

长沙麓山投资控股集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期） 募集说明书

本次债券注册额度:	人民币 15 亿元
本期债券发行金额:	人民币 6.9 亿元
本期债券发行期限:	品种一: 3 年期 品种二: 5 年期
增信情况:	无
信用评级机构:	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体评级结果:	AA+
债项评级结果:	AA+

发行人:  **麓山控股集团**
LUSHAN/HG

牵头主承销商/债券受托管理人:  **恒泰长财证券**
HENGTAI CHANGCAI SECURITIES

联席主承销商:  **国元证券**
GUOYUAN SECURITIES

签署日期: 2021 年 5 月 12 日

声明与承诺

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见,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。凡欲认购本次债券的投资者,应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定,包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券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。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务,不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设,地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

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、本次债券发行规模总额为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），拟分期发行，本期债券为第一期发行，发行规模总额为不超过人民币 6.9 亿元（含 6.9 亿元）。

二、本期债券不设担保，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。

三、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，本期债券信用等级为 AA+。截至 2020 年末，发行人经审计的净资产为 147.16 亿元；发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度，归属于母公司所有者的净利润分别为 2.84 亿元、3.40 亿元和 3.16 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.13 亿元（2018 年度、2019 年度和 2020 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 倍。本期债券发行符合《公司债券发行与交易管理办法》有关发行条件的规定。本期债券拟在上海证券交易所上市，发行及上市交易安排请参见发行公告。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。由于本期债券期限较长，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。

五、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债

券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决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）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了恒泰长财证券有限责任公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

七、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上市交易。由于具体上市交易申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，同时由于本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者，无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，投资者可能会面临流动性风险。

八、根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 5 月 10 日出具的《长沙麓山投资控股集团有限公司 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》（编号：新世纪债评〔2021〕010630），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+，该级别反映本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债券存续期内，上海新世纪将根据监管规定及其内部的业务操作规范，对本期债券进行定期和不定期的跟踪评级。

九、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止的购买者除外）发行，普通投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将实行投资者适当性管理，仅限专业

投资者参与交易，普通投资者认购买入的交易行为无效。

十、发行人为长沙市岳麓区重要的基础设施建设、土地整理和保障房项目建设主体，随着岳麓区城市建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。报告期各期末，发行人有息负债规模分别为 86.93 亿元、90.61 亿元和 90.38 亿元，有息负债规模较大。预计未来几年发行人投资规模仍处于上升阶段，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

十一、截至 2020 年末，发行人未来一年内需要偿还的有息负债合计 32.91 亿元，其中：短期借款 2.50 亿元，一年内到期的非流动负债 30.41 亿元。发行人未来一年内需要偿还的有息负债规模较大，发行人已经提前做好了资金规划，但是，如果发行人经营性现金流回款不及时，外部融资到位迟缓，发行人将面临短期流动性不足，导致无法按时兑付到期债务的风险。

十二、报告期各期末，发行人其他应收款分别为 29.11 亿元、22.81 亿元和 26.79 亿元，占总资产的比重分别为 15.21%、10.36%和 9.90%。发行人其他应收款主要由与发行人项目相关的往来款、拆迁款、资产收购款和市政配套建设款等构成。由于其他应收款占用发行人流动资金，影响发行人经营、投资资金的正常使用，将对发行人生产经营和偿债能力带来一定的压力。

十三、报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 133.65 亿元、165.21 亿元和 183.09 亿元，占总资产的比例分别为 69.80%、75.03%和 67.64%。发行人存货资产主要由开发产品、基础设施代建项目开发成本、保障房项目开发成本和土地整理开发成本构成，而基础设施、保障房和土地整理项目投资规模大、回款周期长，导致发行人存货变现能力差，资产流动性较弱，发行人难以通过短期快速变现存货资产应付短期流动性压力。

十四、报告期内，发行人主营业务为基础设施代建业务、土地整治开发业务和保障房销售业务。基础设施代建业务由于在建项目进度较慢或完工项目结算周期较

长，报告期内无可确认的代建业务收入；土地整治开发业务于报告期各期分别实现收入 6.38 亿元、6.13 亿元和 11.32 亿元，虽然在报告期后期增长较快，但发行人土地整治开发业务受岳麓区城市发展规划及供地计划的影响，在未来可能存在较大的波动；保障房销售业务在报告期各期分别实现收入 0.60 亿元、4.04 亿元和 1.18 亿元，在报告期内波动较大，发行人保障房销售业务同样受岳麓区城市发展规划及拆迁计划的影响，在未来可能存在较大的波动。发行人主营业务收入的波动可能导致经营活动现金流量的波动，从而带来发行人阶段性的流动性紧张，影响本期债券的按时还本付息。

十五、截至 2020 年末，发行人尚有部分土地和房产暂未完成产权证办理，主要包括存货科目中核算土地资产 92,671.00 万元，固定资产中的房屋建筑物 8,813.20 万元、投资性房地产中的房屋建筑物 35,467.40 万元。无证资产账面价值合计 136,951.60 万元，占发行人 2020 年末净资产的比例为 9.31%。若上述资产未及时完成使用权证的办理，遇突发事件时，发行人可能无法主张上述土地资产的权利，从而影响发行人资产的安全性。

十六、截至 2020 年末，发行人无形资产账面价值合计 3.92 亿元，占净资产的比例为 2.66%。由 5 宗土地使用权构成，均为政府划拨取得，土地性质为机关办公用地、教育用地和特殊用地，属于公益性资产，无法为发行人带来经营收益，且难以处置变现。

十七、报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 1.24 亿元、1.17 亿元和 33.22 亿元，占总资产的比重分别为 0.65%、0.53%和 12.27%。2020 年末，发行人长期股权投资账面价值增加 32.05 亿元，增幅较大，主要系岳麓区人民政府于 2020 年 6 月 28 日将湖南智谷投资发展集团有限公司 32%的股权无偿划拨至发行人名下，根据权益法核算于 2020 年末增加长期股权投资账面价值 31.77 亿元。

目录

声明与承诺.....	1
重大事项提示.....	i
第一节 释义.....	1
第二节 风险提示及说明.....	3
一、本期债券的投资风险.....	3
二、发行人相关的风险.....	4
第三节 发行条款.....	10
一、本期债券主要发行条款.....	10
二、发行安排.....	12
三、登记托管安排.....	12
四、上市流通安排.....	12
第四节 募集资金运用.....	13
一、本期债券的募集资金规模.....	13
二、本期债券募集资金使用计划.....	13
三、募集资金的现金管理.....	13
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	14
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	14
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	14
七、发行人关于募集资金用途的相关承诺.....	15
八、前次公司债券发行和募集资金使用情况.....	15
第五节 发行人基本情况.....	16
一、发行人概况.....	16
二、发行人的历史沿革情况.....	16
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	17
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	18
五、发行人治理结构和组织机构设置.....	24
六、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	32
七、发行人的独立性.....	34
八、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	35
九、发行人经营范围及主要业务情况.....	40
十、发行人报告期内重大资产重组情况.....	58
十一、发行人违法违规情况.....	59
第六节 财务会计信息.....	60
一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况.....	60
二、发行人财务会计信息.....	61
四、管理层讨论与分析.....	70
五、发行人有息债务情况.....	93
六、关联方及关联交易情况.....	95

七、或有事项	99
八、发行人受限资产情况	100
九、本次公司债券发行后本公司资产负债结构的变化	100
第七节 发行人资信状况.....	102
一、发行人近三年主体评级情况	102
二、本期债券的信用评级情况	102
三、发行人主要资信情况	104
第八节 本期债券增信情况	107
第九节 税项.....	108
第十节 信息披露安排.....	110
一、发行人的信息披露安排.....	110
二、发行人制定的信息披露管理制度	112
第十一节 投资者保护机制	117
一、偿债计划及偿债保障措施	117
二、违约责任及解决机制	122
三、债券持有人会议规则主要内容	123
四、债券受托管理协议主要内容	133
第十二节 本次债券发行的有关机构	147
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明	150
第十四节 备查文件	158
一、备查文件	158
二、文件查询地址	158

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/麓山控股	指	长沙麓山投资控股集团有限公司
《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》
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
交易所/上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
专业投资者	指	指符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定条件的投资者
公司章程	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司章程》
主承销商	指	恒泰长财证券有限责任公司、国元证券股份有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
联席主承销商/国元证券	指	国元证券股份有限公司
发行人律师	指	湖南天润人合律师事务所
中审华/审计机构	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期各期/最近三年	指	2018 年度、2019 年度及 2020 年度
报告期各期末/最近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
募集说明书/本募集说明书	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司 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》
募集说明书摘要	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募(第一期)集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）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	《长沙麓山投资控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
本次债券	指	经过发行人董事会及股东批准，并经中国证监会“证监许可（2021）861 号”注册成功的，面向专业投资者公开发行总额不超过 15 亿元的公司债券
本期债券	指	本次债券项下第一期发行的不超过 6.9 亿元的长沙麓山投资控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
区政府	指	岳麓区人民政府
麓城置业	指	长沙市麓城置业有限责任公司
麓山土开	指	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司
麓湘建发	指	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司
麓山资管	指	长沙麓山资产运营管理有限公司
保障房建发	指	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司
麓山城资	指	长沙麓山城市资源投资有限公司
先导能源	指	湖南麓山先导能源有限公司
楷林物业	指	长沙麓山楷林物业服务服务有限公司
智谷发展	指	湖南智谷投资发展集团有限公司
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	上海证券交易所营业日
元、万元、亿元	指	若无特别说明，均以人民币为度量币种
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地区的法定节假日和/或休息日）

注：1、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存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不超过”、“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，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、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。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，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化，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

本期债券发行完毕后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于本期债券具体上市申请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查意见，发行人目前无法保证本期债券一定能够按预期在合法的证券交易市场交易流通，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，发行人亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，经上海新世纪评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策以及公司的生产经营环境等外部因素发生不能预料或者不可控制的变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，则可能导致发行人无法如期从预期还款来源中获得足够资金按时支付本期债券本息，从而使得投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策和法律法规的变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量、流动性及资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况，在报告期内与银行、主要客户和供应商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，发行人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发行人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。

（六）担保风险

本期债券为无担保信用债券，无特定的资产作为担保品，也没有担保人为本期债券履行担保责任，当发行人无法兑付本期债券本息时，投资者不能通过处置特定资产或从第三方处得到偿付。与有担保债券相比，无担保债券的投资者承担的风险较大。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

发行人为长沙市岳麓区重要的基础设施建设、土地整理和保障房项目建设主体，随着岳麓区城市建设的不断深入，发行人业务规模不断扩张，已积累了一定规模的有息债务。报告期各期末，发行人有息负债规模分别为 86.93 亿元、90.61 亿元和 90.38 亿元，有息负债规模较大。预计未来几年发行人投资规模仍处于上升阶段，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能

力。

2、短期偿债压力较大的风险

截至 2020 年末，发行人未来一年内需要偿还的有息负债合计 32.91 亿元，其中：短期借款 2.50 亿元，一年内到期的非流动负债 30.41 亿元。发行人未来一年内需要偿还的有息负债规模较大，发行人已经提前做好了资金规划，但是，如果发行人经营性现金流回款不及时，外部融资到位迟缓，发行人将面临短期流动性不足，导致无法按时兑付到期债务的风险。

3、筹资活动现金流波动较大的风险

报告期各期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-0.01 亿元、-1.60 亿元和-5.19 亿元，报告期内持续下降。若发行人不能维持筹资活动现金流量的稳定，将可能无法获得公司项目投资和债务置换的资金需求，从而对发行人的经营活动和信用状况产生不利影响。

4、经营活动现金流量净额波动的风险

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-10.12 亿元、2.74 亿元和 14.67 亿元，经营活动现金流量净额虽逐年改善，但随着发行人经营规模的不断扩大，发行人营运资金需求日益增加，如果未来发行人不能稳定经营，可能使其面临经营活动现金流不足的情形，将形成一定偿付风险。

5、其他应收款余额较大风险

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 29.11 亿元、22.81 亿元和 26.79 亿元，占总资产的比重分别为 15.21%、10.36%和 9.90%。发行人其他应收款主要由与发行人项目相关的往来款、拆迁款、资产收购款和市政配套建设款等构成。由于其他应收款占用发行人流动资金，影响发行人经营、投资资金的正常使用，将对发行人生产经营和偿债能力带来一定的压力。

6、存货资产占比较大且流动性较弱的风险

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 133.65 亿元、165.21 亿元和 183.09 亿元，占总资产的比例分别为 69.80%、75.03%和 67.64%。发行人存货资产主要

由开发产品、基础设施代建项目开发成本、保障房项目开发成本和土地整理开发成本构成，而基础设施、保障房和土地整理项目投资规模大、回款周期长，导致发行人存货变现能力差，资产流动性较弱，**发行人难以通过短期快速变现存货资产应付短期流动性压力。**

7、主营业务收入波动风险

报告期内，发行人主营业务为基础设施代建业务、土地整治开发业务和保障房销售业务。基础设施代建业务由于在建项目进度较慢或完工项目结算周期较长，报告期内无可确认的代建业务收入；土地整治开发业务于报告期各期分别实现收入 6.38 亿元、6.13 亿元和 11.32 亿元，虽然在报告期后期增长较快，但发行人土地整治开发业务受岳麓区城市发展规划及供地计划的影响，在未来可能存在较大的波动；保障房销售业务在报告期各期分别实现收入 0.60 亿元、4.04 亿元和 1.18 亿元，在报告期内波动较大，发行人保障房销售业务同样受岳麓区城市发展规划及拆迁计划的影响，在未来可能存在较大的波动。**发行人主营业务收入的波动可能导致经营活动现金流量的波动，从而带来发行人阶段性的流动性紧张，影响本期债券的按时还本付息。**

8、部分土地资产权利未完善的风险

截至 2020 年末，发行人尚有部分土地和房产暂未完成产权证办理，主要包括存货科目中核算土地资产 92,671.00 万元，固定资产中的房屋建筑物 8,813.20 万元、投资性房地产中的房屋建筑物 35,467.40 万元。无证资产账面价值合计 136,951.60 万元，占发行人 2020 年末净资产的比例为 9.31%。**若上述资产未及时完成使用权证的办理，遇突发事件时，发行人可能无法主张上述土地资产的权利，从而影响发行人资产的安全性。**

9、公益性资产的处置风险

截至 2020 年末，发行人无形资产账面价值合计 3.92 亿元，占净资产的比例为 2.66%。由 5 宗土地使用权构成，均为政府划拨取得，土地性质为机关办公用地、教育用地和特殊用地，属于公益性资产，**无法为发行人带来经营收益，且难以处置**

变现。

（二）经营风险

1、市场竞争风险

发行人是长沙市岳麓区最大的基础设施建设、土地整治开发和保障房建设主体，在岳麓区的城市化进程中发挥了重要的作用，但发行人的业务与经营也严重局限于该领域，未来随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

2、经济周期风险

长沙市岳麓区的经济发展状况与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，岳麓区的开发建设、外来投资等需求可能相应减少，对发行人的盈利能力可能产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生直接影响。我国正处于宏观经济增长方式的转型期、进一步改革开放的攻坚期，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对发行人业务发展产生不利影响。

3、项目建设风险

发行人作为岳麓区最大的城市开发主体，承接了大量工程项目，包括基础设施建设、土地平整和保障房项目建设，而该等类型的工程项目具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理和气候条件等因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，项目建设期内的工程成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响，可能导致发行人经营性现金流下降及本期债券的按时足额偿付。

4、业务区域集中度较高的风险

发行人业务开展主要集中在长沙市岳麓区，具有一定的区域局限性，容易受到地区政策和环境影响。加之，相关业务利润率较低，盈利能力较弱，一旦发行人未

来区域业务饱和，业务规模下降，整体较低的盈利能力将受到进一步影响，从而对公司业绩带来波动，**影响本期债券的按时足额偿付。**

5、安全事故风险

公司从事基础设施、土地整治和保障房建设，项目建设周期较长，且易发生安全事故。尽管公司配备有较完备的安全设施，制定了较为完善的事故预警、处理机制，发生安全事故的可能性较小，但如果发生重大安全事故，将对公司的社会信誉、生产经营、经济效益及企业形象等产生严重影响，进而**影响公司的盈利状况。**

（三）管理风险

1、公司治理风险

在建立现代企业制度方面，发行人建立了比较健全的公司治理结构。但随着国家经济体制改革的不断深化，行业调控的实施，以及资本市场的巨大变化和波动，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整发行人治理及管理模式，可能会**影响发行人的持续健康发展。**

