其他对投资者作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项；
- （16）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （17）发行人不能按期支付本息；
- （18）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（19）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人时，发行人就该等事项是否影响本期债券的本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的该期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、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《债券受托管理协议》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，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知该期债券持有人。本期债券的后续措施将至少包括采取暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施等措施。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人的资信状况、担保人的资信状况、担保物状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条第所约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在债券存续期内，受托管理人应当每年至少一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当询问发行人或者担保人，要求发行人或者担保人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召开债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则，《债券受托管理协议》及债券持

有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。

如法定机关要求提供担保的，受托管理人应根据《募集说明书》的约定以下述方案提供担保办理相关手续：

（1）以债券持有人持有的本期债券提供担保；

（2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日起或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在《债券受托管理协议》项下的任一期存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，在取得发行人书面同意下，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人担任本期债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人有权通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明

书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等；

3、公司债券存续期内，如出现：受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和公司债券募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十五）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）发行人和受托管理人双方存在股权关系，或发行人和受托管理人双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

（4）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可

能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人与受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

1、在《债券受托管理协议》下的任一期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(七) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、行政法规、本期债券募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期本息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经

单独或合计持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，受托管理人应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施：

（1）如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（3）如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

6、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁

决是终局的，对协议各方均具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

4、如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以《债券受托管理协议》约定为准。

（十二）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务或者其他经双方约定的方式发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

发行人收件人：王磊、陈颖

发行人电话：0731-88222987

发行人传真：0731-88278526

受托管理人通讯地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

受托管理人收件人：赵成思

受托管理人电话：021-38674699

受托管理人传真：021-50688712

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十三）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人和受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

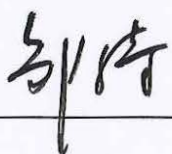
3、如因发行人或中介机构有关文件未及时提供、公司债券政策变化等客观因素导致本次债券审核或发行时间晚于《债券受托管理协议》签署年度，不影响《债券受托管理协议》对协议双方的效力。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：


邹特

长沙城市发展集团有限公司

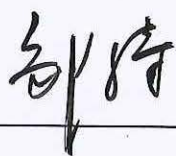
2021年3月18日



二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



邹特

长沙城市发展集团有限公司

2021年3月18日



二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


A handwritten signature in black ink, appearing to be '潘青' (Pan Qing), written over a horizontal line.

潘青

长沙城市发展集团有限公司

2021年 3 月 18 日



二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



李进

长沙城市发展集团有限公司

2021年3月18日



二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



吴海东

长沙城市发展集团有限公司

2021年 3 月 18 日



二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



余伟军

长沙城市发展集团有限公司

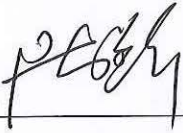
2021年3月18日



二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



陈燕舞



长沙城市发展集团有限公司

2021年3月18日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：


杨云峰

长沙城市发展集团有限公司



二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

同音

周军山

长沙城市发展集团有限公司

2021年 3 月18 日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

成斌

成斌

长沙城市发展集团有限公司

2021年3月18日



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或授权代表（签字）：



谢乐斌

项目负责人（签字）：



徐磊



赵成思



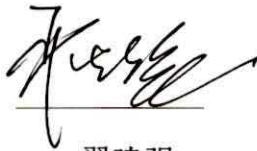
国泰君安证券股份有限公司

2021 年 3 月 18 日

三、主承销商声明

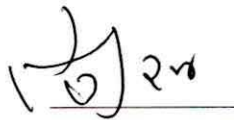
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表签名：

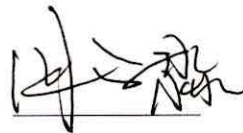


翟建强

项目负责人签名：



向阳



朱文淼



2021年3月18日

四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

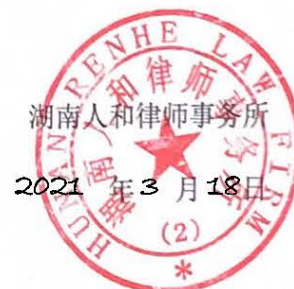
签字律师（签字）：

刘元群

唐浩迪

律师事务所负责人（签字）：

唐浩迪



五、发行人审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要（以下简称募集说明书及其摘要），确认募集说明书及其摘要与本所出具的大信审字【2020】第 27-00045 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对长沙城市发展集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人： 胡咏华

签字注册会计师： 宋光荣 （项目合伙人）
宋光荣

签字注册会计师： 许名祥
许名祥

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
2021年3月18日

六、发行人资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员（签字）：



温彦芳

李小平

评级机构负责人或授权代表（签字）：





第十二节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、长沙城市发展集团有限公司 2020 年三年度财务报表
- 2、长沙城市发展集团有限公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的财务报告和审计报告；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人律师出具的法律意见书；
- 5、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 6、长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则；
- 7、长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议；
- 8、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：长沙城市发展集团有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

法定代表人：邹特

联系人：王磊、陈颖

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

邮政编码：410000

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

董事长/法定代表人：贺青

联系人：徐磊、赵成思、洪梓涵

联系电话：021-38676503、021-38674699

传真：021-50688712

邮政编码：200041

（三）联席主承销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路 35 号

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路名城国际中心 3203 室

法定代表人：翟建强

联系人：向阳、朱文淼、谢旭旭、陈娜

联系电话：0731-82863575

传真：0731-82864270

邮政编码：410001

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。