2、政府干预影响企业独立性的风险

发行人作为国有独资公司，承担着长沙市岳麓区城市基础设施、土地整理和保障房项目的投资开发建设的任务。同时，由于发行人归属国有，因此发行人的未来发展方向、经营决策等方面可能会受到政府的干预，**导致发行人的运营与发展受到一定程度地影响。**

3、投融资管理风险

发行人主营的基础设施建设、土地整理和保障房项目建设具有投资规模大、建设周期长、收益回款慢的特点。这使得发行人较为依赖外部融资的资金支持，较大规模的对外融资使得发行人需要较为频繁的进行融资活动，利用借新还旧的方式置换债务。这对发行人的投融资管理能力要求较高，如果发行人不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则**可能对公司的经营状况和财务状况产生不利影响。**

4、子公司管理风险

随着发行人规模的不断扩张和产业链的不断完善，发行人下设子公司数量不断增长。若发行人组织架构不合理、对子公司的重大投资决策、财务安全、人力资源管理 etc 管理制度不完善，**将给发行人的生产经营带来风险。**

（四）政策风险

近年来，我国固定资产投资总额一直保持 20%以上的高速增长，对经济增长带动作用较强，党的十八大将“推进新型城镇化建设”定为国家战略，未来我国固定资产投资规模将继续保持增长，城市基础设施建设及耕地改造仍具备继续发展的空间。在我国国民经济发展的不同阶段，国家产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内**对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能。**

（五）不可抗力的风险

一些无法控制情况的发生，包括恐怖袭击、自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发、工人罢工等，会对受影响地与其他地区之间的客户需求造成不利影响，从而**对发行人的项目运营造成不利影响，影响本次债券按期足额偿付。**

第三节 发行条款

一、本期债券主要发行条款

债券名称：长沙麓山投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行主体：长沙麓山投资控股集团有限公司。

注册文件及注册金额：本次债券于 2021 年 3 月 11 日经中国证监会《关于同意长沙麓山投资控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监会许可〔2021〕861 号）注册成功，注册金额为 150,000.00 万元。

发行规模：本次债券发行总规模不超过 150,000.00 万元，分期发行。本期债券为第一期发行，发行总额为不超过 69,000.00 万元。。

债券期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

债券面值和发行价格：本期债券面值为 100.00 元，按面值平价发行。

票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定。

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证券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。

发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，具体发行方式详见发行公告。

发行对象：本期债券的发行对象为符合国务院证券监督管理机构规定的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

承销方式：本期债券由主承销商余额包销。

发行日期：2021 年【5】月【31】日至 2021 年【6】月【1】日。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年【6】月【1】日。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日：品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的【6】月【1】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）；品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的【6】月【1】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）。

本金兑付日：品种一的本金支付日为 2024 年【6】月【1】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。顺延期间兑付款项不另计利息）；品种二的本金支付日为 2026 年【6】月【1】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。顺延期间兑付款项不另计利息）。

兑付价格：按面值兑付。

还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的利息金额为其所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的本息金额为其所持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本次公司债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

资信评级机构及信用评级结果：经上海新世纪综合分析和评估，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

担保人及担保方式：本期债券不设担保。

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

纳的税款由投资者自行承担。

二、发行安排

本期债券簿记管理人为恒泰长财证券有限责任公司，拟通过簿记建档的方式面向专业投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2021 年【5】月【26】日

簿记建档日期：2021 年【5】月【28】日 14:00-16:00

发行首日：2021 年【5】月【31】日

网下发行期限：2021 年【5】月【31】日至 2021 年【6】月【1】日。

缴款截止日期：2021 年【6】月【1】日 16:00 之前。

具体要求详见发行人公告的《长沙麓山投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》。

三、登记托管安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记托管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在本期债券发行后负责对本期债券进行登记、托管、结算、代理兑付付息，并负责向投资者提供其他信息服务。

四、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交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。

第四节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证监会注册（证监许可【2021】861号），本次债券发行总额不超过 15 亿元，采取分期发行。

本期债券为第一期发行，发行规模不超过 6.9 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还即将到期的有息债务本金。

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，未来可能对偿还有息负债的具体对象和金额进行调整。

本期债券拟偿还的到期债务明细初步计划如表 4-1。

表 4-1 本期债券拟偿还的到期债务明细

单位：万元

序号	用款主体	债务类型	借款机构/承销商	还款日期	待偿金额	使用募集资金
1	麓山控股	银行贷款	长沙银行	2021.6.21	60,000.00	48,000.00
2	保障房建发	银行贷款	中国银行	2021.6.30	4,574.42	4,500.00
3	麓山控股	债权融资计划	华夏银行	2021.11.29	6,500.00	6,500.00
4	麓山控股	银行贷款	长沙银行	2021.12.21	10,000.00	10,000.00
	合计				81,074.42	69,000.00

在有息债务偿付日前，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流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或内设有权机构批准，可将暂时闲置的募投资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好

的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券发行后，如发行人确有必要对募集资金使用计划进行调整，由发行人财务融资部提出具体的募集资金使用计划调整方案，报分管副总经理审批，分管副总经理批准后报董事会集体讨论决策，经董事会讨论同意后召开债券持有人会议进行审议，经债券持有人会议审议通过后，发行人方能变更募集资金使用计划。

发行人承诺在本期债券存续期间变更募集资金用途之前将按照相关规定及时披露有关信息。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与受托管理人恒泰长财证券和监管银行签订《募集资金监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，明确募集资金必须按照《募集说明书》中所约定的用途使用，不得擅自挪作他用，不会转借他人，也不得用于房地产买卖、股票买卖以及期货等高风险投资。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

以公司 2020 年末财务数据为基准，假设本期债券全额发行并募集资金 6.9 亿元，全部用于偿还即将到期的有息负债，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人的资产负债率水平将保持不变，流动比率由 3.59 增加到 4.03，发行人短期偿债能力可以得到较大幅度的提升，债务期限结构进一步优化。

（二）有利于保持资金稳定性，避免利率波动的风险

通过发行本次公司债券，公司可以获得长期稳定的资金，增强公司整体资金使用的稳定性，同时锁定长期融资成本，避免市场利率波动带来的资金风险。

（三）有利于拓宽公司融资渠道

公司自设立以来，主要资金来源为内部经营积累、外部信贷融资、发行债务融资工具和少量的非公开发行公司债券。通过本次公开发行公司债券，将拓宽公司融资渠道，完善和丰富公司融资结构和融资渠道。

综上所述，本次发行公司债券，将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，完善公司的债务结构，锁定公司长期融资成本，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力，促进公司健康发展。

七、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目建设；不用于政府平台子公司。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

八、前次公司债券发行和募集资金使用情况

2020 年 4 月 3 日，发行人成功发行 2.42 亿元的“长沙麓山投资控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券”（简称：20 麓投资，代码：166521.SH），该次债券募集说明书约定的资金用途为：拟用于偿还发行人子公司长沙市麓城置业有限责任公司发行的“17 麓置业”或用于置换因偿还“17 麓置业”形成的相关负债。

2020 年 4 月 12 日，发行人将“20 麓投资”募集资金全部用于偿还“17 麓置业”待偿本金余额，“20 麓投资”募集资金使用完毕。

发行人前次公司债券募集资金完全按照了募集说明书的约定用途使用，不存在挪用募集资金以及违规将募集资金用于法律法规禁止的用途。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：长沙麓山投资控股集团有限公司

法定代表人：黄兴

注册资本：100,000.00 万元

实缴资本：10,000.00 万元

设立日期：2001 年 9 月 7 日

统一社会信用代码：9143010073051883XE

住所：长沙市岳麓区岳麓大道 385 号 3 楼

邮政编码：410013

联系电话：0731-85519878

传真：0731-88672835

信息披露事务负责人姓名：周育林

信息披露事务负责人职位：副总经理

信息披露事务负责人联系方式：0731-85519878

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“E48 土木工程建筑业”。

经营范围：城市基础设施建设投资；土地整理及房地产开发、经营；酒店管理；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或者禁止进出口商品和技术除外。（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、发行人的历史沿革情况

（一）发行人的设立

发行人原名长沙市麓山城市建设投资有限责任公司，系经长沙市人民政府《关于同意芙蓉区和岳麓区各设立一个城建投资公司的批复》（长政函〔2001〕31号）和长沙市国有资产管理局《关于同意〈长沙市麓山城市建设投资有限责任公司章程〉

的批复》（长国资行字〔2001〕67号）于 2001 年 9 月批准成立的有限责任公司（国有独资），注册资本 4,000.00 万元，由长沙市岳麓区人民政府以土地资产作价出资，并经长沙永立有限责任会计师事务所出具的“长立验报字〔2001〕设第 0253 号”《验资报告》核验。2001 年 9 月 7 日，发行人取得长沙市工商行政管理局颁发的 4301001003535 号《企业法人营业执照》。

目前发行人持有长沙市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 9143010073051883XE。

（二）发行人股本变更情况

2002 年 2 月 1 日，经发行人股东长沙市岳麓区人民政府《关于同意变更注册资本及修改公司章程相关条款的批复》（岳政函〔2002〕1号）批准，发行人注册资本增加至 7,000.00 万元，新增的 3,000.00 万元注册资本由长沙市岳麓区人民政府于 2002 年 1 月 30 日以货币资金实缴，并经天职孜信会计师事务所出具的“天孜湘验〔2002〕6号”《验资报告》核验。

2019 年 4 月 23 日，经发行人股东长沙市岳麓区人民政府批准，发行人名称变更为长沙麓山投资控股集团有限公司，公司注册资本由 7,000.00 万元变更为 100,000.00 万元，新增的 93,000.00 万元注册资本由长沙市岳麓区人民政府全部认缴，出资方式为其他。发行人已于 2019 年 4 月 29 日完成工商变更登记。截至报告期末，本次增资已到位 3,000 万元，其余增资部分暂未到位。

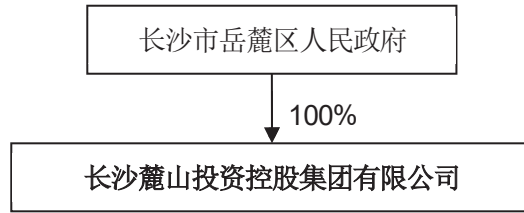
截至报告期末，长沙市岳麓区人民政府持有发行人 100%股权，为公司控股股东及实际控制人。

（三）最近三年实际控制人变动情况

发行人实际控制人为长沙市岳麓区人民政府，报告期内实际控制人未发生变化。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，长沙市岳麓区人民政府持有发行人 100%股权。具体的股权关系如下图所示：



长沙市岳麓区人民政府于 1996 年 4 月经国务院和湖南省人民政府批准设立，是湖南省长沙市六城区之一，是国家资源节约型、环境友好型“两型社会”建设试点政策实施后确立的首位城区。

岳麓区下辖岳麓街道等 15 个街道位于长沙湘江新区核心区，湘江新区为 2015 年 4 月 8 日经国务院正式批复同意设立的全国第十二个、中部地区首个国家级新区，根据国家发改委印发的《湖南湘江新区总体方案》，湘江新区战略定位为：高端制造研发转化基地和创新创业产业集聚区，产城融合、城乡一体的新型城镇化示范区，全国“两型”社会建设引领区，长江经济带内陆开放高地。发展目标到 2025 年，新区综合实力大幅提升，城镇化率达到 80% 左右，地区生产总值年均增速明显高于湖南省平均水平，战略性新兴产业增加值年均增速达 20% 以上，现代产业体系更加完善，生态环境进一步优化，全方位对内对外开放格局基本形成，成为带动湖南省和长江中游地区经济社会发展的重要引擎、长江经济带建设重要支撑点、全国“两型”社会建设先行区。

截至本募集说明书签署之日，长沙市岳麓区人民政府持有的发行人全部股权不存在被质押或冻结的情况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司 6 家，二级子公司 4 家，具体如表 5-1。

表 5-1 发行人截至 2020 年末纳入合并的子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	子公司	注册资本	主要业务	持股比例	表决权
----	-------	-----	------	------	------	-----

		层级			直接	间接	比例
1	长沙市麓城置业有限责任公司	一级	10,000.00	城市基础设施建设、房地产开发经营	100.00		100.00
2	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	一级	5,000.00	土地开发等	100.00		100.00
3	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	一级	10,000.00	城乡基础设施建设投资、土地整理	100.00		100.00
4	长沙麓山资产运营管理有限公司	一级	12,000.00	资产管理、城乡基础设施建设投资	100.00		100.00
5	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	一级	5,000.00	保障房屋建设、房地产开发经营	100.00		100.00
6	长沙麓山城市资源投资有限公司	一级	10,000.00	城乡基础设施建设投资	100.00		100.00
7	湖南麓山先导能源有限公司	二级	4,000.00	气瓶充装、罐车充装、代收天然气费		51.00	51.00
8	长沙麓山楷林物业服务服务有限公司	二级	200.00	物业管理		51.00	51.00
9	长沙市麓创房地产有限公司	二级	400.00	房地产开发、租赁、物业管理		100.00	100.00
10	长沙市麓顺房地产有限公司	二级	100.00	房地产开发、租赁、物业管理		100.00	100.00

注：长沙市麓顺房地产有限公司和长沙市麓创房地产有限公司分别于 2020 年 9 月 27 日和 2020 年 11 月 11 日成立，截止 2020 年末均未实际出资，公司未投入运营。

1、长沙市麓城置业有限责任公司

长沙市麓城置业有限责任公司成立于 2008 年 7 月 14 日，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：土地整理、复垦；城乡基础设施建设；以自有资产进行实业投资、股权投资，投资咨询服务（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）；企业管理咨询服务；房地产开发经营；城市基础设施建设（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 2020 年 12 月 31 日，长沙市麓城置业有限责任公司资产总计 114,472.37 万元，负债总计 65,448.36 万元，所有者权益合计 49,024.01 万元。2020 年实现营业收入总收入 3,506.06 万元，净利润 244.67 万元。

2、长沙市麓山城投土地开发有限责任公司

长沙市麓山城投土地开发有限责任公司成立于 2010 年 1 月 8 日，现有注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：土地建设、城市基础设施建设投资；土地整理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙市麓山城投土地开发有限责任公司资产总计 126,096.14 万元，负债总计 5,595.82 万元，所有者权益合计 120,500.32 万元。2020 年营业总收入 0.00 万元，净利润-45.58 万元。

3、长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司

长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司成立于 2012 年 2 月 20 日，原注册名称为长沙市麓湘置业有限责任公司。2015 年 7 月 10 日，公司名称变更为长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：房地产开发经营；城乡基础设施建设；以自有资产进行实业投资、股权投资、投资咨询服务（以上项目不得从事吸收存款、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）；企业管理咨询服务；土地整理、复垦（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 12 月 31 日，长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司资产总计 172,810.62 万元，负债总计 99,680.74 万元，所有者权益合计 73,129.88 万元。2020 年营业总收入 79,933.99 万元，净利润 16,863.50 万元。

4、长沙麓山资产运营管理有限公司

长沙麓山资产运营管理有限公司成立于 2012 年 10 月 10 日，原名长沙市岳麓国有资产经营管理有限责任公司，现有注册资本 12,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：资产管理咨询；企业自有资金投资（以上项目不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，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）；土地管理服务；土地整理、复垦；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁；自建房屋的销售；公共交通基础设施经营；城乡基础设施建设；物业管

理；房地产信息咨询；房地产居间代理服务；自有房地产经营活动；房地产经纪服务；商业管理；公寓管理；停车场运营管理；广告发布服务。（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 12 月 31 日，长沙麓山资产运营管理有限公司资产总计 109,156.48 万元，负债总计 67,883.43 万元，所有者权益合计 41,273.06 万元。2020 年营业总收入 1,104.66 万元，净利润 196.26 万元。

5、长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司

长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司成立于 2008 年 9 月 23 日，现有注册资本为 5,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：保障房屋建设；房地产开发经营；土地整理；企业资产重组、转让的策划、咨询；市场营销策划；工程技术咨询；商务信息咨询（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）。

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司资产总计 635,333.44 万元，负债总计 348,963.24 万元，所有者权益合计 286,370.19 万元。2020 年实现营业总收入 12,851.88 万元，净利润 2,230.14 万元。

6、长沙麓山城市资源投资有限公司

长沙麓山城市资源投资有限公司成立于 2012 年 10 月 25 日，原名长沙市麓山城乡投资发展有限公司，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：以自有资产进行基础设施投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；汽油、柴油、煤油、石油原油、石脑油、煤焦油、甲醇、乙醇、甲基叔丁基醚、天然气、液化石油气批发（不带储存设施的经营（不含送配）危险化学品经营许可证有效期限 2020 年 03 月 09 日至 2023 年 03 月 08 日）；城乡基础设施建设；城市综合管廊的运营管理、开发建设、维护管理；储备土地前期开发及配套建设；土地整理、复垦；液化石油气、充值卡、国产酒类、酒、饮料及茶叶、进口酒类、润滑油、工业用润滑材料、高性能沥青基碳纤维、日用百货、饲料原料、化肥、金属材料、建筑材料的销售；

柴油批发（限闭杯闪点 $>60^{\circ}\text{C}$ ）；柴油零售（限闭杯闪点 $>60^{\circ}\text{C}$ ）；燃气经营；成品油零售（限分支机构经营）；图书、报刊、音像制品、电子和数字出版物、烟草制品、五金、家具及室内装饰材料、农业机械的零售；票务服务；中型餐饮；能源评估服务；房屋租赁；场地租赁；工程咨询；机械设备租赁；加油站建设；油（汽）库、加油（汽）站的建设；加油站加油系统经营管理服务；区域供冷、供热；新能源工程运行维护服务；代收代缴水电费；油（汽）库、加油（汽）站的规划、设计；便利店经营和便利店连锁经营；燃料油调和、加工（不含危险及监控化学品）；燃料油销售（不含危险及监控化学品）；燃料油仓储（不含危化品和监控品）；燃气经营（不设储存、运输，不面向终端用户）；化工产品批发、零售；农药批发（不含危险及监控化学品）；农药零售（不含危险及监控化学品）；饲料零售；新能源汽车充电桩的建设、产品与系统的销售、运营及技术服务；新能源巴士充电站建设；新能源汽车充电站的建设；新能源汽车应急救援管理服务；新能源电站的运营；充电桩的维护；经营保险经纪业务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；餐饮管理；广告发布服务；广告国内代理服务；广告设计；普通货物运输（货运出租、搬场运输除外）；道路危险货物运输；纺织品、针织品及原料、钢材的批发；玻璃制品制造；车辆过秤服务；汽车美容；汽车清洗服务；汽车保养服务；汽车及零配件批发；汽车零配件零售。（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 2020 年 12 月 31 日，长沙麓山城市资源投资有限公司资产总计 68,987.09 万元，负债总计 56,583.35 万元，所有者权益合计 12,403.74 万元。2020 年营业总收入 0.00 万元，净利润-62.50 万元。

（二）主要参股公司

截至 2020 年末，发行人主要参股公司如表 5-2 所示。

表 5-2 发行人截至 2020 年末下属参股公司情况

单位：万元、%

序号	参股公司	公司层级	注册资本	持股比例
1	湖南智谷投资发展集团有限公司	一级	115,000.00	32.00
2	中南大学科技园（湖南）发展有限公司	一级	3,000.00	25.00
3	长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司	一级	3,000.00	20.00
4	湖南先导麓山能源有限公司	二级	4,000.00	49.00
5	长沙湘江楷林物业服务服务有限公司	二级	200.00	49.00
6	湖南麓山国际贸易有限公司	二级	500.00	40.00
7	长沙中建国际发展有限公司	二级	72,400.00	35.00
8	长沙市棚改投资有限责任公司	二级	60,480.00	8.27
9	长沙市医疗健康投资管理有限公司	二级	214,979.11	1.61

1、湖南智谷投资发展集团有限公司

湖南智谷投资发展集团有限公司成立于 2003 年 1 月 29 日，现有注册资本 115,000.00 万元，发行人持股 32.00%，经营范围：基础设施投资；高科技产业投资；实业投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；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；建材零售；建设工程、城市规划设计；市政工程设计服务；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；资产管理咨询；养老产业策划、咨询；会议、展览及相关服务；文化投资管理；医疗领域的投资（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，湖南智谷投资发展集团有限公司资产总计 1,551,548.79 万元，负债总计 558,723.69 万元，所有者权益合计 992,825.10 万元。2020 年实现营业收入 89,750.33 万元，净利润 30,627.74 万元。

2、中南大学科技园（湖南）发展有限公司

中南大学科技园（湖南）发展有限公司成立于 2016 年 11 月 25 日，现有注册资本为 3,000.00 万元，发行人直接持股比例 25.00%。经营范围：科研成果的研发、孵化及转化；科技信息咨询服务；信息技术咨询服务；科技中介服务；人力资源培训；商务信息咨询；企业管理咨询服务；会议、展览及相关服务；广告发布服务；房屋租赁；餐饮管理；物业管理；众创空间的建设和运营和管理；专利代理服务；

知识产权代理；知识产权运营管理；代理记账服务；文化用品销售；咖啡馆服务；冷热饮品制售服务；甜品制售；糕点、面包、图书、报刊、饮用水零售；外卖送餐服务；茶馆服务；职工食堂；热食类食品制售；冷食类食品制售（含凉菜）；大型餐饮；文创产品设计；工艺美术品制造。（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 2020 年 12 月 31 日，中南大学科技园（湖南）发展有限公司资产总计 4,307.22 万元，负债总计 1,156.00 万元，所有者权益合计 3,151.22 万元。2020 年实现营业收入 804.35 万元，净利润 221.68 万元。

3、长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司

长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司成立于 2016 年 10 月 10 日，现有注册资本为 3,000.00 万元，发行人直接持股比例 20.00%。经营范围：文化艺术咨询服务；教育咨询；策划创意服务；会议及展览服务；广告设计；酒店管理；企业管理服务；商业管理；商业活动的组织；商业活动的策划；商业特许经营；广告国内外代理服务；文化活动的组织与策划；房屋租赁。（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司资产总计 2,553.38 万元，负债总计 561.90 万元，所有者权益合计 1,991.48 万元。2020 年实现营业收入 434.73 万元，净利润-145.03 万元。

五、发行人治理结构和组织机构设置

（一）发行人治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规规定，制定了《长沙麓山投资控股集团有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

1、出资人

公司不设股东会。长沙市岳麓区国有资产事务中心按照《公司法》和公司章程的规定行使出资人职权，出资人对于公司行使下列职权：

（1）审议批准公司的经营方针、主业及调整方案；

（2）按照有关权限和程序，委派或更换公司董事、监事（不包括职工董事、职工监事）以及高级管理人员，并指定董事长和监事会主席；外部董事的选聘与管理按照《长沙市市属国有企业外部董事和外派监事管理暂行办法》执行；

（3）对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事薪酬；对公司监事会、监事进行考核评价，决定监事薪酬；对公司高级管理人员进行考核评价，决定高级管理人员薪酬；

（4）审议批准董事会关于章程规定外事项的决议以及董事会报告和监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算、预算及调整和决算方案，国有资本经营预算及调整报告，以及公司利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）审议批准公司与其他公司之间的财产转让、借款、提供担保、合资设立企业等事项；

（7）公司对除全资子公司以及控股企业以外的其他企业进行资金出借或提供担保等重大事项作出决定；

（8）审议批准公司年度薪酬预算方案以及年度组织绩效考核方案；

（9）依据监管职责，可以开展经营业绩考核审计、国有资产经营预算审计、重大事项专项审计；

（10）修改公司章程，审议批准董事会制订的章程或章程修订案；

（11）对公司的设立、合并、分立、改制、上市、增资扩股、公开发行股票债券、变更公司形式、国有产（股）权变动、国有资产交易以及解散、担保、捐赠、以及解散、申请破产等重大事项按相关规定行使权利；

（12）行使相关法律、行政法规以及上级政府规定的其他职权。

出资人可以授予董事会行使部分出资人职权，对已做出的授权，可以作出撤回

或修改的决定。

2、董事会

公司设董事会。董事会由 7 名董事组成，其中董事长 1 名，由出资人委派产生；职工董事 1 名，由公司职工代表大会民主选举产生；非职工董事 3 名，由出资人委派产生；外部董事 2 名，由出资人选聘。

董事会对出资人负责，履行下列职责：

- （1）执行出资人的决定，并报告工作；
- （2）制定公司经营方针，主业及调整方案；
- （3）制定公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制订公司合并、分立、改制、上市、增减注册资本、发行股票债券、变更公司形式、国有产（股）权变动、国有资产交易以及解散、申请破产等重大事项的方案；对需报出资人决定的子公司的重大事项提出审核意见；
- （5）制定公司的发展战略和三年期发展规划及调整方案；
- （6）制定公司年度投资计划、年度经营分析报告、公司年度组织绩效考核方案（含各子公司）；
- （7）制定和修改公司的基本管理制度和具体规章；
- （8）制定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等，并对其实施进行监控；
- （9）决定公司内部管理机构和职能部门的设置与调整；
- （10）决定聘任或解聘除出资人指定的高级管理人员以外的其他高级管理人员，决定其考核、薪酬、奖惩等事项；
- （11）听取并审批经理层的工作报告，监督、检查、考核公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况；
- （12）决定公司职工的工资、福利、奖惩政策，在核定的工资总额范围内决定职工收入分配方案；
- （13）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；

（14）对子公司行使股东职权，制订或参与制订子公司章程，决定或参与决策子公司章程中规定的应由其股东（或股东会）审议决定的重大事项；

（15）决定委派或更换全资子公司董事、监事（不包括职工董事、职工监事），并指定全资子公司的董事长、监事会主席，决定其考核、薪酬、奖惩等事项；向全资子公司董事会推荐高级管理人员等人选；向非全资子公司推荐董事、监事（不包括职工董事、职工监事），并按非全资子公司章程的规定推荐董事长、监事会成员及高级管理人员等人选。子公司领导人员变动事项（主要指子公司法定代表人、党委书记、董事长、总裁/总经理）报出资人备案；

（16）制订公司章程草案或章程修正案；

（17）建立公司经营业绩考核制度，根据有关规定对相应人员进行年度考核和任期考核；决定全员绩效考核方案；

（18）决定公司出资的控股企业的公司经营方针、年度财务预算方案、董事会报告、监事会报告、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、发行公司债券、修改公司章程；

（19）审议公司会计合并报表以及范围的变更；

（20）审议公司审计工作年度计划和总结以及公司的审计报告和财务报表；

（21）审批公司突发事件或生产安全事故报告以及安全生产工作总结；

（22）在出资人授予的以下权限内行使投资职权：

①按照公司发展战略规划以及核定的主营业务，审批决定公司年度投资计划（含各级子公司），报出资人备案；

②在公司年度投资计划以内的投资：决定公司及全资子公司在公司主业范围内单项投资额 10000 万元（含）以下的项目；决定公司及全资子公司在公司非主业范围内单项投资额 2000 万元（含）以下的项目；

③在公司年度投资计划以外的投资：决定公司及全资子公司在公司主业范围内单项投资额 3000 万元（含）以下的项目；决定公司及全资子公司在公司非主业范围内单项投资额 1000 万元（含）以下的项目；

④决定公司涉及金额 500 万元（含）以下的股权投资事项，报出资人备案。

（23）在出资人授予的以下权限内行使财务管理及融资职权：

①决定对全资企业进行资金出借；

②决定对控股企业（实际投资公司）金额 200 万元（含）以下的资金出借；

③决定公司及全资子公司单笔 10 万元（含）以下的对外捐赠和赞助；

④决定公司及子公司年度融资计划以内的银行贷款，年度融资计划以外的银行贷款需报出资人备案；

⑤决定公司与银行业务的建立与终止；

⑥决定公司提前偿还或按约定偿还银行贷款和债券本息。

（24）在出资人授予的以下权限内行使资产管理职权：

①决定公司企业资产评估报告以及公司资产减值准备的计提及转回报告，并报出资人备案；

②决定资产减值损失核销及其他资产损失核销单项金额 50 万元（含）以下的事项；

③决定行政类资产转让、处置及出售（非经营性房屋物业）事项，其中处置资产账面价值 300 万元以上、500 万元以下的需报出资人备案；

④决定单项重大债务或违约规模在 200 万元（含）以下的事项；

⑤决定单项被查封、冻结、扣押财产规模或诉讼、仲裁涉案金额在 200 万元（含）以下的事项；

⑥决定单项重大损失规模在 200 万元（含）以下的事项。

（25）法律、法规、章程以及出资人授权的其他职权。

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，其中监事会主席 1 名，由出资人委派产生；职工监事 2 名，由公司职工代表大会民主选举产生；非职工监事 2 名，由出

资人委派产生。公司董事、高级管理人员、财务部门负责人不得兼任监事。监事每届任期 3 年，连选可以连任。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- （2）检查公司财务状况；
- （3）对公司重大决策、重大项目安排、重要人事任免及大额度资金运作事项等实行监督；
- （4）监督董事、高级管理人员履行公司职务的行为，向出资人薪董事会提出奖惩、任免建议；
- （5）当董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （6）列席董事会会议及公司其他重要会议，并对董事会等会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告出资人；
- （7）定期向出资人报告工作；
- （8）提议召开临时董事会会议；
- （9）法律、行政法规、出资人授予的其他职权。

4、经理层

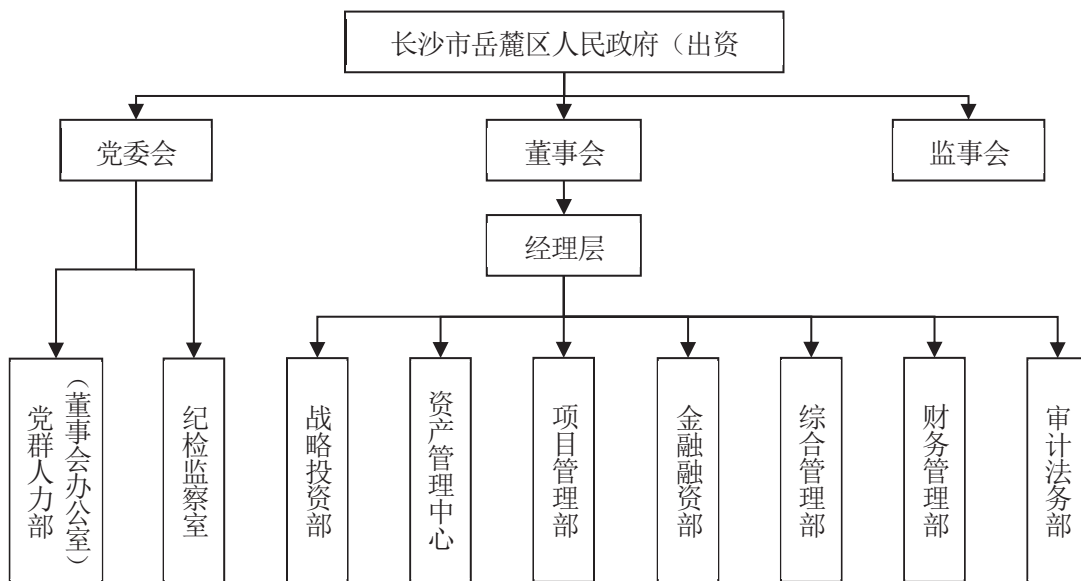
公司设总经理 1 名，由出资人委派产生。副总经理职数根据公司实际情况设置。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议，定期向董事会报告工作；
- （2）组织拟订公司发展战略和中长期规划；
- （3）组织拟定公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预、决算方案、利润分配及亏损弥补方案、发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案；
- （4）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- （5）组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；

- (6) 组织拟订公司内部改革方案；
- (7) 组织拟订公司的基本管理制度；
- (8) 组织制定公司的具体规章制度；
- (9) 提请聘任或者解聘除应由出资人、董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- (10) 决定聘任或者解聘除应由出资人、董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

截至 2020 年末，发行人组织结构图如下：



发行人下设董事会、经理层领导下的金融融资部、财务管理部、审计法务部、资产管理中心、综合管理部、项目管理部、战略投资部等 7 个管理部门；同时设置党委会领导下的党群人力部（兼董事会办公室）、纪检监察室等部门负责公司党群和纪检工作。

各职能部门的工作职责如下：

1、党群人力部（董事会办公室）

主要职责：党建和党务工作、董事会日常工作、群团工作、企业文化建设、人

力资源管理（含人力资源规划、员工招聘、培训、绩效管理、薪酬管理等）。

2、纪检监察部

主要职责：纪律检查监察、党风廉政建设和反腐败监督、管理效能监察。

3、战略投资部

主要职责：战略规划管理、政策研究、投资管理、组织目标管理。

4、资产管理中心

主要职责：片区开发、土地储备、土地征拆、土地收购、土地招商、棚改项目管理、固定资产管理和经营性物业资产监管。

5、项目管理部

主要职责：建设项目计划管理、建设规划设计管理、建设技术管理、建设质量管理、建设安全生产管理、建设成本管理、招标采购管理。

6、金融融资部

主要职责：负责编制融资计划，拓宽融资渠道，优化资金结构，完成年度融资目标任务；负责棚改资金的落实，保证棚改项目的推进；合理调配资金，提高资金效益，降低资金成本；负责银企关系的维护等；负责维护和提升公司资信等级。

7、综合管理部

主要职责：负责公司日常行政事务工作；负责人事薪酬管理及学习培训工作；负责工作计划及目标任务的制订及督查考核工作；负责公司各类材料的起草、审核、把关及归档管理工作；负责队伍及作风建设、制度建设；负责印章管理和机要、保密、档案合同管理工作；负责党建党务、宣传、统计、计生等工作；负责后勤管理及综合治理工作。

8、财务管理部

主要职责：负责公司年度、季度、月底资金预算的编制；负责资金安全，合理调配资金；负责建立健全公司财务管理制度，履行财务会计监督职能；负责对子公司财务工作的指导与监督；负责各部门及子公司费用预算的编制和管理；负责公司往来账款的核算与核对；负责项目决算工作；负责公司及下属子公司税费缴纳工作；

负责财务档案资料的收集、整理、归档工作；负责财政、税务等部门的专项对接。

9、审计法务部

主要职责：负责建立健全公司风险防控、风险预警、风险应急处理及风险追责机制；负责公司内部投融资、财务、资产运营、担保、招投标、税收、合同等经营活动的全过程规划性审查审计；负责对审计发现的问题提出责任追究建议和进行整改督促；负责审计迎检工作。

六、发行人内部管理制度的建立及运行情况

（一）内部管理制度的建立

发行人设立了较为完善的内部控制制度，针对业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，对公司重大事项进行决策和管理。

1、资金管理制度

为了适应发地人集团化发展和建立现代化企业管理体制的需要，建立健全以现金流量控制为重点的公司内资金统一调控管理体系，提高资金利用效率，控制财务风险，实现公司内资金统筹管理，发行人制订了《资金管理办法》。明确了公司的年度、季度和月度的资金预算和使用计划的审批流程；具体资金拨付的审批流程、审批权限及具体经办要求等，以切实保障公司资金安全。

2、应收款管理制度

为规范发行人的应收款管理行为，避免、减少坏账损失的发生，提高公司的经济利益，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》等法律法规，发行人结合自身实际情况制定了《应收款管理办法》。明确了参与应收款管理活动的相关部门的责任；规定了公司应收款核算、催收、考核等工作的管理要求。

3、合同管理制度

为规范发行人及其下属子公司合同管理工作，防范与控制合同风险，维护合法权益，根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，并结合工作实际，发行人制定了《合同管理办法》。对公司相应合同的管理机构及职责、合同的谈判及起

草、合同的履行、合同的变更与解除、合同纠纷的处理以及责任承担进行了较为完善的规定。

4、预算管理制度

为建立健全发行人及下属子公司的预算管理体系，发行人制定了《预算管理办法》。对预算管理的原则、预算管理的机构及职责、预算编制的依据及内容、预算编制的程序、预算的实施、控制与调整、预算的执行与考核等方面进行了详细的规定。

5、会计核算管理制度

为规范发行人的会计核算、保证会计信息的真实、完整，发行人根据《会计法》、《公司财务会计报告条例》、《公司财务通则》、《企业会计准则》制定了《会计核算管理办法》。对财务会计机构和人员、基本会计核算政策、资产负债表各科目的确认和计量、收入成本及费用确认原则、借款费用资本化的确认原则、所得税的确认和计量、企业合并、商誉、筹资会计政策、会计政策和会计估计的变更、资产负债表日后事项、合并财务报表编制方法等方面进行了详细的规定。

6、项目成本核算管理制度

为规范公司项目成本核算工作，提升项目实话效率、运营效率，实现公司各项经营目标，适用公司转型需要，发行人根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业产品成本核算制度》等有关规定，结合公司实际情况制定了《项目成本核算管理办法》。对成本核算对象的范围和内容、成本核算对象的分类及成本归集、分配、借款费用和资金占用费等方面进行了详细的规定。

7、内部审计管理制度

为加强发行人的内部审计工作，明确内部审计的职责权限，发挥内部审计在内部监督和风险控制方面的作用，促进公司改善经营管理、提高经济效益，发行人根据《审计法》、《内部审计准则》、《审计署关于内部审计工作的规定》，结合公司实际情况制定了《内部审计管理办法》。对内部审计机构的职责、日常内审管理、内审机构有审计过程中的权限、审计档案的管理等方面进行了详细的规定。

8、关联交易公允决策制度

为保证与各关联方之间发生的关联交易的公允性及合理性，促进公司业务依法顺利开展，发行人依据《公司法》及其他有关法律、法规和《公司章程》的规定，制定了《关联交易公允决策制度》。对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露进行了详细的规定。

除上述列举制度外，发行人还制定了《公文管理办法》、《印章管理办法》、《保密工作管理办法》、《督查督办工作实施办法》、《档案管理制度》、《办公用品管理办法》、《办公自动化系统管理办法》、《差旅费管理办法》、《费用报销管理办法》、《会计档案管理办法》及《银行账户管理办法》等各项内部管理制度。

（二）内部管理制度的运行情况

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

七、发行人的独立性

发行人建立了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于其他股东、机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规章、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

（一）资产方面

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

（二）业务方面

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与出资人之间不存在持续性的构成对出资人重大依赖的关联交易，但主营业务受出资人实际影响较大。

（三）人员方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理、副总经理等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬。

（四）机构方面

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构；发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（五）财务方面

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理、内部控制制度，独立在银行开户，独立纳税。发行人还建立了完整的内控制度。

八、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

1、董事

公司董事会由 7 名董事组成，其中董事长 1 名，由出资人委派产生；职工董事 1 名，由公司职工代表大会民主选举产生；非职工董事 3 名，由出资人委派产生；外部董事 2 名，由出资人选聘。本届董事会成员基本情况如表 5-3。

表 5-3 发行人董事会成员基本情况

姓名	职务	年龄	任职期限	是否兼职领薪
黄兴	董事长	46	2020 年 12 月-2023 年 12 月	否
李曼	董事、总经理	39	2020 年 12 月-2023 年 12 月	否

姓名	职务	年龄	任职期限	是否兼职领薪
谢力	董事、副总经理	45	2020年12月-2023年12月	否
张志	董事、副总经理	39	2020年12月-2023年12月	否
苏小平	职工董事	35	2020年12月-2023年12月	否
何正才	外部董事	50	2020年12月-2021年12月	是
李玲	外部董事	51	2020年12月-2021年12月	是

2、监事

公司监事会由 5 名监事组成，其中监事会主席 1 名，由出资人委派产生；职工监事 2 名，由公司职工代表大会民主选举产生；非职工监事 2 名，由出资人委派产生。本届监事会成员基本情况如表 5-4。

表 5-4 发行人监事会成员基本情况

姓名	职务	年龄	任职期限	是否兼职领薪
闵志群	监事会主席	46	2020年12月-2023年12月	否
孙静	监事	34	2020年12月-2023年12月	否
邱志侃	监事	53	2020年12月-2023年12月	否
杨武成	职工监事	50	2020年12月-2023年12月	否
吴斐玮	职工监事	33	2020年12月-2023年12月	否

3、非董事高级管理人员

公司高级管理人员包括公司总经理、副总经理和财务总监。本届由董事会成员兼任的高级管理人员基本情况见表 5-3，非董事高级管理人员基本情况如表 5-5。

表 5-5 发行人非董事高级管理人员基本情况

姓名	职务	年龄	任职期限	是否兼职领薪
周育林	副总经理	52	2019年4月-2022年4月	否
雷凌	副总经理	42	2019年4月-2022年4月	否
任亿文	副总经理	44	2020年2月-2023年2月	否
刘益娇	副总经理	33	2020年11月-2023年11月	否
薛俊	财务总监	41	2020年2月-2023年2月	否

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员简历

黄兴，男，1975 年 11 月出生，研究生学历。历任长沙市岳麓区东方红镇干部、党委委员；长沙市岳麓区财政局副局长；长沙市麓山城市建设投资有限责任公司总

经理。现任发行人党委书记、董事长、法定代表人。

李曼，女，1982 年 9 月出生，研究生学历。历任长沙岳麓科技产业园干部；长沙岳麓科技产业园管委会副主任。现任发行人董事、总经理。

谢力，男，1976 年 3 月出生，专科学历。历任西湖街道办事处工作人员；西湖街道经贸办副主任、西湖街道安置办公室主任。现任发行人董事、副总经理。

张志，男，1982 年 8 月出生，本科学历。历任湖南张家界琵琶溪宾馆（省政府重点接待单位）干部。现任发行人董事、副总经理。

苏小平，男，汉族，湖南省新化人，1986 年 12 月生，大学本科学历，2006 年 11 月加入中国共产党，2008 年 7 月参加工作，历任攀钢集团钛业有限责任公司科长、攀钢集团钒钛资源股份有限公司综合管理室副经理（主持工作）、攀钢集团成都钛材有限公司江油分公司党支部副书记（主持工作）、工会主席、湖南金海集团有限公司监察审计部经理、长沙麓山投资控股集团有限公司综合办公室副主任、党群人力部（董事会办公室）副部长（主持工作）、新城住保公司副总经理等职。现任长沙麓山投资控股集团有限公司职工董事、纪委委员、党群人力部（董事会办公室）部长。

何正才，男，汉族，湖南道县人，1971 年 11 月出生，研究生学历，1993 年 10 月参加工作，现为上海汉盛（长沙）律师事务所主任。1993 年 10 月至 1999 年 12 月，在湘潭仁达高新技术开发所任业务主办；2000 年 5 月至 2002 年 6 月，在三一重工任法务专员；2000 年 4 月至 2011 年 5 月在湖南清源律师事务所任律师职务；2011 年 5 月至 2019 年 6 月在北京大成（长沙）律师事务所任高级合伙人；2019 年 6 月至今，担任上海汉盛（长沙）律师事务所主任。2020 年 12 月起任长沙麓山投资控股集团有限公司外部董事。

李玲，女，汉族，中共党员，湖南长沙人，1970 年 11 月出生，本科学历，1991 年 7 月参加工作，现为湖南德恒联合会计师事务所、湖南德恒税务师事务所有限公司主任会计师、法人代表。1991 年 7 月至 2002 年 7 月在长沙市粮食系统所属国有企业任出纳、会计、财务负责人等职；2002 年 8 月至 2006 年 3 月在湖南长城会计

师事务所有限公司人审计经理及负责人；2006 年 4 月至 2007 年 7 月在湖南湘信资产评估有限公司任评估经理；2007 年 8 月至 2008 年 3 月在湖南佳诚税务师事务所有限公司任税务审计负责人；2009 年 4 月至今，在湖南德恒联合会计师事务所（特殊普通合伙）、湖南德恒税务师事务所有限公司主任会计师、法人代表。2020 年 12 月起任长沙麓山投资控股集团有限公司外部董事。

2、监事会成员简历

闵志群，男，汉族，湖南宁乡市人，1975 年 12 月出生，大学本科学历，1998 年 12 月加入中国共产党，1999 年 9 月参加工作，历任岳麓区咸嘉湖街道经贸办主任、民政办主任，长沙麓山投资控股集团有限公司副总经理、纪检组长、工会主席等职。现任长沙麓山投资控股集团有限公司党委委员、监事会主席、纪委书记、工会主席。

孙静，女，汉族，湖南益阳人，1987 年 1 月出生，研究生学历，2005 年 4 月加入中国共产党，2009 年 7 月参加工作。2005 年 9 月至 2009 年 6 月在中南大学就读工程管理专业，2016 年 9 月至 2019 年 6 月在中南大学学习。2009 年 7 月至 2015 年 7 月在中建五局任合约法务部副经理。2015 年 7 月起入职长沙麓山投资控股集团有限公司，现任长沙麓山投资控股集团有限公司监事兼成本控制部副部长。

邱志侃，男、1968 年 10 月出生，历任岳麓区城市建设开发公司工程师；现任发行人监事。

杨武成，男，汉族，湖南省浏阳市人，1971 年 6 月出生，本科学历，1998 年 8 月加入中国共产党，1992 年 7 月参加工作。先后任长沙百货集团公司财务科副科长、长沙（上海）家化销售有限责任公司财务经理、长沙拜特生物科技研究所财务部长、湖南麓谷生物科技有限责任公司财务经理、长沙麓山投资控股集团有限公司财务主管、财务部长、审计监督室主任、融资部部长等职。现任长沙麓山投资控股集团有限公司职工监事、纪委委员、审计法务部部长。

吴斐玮，女，汉族，1988 年 4 月出生，湖南浏阳市人，研究生学历，2007 年 11 月加入中国共产党，2012 年 3 月参加工作。先后在长沙雨花城市建设投资有限

责任公司任招标合约部副部长、在长沙麓山投资控股集团有限公司任办公室副主任、主任等职。现任长沙麓山投资控股集团有限公司纪委委员、职工监事、纪检监察室主任。

3、非董事高级管理人员简历

周育林，男，1969 年 2 月出生，本科学历。历任长沙粮油食品工贸公司主管会计；长沙中意电器集团公司主管会计；长沙市麓山城市建设投资有限责任公司融资部经理、总经理助理、职工监事。现任发行人党委委员、副总经理。

雷凌，女，1979 年 5 月出生，本科学历。历任岳麓区政府干部；观沙岭街道办事处干部；岳麓区住房保障局党组成员、副局长，负责棚改工作，现任发行人党委委员、副总经理。

任亿文，男，1977 年 9 月出生，本科学历。先后于岳麓区原岳麓山乡、望城坡街道、咸嘉湖街道、观沙岭街道工作，现任长沙麓山投资控股集团有限公司副总经理。

薛俊，男，1980 年 9 月出生，硕士研究生学历。历任长沙矿冶研究院湘潭店员材料分部财务会计、长沙矿冶研究院湖南金炉科技股份有限公司财务部长、长沙矿冶研究院财务主管、长沙矿冶研究院副部长、长沙矿冶研究院金瑞新材料科技股份有限公司财务部长、五矿资本股份有限公司新材料事业部部长、湖南中东环境工程有限公司财务总监；现任长沙麓山投资控股集团有限公司财务总监。

刘益娇，女，1988 年 10 月出生，硕士研究生学历。历任麓山城市建设投资有限责任公司融资经理、岳麓区雨敞坪镇政府党建办镇团委书记、岳麓区雨敞坪镇政府城建城管办副主任、规划专干、岳麓区金融事务中心办公室主任、现任长沙麓山投资控股集团有限公司副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至 2020 年末，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职领薪情况。符合《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。董监高兼职情况具体如表 5-6。

表 5-6 发行人董监高兼职情况

姓名	在本公司任职	兼职情况	
		企业名称	职务
黄兴	董事长	长沙中建国际发展有限公司	副董事长
		湖南麓山科技投资有限公司	董事
李曼	董事、总经理	长沙中建国际发展有限公司	监事
		长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	董事长
张志	董事、副总经理	长沙麓山资产运营管理有限公司	董事长
		长沙麓山楷林物业服务有限公司	董事长、经理
谢力	董事、副总经理	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	董事长
		长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	董事长兼总经理
何正才	外部董事	上海汉盛（长沙）律师事务所	主任
李玲	外部董事	湖南德恒联合会计师事务所（特殊普通合伙）	执行事务合伙人
		湖南德恒税务师事务所有限公司	执行董事兼总经理
杨武成	职工监事	长沙麓山资产运营管理有限公司	监事
邱志侃	监事	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	董事
闵志群	副总经理	长沙中建国际发展有限公司	董事
		长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司	监事
雷凌	副总经理	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	执行董事兼总经理
		长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	董事兼总经理
周育林	副总经理	湖南麓山国际贸易有限公司	董事

（四）董事、监事和高级管理人员设置的合规性

发行人董事、监事和高级管理人员的委任符合《公司法》、《公司章程》及其他相关法律法规的要求。

九、发行人经营范围及主要业务情况

（一）发行人经营范围及主要业务情况

1、发行人各业务板块整体发展情况

发行人主营业务主要为基础设施代建业务、保障房销售业务和土地整治开发业务等。其中基础设施代建业务所涉项目均正在建设或结算审核过程中，报告期内未达收入确认条件，未实现业务收入；保障房销售和土地整治开发业务为发行人报告期内的主要收入来源。

报告期内，发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率构成情况如表 5-7。

表 5-7 发行人报告期内主营业务构成情况

单位：万元、%

业务类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入						
土地整治开发业务收入	113,188.03	87.63	61,318.04	56.94	63,778.25	87.67
保障房销售业务收入	11,771.26	9.11	40,435.10	37.55	6,030.53	8.29
其他业务收入	4,202.64	3.25	5,936.26	5.51	2,941.60	4.04
收入合计	129,161.93	100.00	107,689.40	100.00	72,750.38	100.00
主营业务成本						
土地整治开发业务成本	86,707.68	87.79	29,564.41	42.83	41,671.15	88.19
保障房销售业务成本	8,866.84	8.98	36,935.91	53.51	4,211.45	8.91
其他业务成本	3,197.79	3.24	2,524.37	3.66	1,368.79	2.90
成本合计	98,772.31	100.00	69,024.69	100.00	47,251.39	100.00
毛利润						
土地整治开发业务毛利	26,480.36	87.14	31,753.63	82.13	22,107.10	86.70
保障房销售业务毛利	2,904.42	9.56	3,499.19	9.05	1,819.08	7.13
其他业务毛利	1,004.85	3.31	3,411.89	8.82	1,572.81	6.17
毛利合计	30,389.62	100.00	38,664.71	100.00	25,498.99	100.00
毛利率						
土地整治开发业务毛利率	23.40		51.79		34.66	
保障房销售业务毛利率	24.67		8.65		30.16	
其他业务毛利率	23.91		57.48		53.47	
平均毛利率	23.53		35.90		35.05	

报告期各期，发行人土地整治开发业务收入占营业收入的比例分别为 87.67%、56.94%和 87.63%，同期各业务板块中贡献收入占比最大，且毛利率分别为 34.66%、51.79%和 23.40%，是发行人净利润的主要来源。

发行人保障房销售业务受城市规划影响，报告期内收入波动较大，分别为 6,030.53 万元、40,435.10 万元和 11,771.26 万元，占营业收入的比例分别为 8.29%、37.55%和 9.11%，因不同的保障房项目规划需求要求不同，发行人保障房业务毛利率波动亦较大，报告期内分别为 30.16%、8.65%和 24.67%。发行人保障房业务收入占营业总收入的比例相对不高，毛利率尚可，是发行人收入和利润的重要补充。

发行人其他业务收入主要由自持物业的租金收入构成，报告期内收入规模较小。

2、发行人主营业务模式及经营情况

（1）基础设施代建业务

①业务模式

基础设施代建业务主要为发行人及部分子公司实施，长沙市岳麓区人民政府授权发行人负责投资建设岳麓区相关基础设施并与发行人签订《委托代建协议》。发行人及子公司根据《委托代建协议》实施项目投资与建设，代建项目完工后，由岳麓区财政投资评审中心对工程成本进行评审，岳麓区政府根据财政投资评审中心审定的工程成本加成一定的收益确认应支付发行人的代建项目款。

②会计处理方式

在基础设施项目代建业务中，主要存在如下会计处理环节：

a.项目建设过程中发生拆迁费用、土地平整费用、工程建造支出时，借记“存货”，贷记“应付账款”；实际支出相关费用时，借记“应付账款”，贷记“货币资金”；

b.项目完工验收并经成本评审后，确认收入并结转相应成本。借记“主营业务成本”，贷记“存货”；借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”；实际收到款项时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

③业务开展情况

截至 2020 年末，发行人基础设施代建业务所涉项目均正在建设或结算审核过程中，报告期内未达收入确认条件，未确认代建业务收入。发行人在建的基础设施代建项目具体情况如表 5-8。

表 5-8 截至 2020 年末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：万元、%

序号	项目名称	计划工期	总投资	已投资	尚需投资	完工进度
1	后湖项目	2016-2022	108,820.00	55,059.86	53,760.14	50.60
2	美丽乡村	2016-2022	40,000.00	35,838.34	4,161.66	89.60
3	学士路（望江路-含浦大道）	2016-2022	33,000.00	15,119.24	17,880.76	45.82
4	岳麓区公共卫生中心项目	2016-2022	31,600.00	12,551.69	19,048.31	39.72

5	望岳路北段	2016-2022	17,000.00	4,812.43	12,187.57	28.31
6	青山路（西二环-杜容路）	2016-2022	46,018.52	3,599.58	42,418.94	7.82
7	黑臭水体整治	2016-2022	29,000.00	4,865.40	24,134.60	16.78
	合计		305,438.52	131,846.54	173,591.98	

（2）土地整治开发业务

①业务模式

发行人根据岳麓区人民政府的授权，从事区域内的土地整治开发业务。具体业务模式为：区政府将待整理的土地划拨予发行人，发行人根据区政府出具的土地资产划拨单向国土部门申请办理土地使用权证，然后发行人根据岳麓区城市发展规划对持有的特定土地资产进行整治开发，土地整治开发完成后长沙市人民政府出具《建设用地批准单（收回）》收回该土地，并交由湘江新区土地储备（交易）中心进行公开招拍挂对外出让。成交后受让方将土地出让金直接支付至长沙市财政局土地收入专户，长沙市财政局拨付予湘江新区财政局，湘江新区财政局按照规定扣除有关税费及上缴部分后将剩余款项返还至岳麓区财政局。岳麓区财政局按照土地开发整理成本加上一定比例的土地出让增值收益支付予发行人作为土地整治开发业务回报。

2020年，发行人出让的“A4地块”非政府划拨土地，系发行人向岳麓街道办事处收购的土地，在政府收回前未办理产权证，岳麓区政府仍按上述模式与发行人结算收入；“长望路西延线（金星路以西）地块”项目未按上述模式经营，系发行人根据湖南湘江新区管委会专题会议纪要（2018年第62次）实施的委托拆迁项目，发行人投资成本1.74亿元，确认收入2.53亿元。

发行人土地开发整治业务模式为对自有土地进行整理后，由政府部门挂牌出让并取得相关收益，发行人土地整治开发过程中形成的债务由自身经营收入偿还，岳麓区政府注入发行人的待整理土地不属于公益性资产或储备土地。发行人土地整治开发业务符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

②会计处理方式

发行人土地整治开发业务主要存在如下会计处理环节：

a. 发行人取得政府划拨土地并办理权证后，委托评估机构对土地资产进行评估入账。借记“存货”，贷记“资本公积”；

b. 发行人整治开发过程中发生拆迁安置支出、土地平整支出时，借记“存货”，贷记“应付账款”；实际支出相关费用时，借记“应付账款”，贷记“货币资金”；

c. 长沙市人民政府收回相应土地资产时，发行人注销相应土地产权证，并就土地资产评估入账部分价值，借记“资本公积”，贷记“存货”；

d. 土地成交出让后，经岳麓区财政局核实土地开发整治成本及土地增值收益后确定应付发行人土地整治开发业务回报金额，发行人借记“主营业务成本”，贷记“存货”；借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；实际收到回款后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

③业务开展情况

2018 年-2020 年度，发行人已整理完毕并对外出让的土地实现业务收入分别为 6.38 亿元、6.13 亿元和 11.32 亿元。2018 年，发行人“梅溪湖 C-17 地块”项目实现 6.38 亿元收入；2019 年度，发行人“桐梓坡片区 C02-B32”地块实现 5.99 亿元土地整理收入；2020 年，公司土地开发整理业务合计确认收入 11.32 亿元，主要来自“观沙岭 C05-D01/02 地块”出让收入 3.06 亿元、“A4 地块”出让收入 0.75 亿元、“长望路西延线（金星路以西）地块”委托拆迁收入 2.53 亿元、“桔州移民生产安置用地”出让收入 4.98 亿元；“A4 地块”由于调整规划用途未及时办理土地使用权证，“长望路西延线（金星路以西）地块”系湘江新区管理委员会委托拆迁项目，由湖南湘江新区投资集团有限公司支付予发行人拆迁成本及收益，未直接办理权证予发行人。发行人报告期内土地整理收入情况如表 5-9。

截至 2020 年末，发行人已完成整理待出让的土地共计 5 宗，面积合计 826.51 亩，土地整理总投资合计 19.21 亿元，其中 2 个地块由于调整规划用途暂未办理土地使用权证，发行人正在履行相关权证办理手续。发行人截至 2020 年末已完成整

理的土地情况如表 5-10。

截至 2020 年末，发行人正在实施整理的地块共计 7 宗，面积合计 1,440.75 亩，预计总投资 30.89 亿元，已投资金额 7.67 亿元。发行人截至 2020 年末正在开发整理土地情况如表 5-11。

截至 2020 年末，发行人账面待开发土地资产 20 宗，面积合计 988.83 亩，评估价值合计 30.44 亿元，均为政府划拨地，发行人未缴纳土地出让金，其中 3 宗土地地区政府已出具土地划拨单注入发行人名下，相关权证正在办理中，账面价值合计 5.88 亿元。具体情况如表 5-12。

表 5-9 发行人报告期内土地整理收入情况

年份	原土地权证号	土地收回文件名 称文号	地块名称	规划用途	挂牌公告	摘牌人	面积	成交 金额	结转成 本金额	确认收 入金额	已回款 金额
2018 年	长国用(2014)第 050257号	(2016)政国土 字第xxc002号	梅溪湖C-17地块	商业、住 宅用地	[2018]长土 网009号	武汉润置房地开 发有限公司	69.78	8.59	4.17	6.38	6.38
2019 年	长国用(2016)第 075112号	(2017)政国土 字第xxc007号	桐梓坡片区C02- B32地块	商业、住 宅用地	[2019]长土 市038号	武汉盛坤房地开 发有限公司	37.14	6.40	2.96	5.99	4.40
	长国用(2014)第 050257号	(2016)政国土 字第xxc002号	梅溪湖C-17地块	商业、住 宅用地	[2018]长土 网009号	武汉润置房地开 发有限公司	69.78	8.59	0.03	0.15	0.15
2020 年	湘(2017)长沙市不动 产权证第0294268号	(2017)政国土 字第xxc002号	观沙岭C05-D01/02	商业、住 宅用地	[2018]长土 市077号	北京北辰实业股 份有限公司	41.49	4.23	2.24	3.06	2.66
	未办理土地使用权证	(2019)政国土 字第xxc014号	A4地块	商业用地	[2019]长土 市105号	长沙市岳麓新城保 障房建设开发有限 责任公司	9.72	0.87	0.26	0.75	0.75
	未办理土地使用权证	\	长望路西延线(金 星路以西)地块	\	\	湖南湘江新区投资 集团有限公司	80.00	\	1.74	2.53	1.89
	长国用(2014)第 009156号	(2019)政国土 字第xxc017号	桔州移民生产安置 用地	商业、住 宅用地	[2019]长土 市039号	长沙楚茂企业管理 有限公司	59.03	7.18	4.42	4.98	4.49
	合计						366.94	35.86	15.82	23.84	20.72

单位:亩、亿元

注:发行人2020年确认收入的“A4地块”和“长望路西延线(金星路以西)地块”的业务模式与主营模式不同,其中“A4地块”取得方式为向岳麓街道办收购,在出让前未办理土地使用权证;“长望路西延线(金星路以西)地块”为湘江新区管理委员会委托发行人实施的拆迁项目,项目拆迁完成后划拨予湖南湘江新区投资集团有限公司,并由湖南湘江新区投资集团有限公司支付予发行人拆迁补偿及收益。

表 5-10 发行人截至 2020 年末已完成整理的土地情况

单位：亩、亿元

序号	土地权证号	地块名称	座落	规划用途	面积	整理总投资	整理已投资
1	暂未办理权证	大学城新发展区东片 Y05-E14、40、42 地块（后湖 200 亩）	银山路以东、北津城路以北	商业	154.15	4.51	4.51
2	暂未办理权证	洋湖 60 亩	位于洋湖街道，坪塘路以西，莲坪路以北	商业	62.94	1.60	1.60
3	长国用（2014）第 083609 号	金星地块	西二环以西，青山路以北，景园路以东	住宅	205.00	3.91	3.91
4	湘（2017）长沙市不动产权第 0095238 号 长国用（2014）第 007867 号	藕塘 325 亩	金星路以西、长望路西延线两厢	商娱住	325.00	6.67	6.67
5	湘（2020）长沙市不动产权第 0326553 号	正圆棚改土地	岳麓区望城坡街道望新社区	住宅、教育用地	79.42	2.51	2.51
	合计				826.51	19.21	19.21

表 5-11 发行人截至 2020 年末正在开发整理土地情况

单位：亩、亿元

序号	土地权证号	座落	地块名称	规划用途	计划工期	土地评估价值	整理总投资	整理已投资	面积	未来三年投资计划	
										2020	2021
1	湘（2018）长沙市不动产权第 0365518 号	岳麓区望岳街道谷峰村地块	谷峰地块	安置用地	2013-2022	0.58	4.48	2.19	227.02	0.76	0.77

2	湘（2017）长沙市不动产权第 0072245 号	岳麓区望岳街道金星村	窑塘地块	住宅用地	2013-2022	0.29	0.39	0.19	17.85	0.06	0.07	0.07
3	湘（2019）长沙市不动产权第 0394369 号	岳麓区尖山村	尖山地块	城镇住宅用地、零售商业用地	2014-2022	2.58	4.17	1.55	187.97	0.87	0.87	0.88
4	湘（2017）长沙市不动产权第 0362307 号、 湘（2017）长沙市不动产权第 0362316 号、 湘（2017）长沙市不动产权第 0362320 号	岳麓区望岳街道	望岳街道企业安置用地	安置用地	2016-2022	3.26	5.97	1.86	178.92	1.37	1.37	1.37
5	湘（2017）长沙市不动产权第 0273581 号、 湘（2017）长沙市不动产权第 0273586 号、 湘（2017）长沙市不动产权第 0273585 号、 湘（2017）长沙市不动产权第 0273563 号	莲花镇莲花社区	莲花镇地块	安置用地	2017-2023	5.46	6.57	1.33	430	1.74	1.75	1.75
6	暂未办理土地证	\	青山花卉市场 227 亩	安置用地	2016-2022	\	4.72	0.30	227	1.47	1.47	1.48
7	湘（2019）长沙市不动产权第 0411668 号	岳麓区藕塘村	荷塘坡安置用地	安置用地	2017-2022	4.79	4.59	0.26	171.99	1.44	1.44	1.45
	合计					16.96	30.89	7.67	1,440.75	7.72	7.74	7.77

表 5-12 发行人截至 2020 年末待开发土地情况

单位：亩、亿元

序号	土地权证号	座落	面积	评估价值	证载用途	使用权类型	是否抵押
1	长国用（2013）第 051825 号	岳麓区黄泥岭	7.72	0.28	经济适用房用地	划拨	否
2	长国用（2014）第 050396 号	岳麓区岳麓街道靳江村	42.07	1.41	安置住房用地	划拨	否

3	长国用(2014)第054491号	岳麓区黄泥岭	9.65	0.35	棚改项目用地	划拨	否
4	长国用(2015)第079239号	岳麓区岳麓街道靳江村	33.12	0.73	安置用地	划拨	否
5	长国用(2015)第079481号	岳麓区望岳街道谷峰村	57.09	0.41	安置用地	划拨	否
6	长国用(2016)第035393号	岳麓区	118.77	2.68	生产安置用地	划拨	否
7	长国用(2016)第039062号	金星路以西藕塘村周边	93.25	1.27	安置用地	划拨	否
8	长国用(2016)第088990号	岳麓区双塘路与咸嘉湖路交汇处	27.39	1.27	安置用地	划拨	否
9	湘(2017)长沙市不动产权第00952235号	岳麓区望岳街道藕塘村	77.99	4.70	安置用地	划拨	否
10	湘(2017)长沙市不动产权第00952293号	岳麓区望岳街道藕塘村			安置用地	划拨	否
11	湘(2017)长沙市不动产权第00952282号	岳麓区望岳街道谷峰村地块	50.86	2.06	住宅用地	划拨	否
12	湘(2017)长沙市不动产权第0273577号	岳麓区谷山寺路和支路六交汇处西侧	32.16	0.99	安置用地	划拨	否
13	湘(2017)长沙市不动产权第0273612号	岳麓区金星路和A-1支路交叉口西南角	44.61	1.22	安置用地	划拨	否
14	湘(2018)长沙市不动产权第0202165号	岳麓区国家大学科技城(东核)安置小区一期地块	80.63	2.17	住宅	划拨	否
15	湘(2018)长沙市不动产权第0367049号	岳麓区大学城发展东片麻园路与天马路交叉口东北角地块	52.10	1.59	商业服务业设施用地	划拨	否
16	湘(2019)长沙市不动产权第0310796号	藕塘村安置用地	8.38	0.29	住宅用地	划拨	否
17	湘(2019)长沙市不动产权第0318916号	藕塘村安置房项目	81.77	3.13	商业住宅	划拨	否
18	暂未办理权证	长沙市岳麓区谷塘路以西,排山路以北	42.29	1.01	二类居住用地	划拨	否
19	暂未办理权证	长沙市岳麓区谷塘路以西,排山路以北	124.32	4.82	二类居住用地、通信用地	划拨	否
20	暂未办理权证	岳麓区二里半	4.65	0.04	科研用地	划拨	否
	合计		988.83	30.44			

（3）保障房业务

①业务模式

发行人保障性住房建设业务主要由公司下属子公司长沙市麓城置业有限责任公司和长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司负责，主要面向岳麓区城市发展过程中涉及的被征地居（农）民安置住房的建设和销售。发行人根据岳麓区政府的规划，对特定片区的城中村地块进行拆迁，根据安置需求建设一定数量的安置住房及配套商业设施，项目建设完成后，发行人依据与拆迁户签署的协议，将保障性住房按区政府根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市政府 103 号令）制定的限定价格面向安置户定向销售，同时岳麓区人民政府根据《长沙市人民政府办公厅关于进一步加强被征地农民安置工作的意见》（长政办发〔2009〕16 号）对于每个安置指标给予一定金额的安置户购房补贴，由岳麓区政府直接拨付予发行人。

②会计处理方式

a.项目建设过程中发生拆迁补偿资金、安置房建设工程费用时，借记“存货”，贷记“应付账款”或“货币资金”；实际支付款项时，借记“应付账款”，贷记“货币资金”；

b.安置房完工销售时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到销售回款及安置户购买补助资金时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

③业务开展情况

报告期各期，发行人实现保障房销售业务收入分别为 0.60 亿元、4.04 亿元和 1.18 亿元。包括已完工在售的保障房项目和在建预售的保障房项目。

报告期内，发行人已完工保障房项目主要包括谷山乐园安置小区、麓枫和苑安置小区，两个完工安置房项目共计实现安置房及配套商铺销售收入 0.60 亿元、0.34 亿元和 0.63 亿元。报告期内合计实现销售收入 1.57 亿元，收到回款 1.22 亿元。发行人报告期内已完工的保障房项目见表 5-13。

表 5-13 发行人报告期内完工保障房项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目名称	总投资	建筑面积	已售面积	销售进度	累计销售金额	报告期确认收入	报告期回款金额
谷山乐园	8.65	34.80	22.54	64.77	9.06	0.86	0.81
麓枫和苑	12.62	46.88	28.59	61.99	10.89	0.71	0.41
合计	21.27	81.68	51.13	-	19.95	1.57	1.22

截至 2020 年末，发行人主要在建保障房项目 6 个，合计总投资 42.49 亿元，已完成投资 26.43 亿元，尚需投资 16.06 亿元，总建筑面积 98.10 万平方米，其中岳麓区大学城片安置小区（惟盛园）和熊家湾安置小区分别于 2019 年和 2020 年实现销售收入 3.71 亿元和 0.54 亿元。具体项目情况如表 5-14。

表 5-14 发行人截至 2020 年末主要在建保障房项目情况表

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	总投资	已投资	尚需投资	建筑面积	预计完工时间	项目进度	报告期确认收入	报告期回款金额
1	熊家湾安置小区	6.53	4.66	1.87	10.60	2021 年	71.44	0.54	0.53
2	桔洲移民安置小区	3.00	1.35	1.65	17.00	2021 年	45.07		
3	啤酒厂棚改项目	4.50	4.33	0.17	7.04	2021 年	96.22		
4	岳麓区大学城片安置小区（惟盛园）	9.00	5.18	3.82	27.65	2022 年	57.59	3.71	3.71
5	国家大学科技城（东核）安置小区	12.00	9.90	2.10	22.59	2022 年	82.51		
6	谷峰安置小区	7.46	1.00	6.46	13.22	2022 年	13.39		
	合计	42.49	26.43	16.06	98.10			4.25	4.24

截至 2020 年末，发行人拟建保障房项目主要包括藕塘村安置房和莲花物联港片区安置小区两个项目，具体情况如表 5-15。

表 5-15 发行人截至 2020 年末拟建保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	预计总投资	建筑面积	预计工期	已办批文
1	藕塘村安置房	4.85	18.00	2021-2023	岳发改投字[2018]221 号
2	莲花物联港片区安置小区	2.86	11.00	2021-2023	岳发改立字[2019]84 号
	合计	7.71	29.00		

3、发行人获得的许可资格或资质情况

发行人母公司及下属子公司长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司、

长沙市麓城置业有限责任公司均持有长沙市住房和城乡建设局颁发的房地产开发三级资质证书。具体情况如表 5-16。

表 5-16 发行人获得许可资格或资质情况

序号	持证人	许可证书/资质证书	证书编号	资质等级	颁发机构	颁发日期	有效期至
1	长沙麓山投资控股集团有限公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0330943 号	三级	长沙市住房和城乡建设局	2020 年 6 月 11 日	2023 年 6 月 10 日
2	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0330278 号	三级	长沙市住房和城乡建设局	2019 年 7 月 23 日	2022 年 7 月 22 日
3	长沙市麓城置业有限责任公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0342211 号	四级	长沙市住房和城乡建设局	2021 年 3 月 2 日	2024 年 1 月 20 日

（二）发行人所处行业现状、前景及竞争情况

发行人的主营业务包括基础设施建设、保障房销售和土地整治开发业务。发行人所在行业的现状和前景如下：

1、基础设施建设行业

（1）行业政策及现状

新型城镇化建设平稳有序开展，我国市政基础设施投资规模保持较快增长。市政基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，是城市发展的关键环节，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、推进城镇化具有重要作用。

改革开放以来，我国城镇化水平不断提高。我国常住人口城镇化率自 1978 年改革之初的 17.9%逐年提高至 2019 年的 59.58%，但仍低于发达国家 80%的平均水平，我国城市化发展仍有较大空间。2014 年 3 月，国家发改委发布了《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，对推进农业转移人口市民化、优化城镇布局和形态、提高城市可持续发展能力、推动城乡一体化发展、改革完善城镇化发展体制机制等方面进行了中长期系统规划。2014 年至今，我国新型城镇化建设工作已平稳有序开

展，预计新型城镇化的推进将进一步加大对交通、通信、供水供电等市政公用工程设施和公共生活服务设施建设需求。

随着城市建设投融资体制改革的不断深入，近年来市政基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，国家进一步加大了专项债券等融资方式对信息电网油气等重大网络、健康养老服务、生态环保、清洁能源、粮食水利、交通、油气及矿产资源保障等国家十一大投资工程包和六大消费工程等重大投资领域的支持力度；同时大力推广 PPP 模式，通过项目收益债、资产证券化、绿色债券等市场化融资方式满足具有一定收益的公益性事业建设项目的资金需求。

总体来看，随着新型城镇化战略的稳步推进，市政基础设施投资规模将保持较快增长，市场化融资方式将在满足市政基础设施建设资金需求方面发挥重要作用。

（2）行业前景

从政策导向看，我国基础设施产业呈现广阔的发展空间。“十三五”期间我国政府将持续推进基础设施建设，预期将深化电力、市政、交通等行业的体制改革，陆续出台相关政策，重点围绕输配电分离、水污染防治、区域交通一体化等领域。据有关专家预测，基础设施建设整体规模约为 16 万亿元，发展空间广阔。

从城镇化进程看，我国基础设施产业存在巨大提升空间。根据国务院公布《国家新型城镇化规划》，2020 年我国要实现常住人口城镇化率达到 60%左右的目标。然而，当前我国基础设施建设仍然滞后于城镇化发展的速度，不能满足未来快速城镇化和人口集聚的需求，推进城镇化进程将加大对基础设施建设的投资需求。有数据显示，到 2020 年国家为城镇化投入的基础设施资金将会高达 40 万元/人。如以每年 1%的城镇化速度计算，我国每年进城农民达 1,300 万，可拉动 52,000 亿元内需，约等于国内生产总值 74 万亿元的 7%。

从国际产业合作趋势看，我国基础设施产业“走出去”空间巨大。当前世界主要经济体都面临着保增长、调结构的双重挑战，增加定向投资、加快基础设施建设合作已成为各国的广泛共识。“一带一路”不仅为新常态下中国经济的转型升级提供了新的途径，更是顺应区域经济一体化、实现国际经济合作新跨越的重大决策。

根据亚洲开发银行估算，到 2030 年亚洲地区基础设施建设需求总计将超过 22.6 万亿美元（每年 1.5 万亿美元）。“一带一路”对我国合作需求迫切，轨道交通、物流设施、能源建设等方面存在大量的投资机会。

（3）行业竞争态势

基础设施建设项目主要由国有企业承建，后续引入 PPP 等业务模式，加入社会资本，多方共同承担建设任务。目前，长沙市岳麓区除园区建设管理的国有企业外，区域内负责基础设施建设的国有企业仅发行人一家，拥有业务的垄断优势。

2、保障房建设行业

（1）行业政策及现状

保障性住房建设作为关系民生的重要举措一直受到中央政府的重视。2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》提出加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。此后，中央和各地方政府陆续出台了多项支持保障性住房建设的政策和措施。因此，预计保障性住房建设将会带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激和发展地方经济的另一种重要手段。

为保障房地产市场长远健康发展，自 2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。根据国家“十三五规划纲要”，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。”未来我国保障性房地产开发业务将保持较好的发展前景。随着我国城市化进程的推进，国家一系列政策措施的落实，我国的保障性住房行业将在未来较长时期内快速发展。

（2）行业前景

近年来，越来越多百姓搬进安居房，住进公租房。过去 8 年间，棚户区改造已经使 8000 多万居民“出棚进楼”，困难群众的住房条件得到了较大改善。

当前，全国居民人均住房建筑面积已达 40.8 平方米，在此基础上，我国正着力构建高端有市场，中端有支持，低端有保障的多层次住房供应体系，2018 年-2020 年将再改造各类棚户区 1500 万套，到 2020 年要基本完成现有城镇棚户区改造任务。

落实住房保障和棚户区改造的相关政策是从供给端发力进行房地产调控的一个重要方面。对于未来的房地产调控，国务院发展研究中心表示不但要在需求端发力，抑制投机需求，还要在供给侧加强政策调控，落实住房保障和棚户区改造的相关政策，并着力发展租赁住房市场。

（3）行业竞争格局

我国房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。在土地市场化程度较高的南方城市，房地产企业竞争日趋激烈，并走过了从项目竞争到品牌及综合实力竞争的完美发展阶段，进入市场的成熟期。一些具有丰富市场经验的开发企业，跳出本地狭小的发展空间，纷纷进入竞争程度较低、需求旺盛的其他大中城市。以体现新的设计思想的楼盘供给，弥补由于地域壁垒造成的竞争劣势，逐步争得市场份额，掀起一轮新的竞争热潮。但保障性住房建设任务目前主要由地方国有企业承担，国家对于相关保障住房建设任务与棚改拆迁、基础设施建设等项目配套进行，属于房地产中相对垄断领域。

3、土地整理行业

（1）行业政策及现状

“十三五”时期是全面建成小康社会的决胜阶段，经济长期向好基本面没有改变，但土地资源的基本国情没有根本改变，资源约束趋紧趋势未得到根本扭转。党中央、国务院明确要求坚持最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，实施藏粮于地战略；坚持最严格的节约用地制度，调整优化建设用地结构布局，推动城乡区域协

调发展；坚持保护环境的基本国策，划定并严守生态保护红线，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。面对新形势新要求，必须用新的发展理念全面推进土地整治，切实发挥土地整治的综合效益。

推进新型城镇化，要求提高土地利用效率和优化用地结构布局。城镇化是现代化必由之路，十八届五中全会明确提出要推进以人为核心的新型城镇化。到 2020 年我国户籍人口城镇化率将达到 45%左右，每年将有 1,600 多万人进城落户，同时协同推进四大板块、实施三大战略，需要提供建设用地保障，预计“十三五”期间全国新增建设用地需求达到 3,200 多万亩；为了确保国家粮食安全、筑牢生态安全屏障，需要划定农业空间和生态保护红线，土地供需矛盾将进一步凸显，传统粗放利用土地资源的方式不可持续。适应新型城镇化和经济社会发展新特点，亟需加大盘活存量建设用地，节约集约用地，以较少的土地资源消耗支撑经济社会可持续发展。

推进依法治国，要求加强土地整治法治建设。中央明确提出要坚持依法治国，建设社会主义法治国家。目前，土地整治法律法规建设总体滞后于发展需要，影响了土地整治事业健康发展。必须按照“科学立法、严格执法、公正司法、全民守法”的要求，加快推进土地整治法制化建设，尽快推动制定土地整治条例等法律法规，建立完善土地整治规章制度，保障土地整治工作依法依规开展。

（2）行业前景

根据我国国土规划安排，到 2020 年，完成 600 万亩城镇低效建设用地再开发，重点开展 3 类 20 个高度城市化地区的城镇低效建设用地再开发。落实最严格的节约用地制度，稳妥规范推进城乡建设用地整理。有序开展城乡建设用地增减挂钩，整理农村建设用地 600 万亩，城乡土地利用格局不断优化，土地利用效率明显提高；稳步推进城镇建设用地整理，改造开发 600 万亩城镇低效用地，促进单位国内生产总值的建设用地使用面积降低 20%，节约集约用地水平进一步提高。实施城镇低效用地再开发工程，要围绕促进新型城镇化发展，提高城镇综合承载能力，提升土地对经济社会发展的持续保障能力；优化土地利用结构，促进产业转型升级，增强经济发展动力；改善城镇人居环境，提高城镇发展质量。

围绕城市产业结构调整、功能提升和人居环境改善，合理确定城镇低效用地再开发范围。重点对老城区、城中村、棚户区、旧工厂、老工业区进行改造开发，加大对国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地，不符合安全生产和环保要求的用地，“退二优二”、“退二进三”产业用地整治利用。加强对历史文化遗产的保护。

在符合规划的前提下，鼓励原国有土地使用权人通过自主、联合、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。充分尊重土地权利人意愿，鼓励采取自主开发、联合开发、收购开发等模式，分类推动“城中村”等集体建设用地改造开发。鼓励和引导社会资本参与，调动市场主体参与改造开发的积极性。

（3）行业竞争态势

我国目前土地整理业务由国有企业及专项治理企业承担，区域竞争程度不高。发行人为区域内土地整理的主要承担者，业务稳定。

4、发行人所属区域的经济情况

长沙市作为湖南省省会，地处湖南东部偏北，是华中地区重要的中心城市，也是长株潭城市群中的核心。全市总面积 11,816.00 平方公里，其中市区面积 2,150.90 平方公里，2019 年末常住人口 839.45 万人，下辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花和望城 6 区，长沙县及浏阳、宁乡 2 市。长沙市 2019 年 GDP 为 11,574.22 亿元，同比增长 8.1%。长沙市既是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，同时还是支撑沿海沿江开发地区的后方基地、促进内地和西部开发的先导城市，发挥着承东启西、连接南北的重要作用。2015 年 4 月，国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》（国函【2015】66 号），同意在长沙大河西先导区的基础上设立湖南湘江新区。湖南湘江新区上升为国家战略，成为全国第十二个、中部地区首个国家级新区。

发行人所属的岳麓区，系湖南省会长沙市六城区之一，位于湖南湘江新区核心区域。近年来岳麓区经济持续快速发展，综合实力明显增强。同时，随着岳麓区经济的快速发展，基础设施建设等投入不断扩大，近年来的财政赤字也持续升高。

发行人是岳麓区基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理等业务的唯一承担主体，区域内除产业园区建设平台公司外，不存在其他同类型企业竞争，在长沙市政府、岳麓区政府大力支持及一系列政策优惠下，发行人在项目获取、土地开发整理、保障性住房建设等方面有垄断优势，并对发行人未来业务和盈利能力的稳步提升具有显著的促进作用。

（三）发行人的战略定位及发展目标

1、战略定位

发行人着力于通过项目建设有效解决百姓出行、就业、住房等民生问题，着力于提升城市形象，改善人居环境，助推岳麓经济社会发展。

2、发展目标

发行人自 2001 年成立运营以来，一直秉持做受政府和人民信赖的城市运营者的企业愿景，坚持资产统管，融资运作，效益经营，创新发展的发展思路，先后承担了包括岳麓山国家大学科技城、后湖国际艺术园、岳麓山大学城安置小区等在内的 110 多个重点项目的开发建设任务，助推了岳麓区城市建设和社会经济发展的大提升和大跨越。

发行人将坚持“四者一商”（即岳麓区新型城镇化建设者、高质量品质生活服务运营者、区域产业转型升级带动者、区域资源聚合者，一流的市场化城市运营商）的战略定位，以市场化的方式，创新发展模式、创新业务布局、创新融资渠道、创新管理机制，加大转型力度,并按照集团公司总部为“战略决策、投资发展、风险控制、资源配置、职能支撑、财务监控中心”、子公司为“业务操作、效益中心”的思路深入实施资产经营和资本运作，致力于打造“专、精、活”的实体运营平台，不断提高其自身的经营管理水平，优化资产配置，实现为岳麓经济社会高质量发展提供动力和支撑的发展目标。

十、发行人报告期内重大资产重组情况

发行人在报告期内无重大资产重组事项。

十一、发行人违法违规情况

发行人严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人在报告期内不存在重大违法违规行为，也不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等的情形。

第六节 财务会计信息

一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况

（一）发行人会计报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，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》及其他相关规定编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，发行人财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

报告期内，发行人不存在重大的会计政策变更、会计估计变更以及会计差错更正。

（二）发行人财务报告审计情况

发行人 2018 年、2019 年和 2020 年的财务报告由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并分别出具了“CAC 证审字【2019】0122 号”、“CAC 证审字【2020】0025 号”和“CAC 证审字【2021】0305 号”标准无保留意见的审计报告。

本文中涉及发行人 2018-2020 年的财务数据均来源于上述经审计财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

（三）财务报表合并范围变化情况

截至 2020 年末，发行人财务报表合并范围见本募集说明书第五节“表 5-1 发行人截至 2020 年末纳入合并的子公司情况”。报告期内发行人财务报表合并范围变化情况如表 6-1。

表 6-1 发行人报告期内合并范围变化情况表

变更	原子公司名称	子公司级次	持股比例(%)	变更原因	变动时间
新增 纳入	湖南麓山先导能源有限公司	二级	51.00	投资新设	2019.10.23
	长沙麓山楷林物业服务有限公司	二级	51.00	投资新设	2020.3.19

	长沙市麓创房地产有限公司	三级	100.00	投资新设	2020.11.11
	长沙市麓顺房地产有限公司	三级	100.00	投资新设	2020.9.27
不再 纳入	长沙市麓山兴湘城市建设开发有限公司	一级	100.00	公司注销	2019.9.11
	长沙长银岳麓投资合伙企业（有限合伙）	一级	100.00	公司注销	2019.11.27
	长沙市城中村改造基金合伙企业（有限合伙）	一级	100.00	公司注销	2020.5.13
	长沙麓山城改投资有限公司	一级	100.00	公司注销	2020.5.14

上述新增纳入和不再纳入合并范围的子公司资产和收入规模相对发行人合并资产和收入规模均较小，纳入合并范围不会对发行人资产负债结构和主营业务产生实质性影响。

二、发行人财务会计信息

（一）合并财务报表

发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并利润表和合并现金流量表如下：

表 6-2 合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	91,324.98	32,561.00	41,368.15
应收票据及应收账款	26,890.48	131,013.20	100,233.17
其中：应收票据			
应收账款	26,890.48	131,013.20	100,233.17
预付款项	60.00	141.82	4,238.46
其他应收款	267,869.83	228,126.96	291,142.68
存货	1,830,858.89	1,652,071.96	1,336,521.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	15,446.24	11,922.44	12,975.32
流动资产合计	2,232,450.42	2,055,837.38	1,786,479.30
非流动资产：			
可供出售金融资产	9,728.00	8,578.00	6,350.00

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	332,241.16	11,740.65	12,412.77
投资性房地产	38,275.88	34,571.95	2,997.46
固定资产	54,254.07	51,547.98	46,785.15
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	39,157.56	39,157.56	39,157.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	364.31		
递延所得税资产	475.74	391.30	47.89
其他非流动资产			20,528.50
非流动资产合计	474,496.73	145,987.44	128,279.33
资产总计	2,706,947.14	2,201,824.82	1,914,758.63
流动负债:			
短期借款	25,000.00	10,000.00	30,000.00
应付票据及应付账款	89,933.82	61,039.37	60,942.65
其中: 应付票据			
应付账款	89,933.82	61,039.37	60,942.65
预收款项	131,008.62	58,446.06	26,233.77
应付职工薪酬	191.73	91.10	41.92
应交税费	9,751.49	7,329.21	6,925.44
其他应付款	62,419.47	45,253.07	28,335.08
一年内到期的非流动负债	304,067.43	440,167.70	61,730.00
其他流动负债			
流动负债合计	622,372.54	622,326.51	214,208.87
非流动负债:			
长期借款	387,556.83	449,404.08	500,602.19
应付债券	187,200.00	6,500.00	229,998.50
长期应付款	38,191.51	19,195.51	192,945.36
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	612,948.33	475,099.59	923,546.06
负债合计	1,235,320.88	1,097,426.09	1,137,754.93
所有者权益(或股东权益):			

实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	7,000.00
资本公积	1,222,309.30	888,721.62	590,793.37
盈余公积	18,345.64	16,824.06	13,550.39
未分配利润	218,913.22	188,853.05	158,165.68
归属于母公司股东权益合计	1,469,568.16	1,104,398.73	769,509.44
少数股东权益	2,058.10		7,494.26
股东权益合计	1,471,626.27	1,104,398.73	777,003.70
负债和股东权益合计	2,706,947.14	2,201,824.82	1,914,758.63

表 6-3 合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	129,161.93	107,689.40	72,750.38
其中：营业收入	129,161.93	107,689.40	72,750.38
二、营业总成本	105,491.87	73,440.10	50,370.67
其中：营业成本	98,772.31	69,024.69	47,251.39
税金及附加	1,059.43	1,067.66	784.34
销售费用	103.68	8.64	
管理费用	5,711.56	3,505.00	2,588.14
财务费用	-155.11	-165.90	-253.20
其中：利息费用			
利息收入	161.15	215.81	304.56
加：其他收益	10.22		6,050.00
投资收益（损失以“-”号填列）	8,919.36	-712.12	-256.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,919.36	-712.12	-256.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失	-373.75	1,206.75	591.89
资产处置收益			-1.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,225.89	34,743.94	28,763.66
加：营业外收入	136.68	59.66	23.37
减：营业外支出	63.52	6.54	3.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,299.05	34,797.05	28,783.60
减：所得税费用	717.19	836.01	351.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,581.86	33,961.04	28,432.58
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31,581.87	33,962.67	
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-0.01	-1.64	
（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）	31,581.76	33,961.04	28,417.28
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	0.10		15.30
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	31,581.86	33,961.04	28,432.58
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	31,581.76	33,961.04	28,417.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额	0.10		15.30

表 6-4 合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	265,540.95	106,140.67	114,211.71
收到的税费返还			0.01
收到其他与经营活动有关的现金	69,958.57	94,284.07	406,737.82
经营活动现金流入小计	335,499.52	200,424.74	520,949.54
购买商品、接受劳务支付的现金	151,774.00	141,634.39	284,367.06
支付给职工以及为职工支付的现金	3,508.29	2,557.79	2,302.59
支付的各项税费	1,760.07	1,059.68	1,333.40
支付其他与经营活动有关的现金	31,792.01	27,813.63	334,145.98
经营活动现金流出小计	188,834.37	173,065.49	622,149.03
经营活动产生的现金流量净额	146,665.15	27,359.25	-101,199.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	480.00		159,322.36
投资活动现金流入小计	480.00		159,322.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,185.24	4.85	7,008.27
投资支付的现金	4,828.00	2,268.00	
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	26,515.09	17,942.00	158,300.00
投资活动现金流出小计	36,528.33	20,214.85	165,308.27
投资活动产生的现金流量净额	-36,048.33	-20,214.85	-5,985.90
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	2,058.00		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,058.00		
取得借款收到的现金	193,674.71	217,530.01	331,940.19
发行债券收到的现金	312,152.00	106,000.00	6,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	507,884.71	323,530.01	338,440.19
偿还债务支付的现金	508,380.66	287,232.00	278,543.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,203.89	52,249.56	59,948.87
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	-		
支付其他与筹资活动有关的现金	153.00		
筹资活动现金流出小计	559,737.55	339,481.56	338,491.87
筹资活动产生的现金流量净额	-51,852.84	-15,951.55	-51.67
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	58,763.98	-8,807.15	-107,237.07
加:期初现金及现金等价物余额	32,561.00	41,368.15	148,605.22
六、期末现金及现金等价物余额	91,324.98	32,561.00	41,368.15

（二）母公司财务报表

发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

表 6-5 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产:			
货币资金	87,864.95	22,392.15	7,896.42
应收票据及应收账款	6,458.07	36,982.46	7,941.95
其中: 应收票据			
应收账款	6,458.07	36,982.46	7,941.95
预付款项	60.00	141.82	660.90
其他应收款	564,592.67	502,898.66	493,054.98
存货	930,235.04	816,194.09	581,818.80

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,278.15	4,825.11	5,461.88
流动资产合计	1,594,488.86	1,383,434.29	1,096,834.93
非流动资产:			
可供出售金融资产	1,350.00	1,350.00	1,350.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	435,014.76	117,160.73	217,738.47
投资性房地产			
固定资产	26,063.89	27,437.69	28,813.71
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		20,989.73	20,989.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	123.21		
递延所得税资产	407.24	346.10	
其他非流动资产			
非流动资产合计	483,948.84	167,284.25	268,891.91
资产总计	2,078,437.70	1,550,718.54	1,365,726.84
流动负债:			
短期借款	25,000.00	10,000.00	30,000.00
应付票据及应付账款	37,514.85	39,919.69	44,171.21
其中: 应付票据			
应付账款	37,514.85	39,919.69	
预收款项	182,295.79	35,505.54	16,124.67
合同负债			
应付职工薪酬	93.61	40.87	
应交税费	1,658.40	1,586.06	2,534.67
其他应付款	104,871.29	105,055.11	188,158.06
一年内到期的非流动负债	288,798.00	381,905.23	42,700.00
其他流动负债			
流动负债合计	640,231.94	574,012.51	323,688.60
非流动负债:			
长期借款	213,408.00	311,620.00	293,350.00
应付债券	187,200.00	6,500.00	205,858.37
长期应付款	28,675.31	10,153.81	51,733.38

预计负债			
递延收益			
其他非流动负债			
非流动负债合计	429,283.31	328,273.81	550,941.75
负债合计	1,069,515.25	902,286.32	874,630.35
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	7,000.00
资本公积	815,466.06	470,191.65	348,592.61
盈余公积	18,345.64	16,824.06	13,550.39
未分配利润	165,110.75	151,416.52	121,953.49
归属于母公司股东权益合计	1,008,922.45	648,432.22	491,096.49
少数股东权益			
股东权益合计	1,008,922.45	648,432.22	491,096.49
负债和股东权益合计	2,078,437.70	1,550,718.54	1,365,726.84

表 6-6 母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	31,765.35	60,512.58	1,934.60
减：营业成本	22,686.64	27,099.26	1,307.62
营业税金及附加	189.83	223.64	221.59
销售费用	-		
管理费用	3,113.56	2,216.12	1,081.25
财务费用	-129.55	-69.53	-135.90
加：其他收益			6,000.00
投资收益	9,455.38	-52.70	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,800.88		
公允价值变动收益			
资产减值损失	-244.57	1,393.64	458.08
资产处置收益			-0.82
二、营业利润	15,115.67	32,384.04	5,917.31
加：营业外收入	101.10	6.76	22.01
减：营业外支出	62.10	0.20	
三、利润总额	15,154.67	32,390.60	5,939.32
减：所得税费用	-61.14	-346.10	
四、净利润	15,215.82	32,736.69	5,939.32
（一）持续经营净利润	15,215.82	32,736.69	5,939.32
（二）终止经营净利润			

五、其他综合收益税后净额			
六、综合收益总额	15,215.82	32,736.69	5,939.32

表 6-7 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	243,171.19	68,203.79	41,799.31
收到的税费返还	-		
收到其他与经营活动有关的现金	193,406.30	180,911.15	371,983.51
经营活动现金流入小计	436,577.49	249,114.94	413,782.82
购买商品、接受劳务支付的现金	83,013.39	66,273.17	96,858.91
支付给职工以及为职工支付的现金	1,407.31	1,225.60	1,199.25
支付的各项税费	723.49	251.73	467.10
支付其他与经营活动有关的现金	223,182.48	246,967.70	461,371.89
经营活动现金流出小计	308,326.67	314,718.19	559,897.16
经营活动产生的现金流量净额	128,250.81	-65,603.26	-146,114.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	480.00		115,888.48
投资活动现金流入小计	480.00		115,888.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59.02	4.85	8.27
投资支付的现金	1,150.00	2,228.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		3,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	26,515.09	17,942.00	115,200.00
投资活动现金流出小计	27,724.11	20,174.85	118,208.27
投资活动产生的现金流量净额	-27,244.11	-20,174.85	-2,319.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	123,800.00	183,962.00	291,500.00
发行债券收到的现金	312,152.00	106,000.00	6,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	435,952.00	289,962.00	298,000.00

偿还债务支付的现金	431,866.00	152,240.00	188,012.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,619.90	37,448.17	42,102.98
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	471,485.90	189,688.17	230,114.98
筹资活动产生的现金流量净额	-35,533.90	100,273.83	67,885.02
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	65,472.80	14,495.73	-80,549.10
加:期初现金及现金等价物余额	22,392.15	7,896.42	88,445.53
六、期末现金及现金等价物余额	87,864.95	22,392.15	7,896.42

(三) 发行人报告期内主要财务指标

表 6-8 发行人报告期内合并财务指标

合并财务指标	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	3.59	3.30	8.34
速动比率（倍）	0.65	0.65	2.10
资产负债率（%）	45.64	49.84	59.42
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
EBITDA（亿元）	3.57	3.78	3.07
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	0.72	0.51
应收账款周转率（次）	1.64	0.93	0.68
存货周转率（次）	0.06	0.05	0.04
净资产周转率（次）	0.10	0.11	0.10
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.04
全部债务（亿元）	90.38	90.61	86.93
债务资本比（%）	38.05	45.07	52.80
毛利率（%）	23.53	35.90	35.05
净利润率（%）	24.45	31.54	39.08
净资产收益率（%）	2.45	3.61	3.97
总资产收益率（%）	1.29	1.65	1.60

表 6-9 发行人报告期内母公司财务指标

母公司财务指标	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	2.49	2.41	3.39
速动比率（倍）	1.04	0.99	1.59
资产负债率（%）	51.46	58.19	64.04

贷款偿还率（%）	100	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100	100.00	100.00

注：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=负债总额/资产总额；
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧及摊销+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- (5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)；
- (6) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面价值；
- (7) 存货周转率=营业成本/存货平均账面价值；
- (8) 净资产周转率=营业收入/净资产平均余额；
- (9) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- (10) 全部债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款¹；
- (11) 债务资本比=全部债务/资本化总额；资本化总额=全部债务+股东权益；
- (12) 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；
- (13) 净利润率=净利润/营业收入；
- (14) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额；
- (15) 总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

四、管理层讨论与分析

公司各项业务依托母公司及其下属全资、控股子公司共同开展，合并口径的财务数据相对母公司口径能够更加充分的反映公司的经营成果和偿债能力。因此，为完整反映公司的实际情况和财务实力，公司管理层以合并财务报表的数据对财务状况、盈利能力、现金流量和偿债能力进行讨论与分析：

（一）资产构成分析

报告期各期末，发行人资产总额分别 1,914,758.63 万元、2,201,824.82 万元和 2,706,947.14 万元，以流动资产为主，流动资产占总资产的比重分别为 93.30%、93.37%和 82.47%。报告期内，发行人资产稳步增长，发行人报告期各期末资产构成情况如表 6-10。

表 6-10 发行人报告期各期末资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
货币资金	91,324.98	3.37	32,561.00	1.48	41,368.15	2.16
应收票据及应收账款	26,890.48	0.99	131,013.20	5.95	100,233.17	5.23

¹ 仅包含长期应付款中“分期还本付息借款”部分

预付款项	60.00	<0.01	141.82	0.01	4,238.46	0.22
其他应收款	267,869.83	9.90	228,126.96	10.36	291,142.68	15.21
存货	1,830,858.89	67.64	1,652,071.96	75.03	1,336,521.53	69.80
其他流动资产	15,446.24	0.57	11,922.44	0.54	12,975.32	0.68
流动资产合计	2,232,450.42	82.47	2,055,837.38	93.37	1,786,479.30	93.30
非流动资产						
可供出售金融资产	9,728.00	0.36	8,578.00	0.39	6,350.00	0.33
长期股权投资	332,241.16	12.27	11,740.65	0.53	12,412.77	0.65
投资性房地产	38,275.88	1.41	34,571.95	1.57	2,997.46	0.16
固定资产	54,254.07	2.00	51,547.98	2.34	46,785.15	2.44
在建工程						
无形资产	39,157.56	1.45	39,157.56	1.78	39,157.56	2.05
长期待摊费用	364.31	0.01				
递延所得税资产	475.74	0.02	391.30	0.02	47.89	<0.01
其他非流动资产					20,528.50	1.07
非流动资产合计	474,496.73	17.53	145,987.44	6.63	128,279.33	6.70
资产总计	2,706,947.14	100.00	2,201,824.82	100.00	1,914,758.63	100.00

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 41,368.15 万元、32,561.00 万元和 91,324.98 万元，占总资产的比重分别为 2.16%、1.48%和 3.37%。发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金，其中大部分是银行存款。发行人货币资金具体构成如表 6-11。

表 6-11 发行人报告期各期末货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金					2.53	0.01
银行存款	91,293.35	99.97	32,529.47	99.90	41,365.62	99.99
其他货币资金	31.63	0.03	31.52	0.10		
合计	91,324.98	100.00	32,561.00	100.00	41,368.15	100.00

2、应收票据及应收账款

报告期各期末，发行人无应收票据，应收账款账面余额分别为 100,432.55 万元、131,428.34 万元和 27,764.76 万元，分别计提坏账准备 199.38 万元、415.14

万元和 874.28 万元，应收账款净额分别为 100,233.17 万元、131,013.20 万元和 26,890.48 万元，应收账款净额占总资产的比例分别为 5.23%、5.95%和 0.99%。报告期各期末，发行人应收账款坏账准备计提情况如表 6-12。

表 6-12 发行人应收账款及坏账计提情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款余额	27,764.76	131,428.34	100,432.55
减：坏账准备	874.28	415.14	199.38
应收账款净额	26,890.48	131,013.20	100,233.17

报告期各期末，发行人应收账款主要由应收土地出让结算款、代建项目回购款和安置户购房补贴款构成。发行人 2020 年末前五大应收账款情况如表 6-13。

表 6-13 发行人 2020 年末前五大应收账款

单位：万元、%

单位名称	账龄	账面余额	坏账准备	账面净额	占比
长沙市岳麓区征地服务中心	3-4 年、5 年以上	8,811.00	-	8,811.00	32.77
长沙市滨江新城建设开发有限责任公司	1-2 年、3-4 年	6,564.56	328.23	6,236.33	23.19
湖南湘江新区投资集团有限公司	1-2 年	6,433.84	321.69	6,112.15	22.73
湖南一线智造文化科技有限公司	1 年以内、1-2 年	1,119.39	55.97	1,063.42	3.95
长沙市住房保障局	5 年以上	1,116.90	-	1,116.90	4.15
合计		24,045.67	705.89	23,339.78	86.80

3、预付账款

报告期各期末，发行人预付账款分别为 4,238.46 万元、141.82 万元和 60.00 万元，占总资产的比重均较小。发行人预付账款主要是预付的工程款项，在报告期内逐年减少，主要系结算至项目开发成本所致。

4、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面余额分别为 294,030.75 万元、229,592.53 万元和 269,250.01 万元，分别计提坏账准备 2,888.08 万元、1,465.57 万元和 1,380.17 万元，其他应收款账面净额分别为 291,142.68 万元、228,126.96

万元和 267,869.83 万元，占总资产的比例分别为 15.21%、10.36%和 9.90%，其他应收款金额在报告期各期末呈波动趋势，由于发行人总资产规模的不断增加，其他应收款占总资产的比例不断减小。

表 6-14 发行人其他应收款及坏账计提情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应收款余额	269,250.01	229,592.53	294,030.75
减：坏账准备	1,380.17	1,465.57	2,888.08
其他应收款净额	267,869.83	228,126.96	291,142.68

截至 2020 年末，发行人其他应收款主要由应收长沙市岳麓棚改投资有限责任公司和长沙市岳麓区财政局的款项构成，前五大其他应收款情况如表 6-15。

表 6-15 发行人 2020 年末前五大其他应收款

单位：万元、%

单位名称	账龄及金额		账面余额	坏账准备	账面净额	占比
长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	1 年以内	35,340.19	190,522.65	-	190,522.65	70.76
	1-2 年	26,875.32				
	2-3 年	23,608.86				
	3-4 年	24,081.79				
	4-5 年	36,762.45				
	5 年以上	43,854.03				
长沙市岳麓区财政局	1 年以内	607.18	43,230.76	-	43,230.76	16.06
	3-4 年	20,293.24				
	5 年以上	22,330.34				
长沙市岳麓区观沙岭街道办事处	1 年以内	427.49	8,418.45	420.92	7,997.53	3.13
	1-2 年	1,334.96				
	2-3 年	816.00				
	3-4 年	1,940.00				
	4-5 年	3,900.00				
长沙市岳麓区水利局	1 年以内	8,000.00	8,000.00	-	8,000.00	2.97
长沙市岳麓区西湖街道办事处	1-2 年	2,861.05	5,515.36	275.77	5,239.59	2.05
	3-4 年	2,654.31				
合计			255,687.22	696.69	254,990.53	94.96

截至 2020 年末，发行人应收长沙市岳麓棚改投资有限责任公司（以下简称“岳

麓棚改”）其他应收款 190,522.65 万元，占其他应收款总额比例为 70.76%。发行人应收岳麓棚改的款项系因双方合作建设桐梓坡大板房、老咸嘉湖路、白沙液街两厢等多个棚改项目而产生的项目往来款项，因合作的棚改项目尚未完工实现收益，报告期内，发行人未收到对应的回款。双方合作的桐梓坡大板房项目预计于 2021 年内完工并实现收益，发行人预计可获得约 2 亿元的回款，其他棚改项目预计于未来 3 年内逐步完工并实现收益，届时，发行人预计可逐步收回岳麓棚改的其他应收款。

截至 2020 年末，发行人应收长沙市岳麓区财政局（以下简称“区财政局”）其他应收款 43,230.76 万元，占其他应收款总额比例为 16.06%。发行人应收区财政局的其他应收款系一般往来款项，报告期内，区财政局的其他应收款回款情况较好。2018-2020 年，发行人收到区财政局的回款金额分别为 19,818.13 万元、55,309.05 万元和 4,004.30 万元。针对截至 2020 年末应收区财政局的 43,230.76 万元款项，结合报告期内区财政局的回款情况，发行人预计可在未来 3 年内逐步回收该其他应收款。

根据资金用途对是否属于经营性质对其他应收款进行划分：发行人与相关单位之间发生的与开展业务经营活动无关的资金往来划分为非经营性其他应收款；发行人与相关单位之间发生的与开展业务经营活动相关的资金往来划分为经营性其他应收款。根据上述标准，截至 2020 年末，发行人其他应收款分类情况如表 6-16。

表 6-16 发行人 2020 年末其他应收款分类

单位：万元、%

其他应收款分类	账面余额	占比
非经营性其他应收款	43,230.76	16.06
经营性其他应收款	226,019.25	83.94
合计	269,250.01	100.00

截至 2020 年末，发行人非经营其他应收款为 43,230.76 万元，占其他应收款余额的比例 16.06%，主要是发行人与岳麓区财政局的往来款；经营性其他应收款为 226,019.25 万元，占其他应收款总额的比例为 83.94%，主要由与发行人项目相关的往来款、拆迁款、资产收购款和市政配套建设款等构成，因相关交易事项尚未结算，暂记其他应收款。

截至 2020 年末主要其他应收款账面余额及形成原因如下：

表 6-17 发行人 2020 年末其他应收款形成原因

单位：万元、%

序号	其他应收款	是否关联方	账面余额	占比	形成原因	是否经营性
1	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	是	190,522.65	70.76	项目往来款	是
2	长沙市岳麓区财政局	否	43,230.76	16.06	往来款	否
3	长沙市岳麓区观沙岭街道办事处	否	8,418.45	3.13	拆迁款	是
4	长沙市岳麓区西湖街道办事处	否	5,515.36	2.05	资产收购款	是
5	长沙市岳麓区水利局	否	8,000.00	2.97	项目往来款	是
6	长沙市岳麓区城管局	否	1,500.00	0.56	市政配套建设款	是
	小计		257,187.22	95.52		
	其他		12,062.79	4.48		是
	合计		269,250.01	100.00		

注：占比 4.48% 的其他款项数量较多且单笔金额较小，故未完全列出明细，均划分为经营性其他应收款。

经营性其他应收款项主要为发行人与长沙市岳麓棚改投资有限责任公司（以下简称“岳麓棚改”）的项目往来款。岳麓棚改系长沙市棚改投资有限责任公司出资设立的国有独资公司，主要负责长沙市岳麓区属棚户区改造、旧城改造项目建设投资，系岳麓区多个棚户区改造项目的业主单位。发行人与岳麓棚改签订了《合作框架协议》，合作建设桐梓坡大板房、老咸嘉湖路、白沙液街两厢棚改项目等多个棚户区改造及配套工程项目，主要的项目资金由岳麓棚改负责筹措，发行人提供必要的资金补充，待棚改项目完工实现土地出让后，岳麓棚改和发行人双方按照约定的比例分配收益，截至 2020 年末，相关棚改项目尚未完成土地出让。

非经营性的其他应收款主要是发行人与岳麓区财政局的往来款项构成，发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则，不损害股东和债权人的合法权益。发行人就大额资金往来事项采用分级审批、各负其责的原则，具体决策程序为：业务部门提出申请—财务部审核—分管领导审批—总经理审批—董事长审批通过。

在债券存续期内，发行人将积极回收现有非经营性往来款或资金拆借。

截至 2020 年末，发行人支付的其他应收款均履行了资金支付审批程序，符合

相关财务管理制度的规定，支付款项合法合规，不存在资金被第三方以借款、代偿债务、代垫款项等方式违规占用且仍处于继续状态的情形。

5、存货

报告期各期末，发行人存货分别为 1,336,521.53 万元、1,652,071.96 万元和 1,830,858.89 万元，占总资产的比重分别为 69.80%、75.03%和 67.64%。报告期内，发行人存货金额逐年增加，主要是由于持续获得政府土地资产注入和土地整理、保障房项目建设投入逐步增加，项目开发成本增长较快所致。报告期各期末，发行人存货构成情况如表 6-18。

表 6-18 发行人报告期各期末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	1,540,878.82	84.16	1,523,848.15	92.24	1,273,806.70	95.31
开发产品	289,980.07	15.84	128,223.81	7.76	62,714.82	4.69
合计	1,830,858.89	100.00	1,652,071.96	100.00	1,336,521.53	100.00

发行人存货主要为开发成本和开发产品，开发成本中核算在建的基础设施代建项目、土地整理和安置房项目已投资成本，开发产品中主要核算在售的安置房项目。报告期各期末，发行人存货主要由开发成本组成，占存货的比例分别为 95.31%、92.24%和 84.16%。

截至 2020 年末，发行人开发产品由 6 个在售安置房项目构成，账面价值合计 289,980.07 万元，具体情况如表 6-19。

表 6-19 发行人 2020 年末开发产品构成情况

单位：万元、%

实施主体	项目名称	账面价值	占比
保障房建发	国家大学科技城（东核）安置小区一期	99,016.98	34.15
	惟盛园	51,832.68	17.87
	麓枫和苑	34,664.53	11.95
麓城置业	长沙啤酒厂棚改项目	43,299.28	14.93
	谷山乐园	14,516.84	5.01
麓山控股	熊家湾棚户区改造项目	46,649.76	16.09
合计		289,980.07	100.00

报告期各期末，发行人开发成本分别为 1,273,806.70 万元、1,523,848.15 万元和 1,540,878.82 万元，主要由基础设施建设代建项目、保障房项目和土地整理项目构成具体构成情况如表 6-20。

表 6-20 发行人报告期内开发成本构成情况

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
基础设施代建项目	464,162.59	497,458.67	341,322.18
保障房项目	138,214.67	190,233.59	350,859.92
土地整理	938,501.56	836,155.89	581,624.61
其中：土地使用权	557,661.86	561,787.82	386,569.54
土地整治成本	380,839.70	274,368.07	195,055.07
合计	1,540,878.82	1,523,848.15	1,273,806.70

截至 2020 年末，发行人在建的基础设施代建项目账面价值合计 464,162.59 万元，主要包括大科城项目、后湖项目、麓山南路综合整治项目、美丽乡村、坦山路等，具体情况见表 6-21。

表 6-21 发行人 2020 年末主要基础设施代建项目

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	大科城项目	78,757.83
2	麓山南路综合整治项目	62,905.02
3	美丽乡村	35,838.34
4	后湖项目	55,059.86
5	金星路	21,553.09
6	坦山路	27,796.81
7	咸嘉湖西路	18,442.57
8	学士路（望江路-含浦大道）	15,119.24
9	岳麓区公共卫生中心项目	12,551.69
10	人防所（原城建大厦、麓山综合楼）	10,960.35
11	谷山中小学、金星小学	9,707.05
12	三馆（雄震 61.818 亩）	17,643.22
13	谷丰路南段（枫林路-咸嘉湖路）	6,904.59
14	黄鹤小学	6,173.97
15	黄鹤中学	5,915.68
16	金峰公园	5,289.03

	合计	390,618.31
--	----	------------

截至 2020 年末，发行人在建的保障房项目账面价值合计 138,214.67 万元，主要包括麓枫和苑、山水新城二期、谷山乐园和桔洲移民安置小区等，具体情况见表 6-22。

表 6-22 发行人 2020 年末主要保障房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	麓枫和苑（在建部分）	30,415.98
2	山水新城二期	25,756.04
3	谷山乐园（在建部分）	14,189.68
4	桔洲移民安置小区	13,520.73
5	谷峰安置小区	9,986.89
	合计	93,869.32

截至 2020 年末，发行人土地整理账面成本合计 938,501.56 万元，包括 35 宗土地使用权账面价值合计 557,661.86 万元，土地整治成本 380,839.70 万元。发行人持有的 35 宗土地使用权均为政府无偿划拨，发行人暂未缴纳土地出让金，其中 4 宗土地暂未办理使用权证，账面价值合计 92,671.00 万元。

截至 2020 年末，发行人账面土地使用权和土地整治项目明细情况如表 6-23、表 6-24。

表 6-23 发行人 2020 年末土地资产明细表

单位：亩、万元

序号	土地权证号	座落	面积	账面价值	证载用途	使用权类型	是否抵押
1	长国用（2013）第 051825 号	岳麓区黄泥岭	7.72	2,832.26	经济适用房用地	划拨	否
2	长国用（2014）第 007867 号	岳麓区藕塘村	90.18	7,895.77	生产生活安置用地	划拨	否
3	长国用（2014）第 050396 号	岳麓区岳麓街道靳江村	42.07	14,065.29	安置住房用地	划拨	否
4	长国用（2014）第 054491 号	岳麓区黄泥岭	9.65	3,541.46	棚改项目用地	划拨	否
5	长国用（2015）第 079239 号	岳麓区岳麓街道靳江村	33.12	7,291.21	安置用地	划拨	否

6	长国用（2015）第 079481 号	岳麓区望岳街道谷峰村	57.09	4,076.74	安置用地	划拨	否
7	长国用（2016）第 035393 号	岳麓区	118.77	26,820.01	生产安置用地	划拨	否
8	长国用（2016）第 039062 号	金星路以西藕塘村周边	93.25	12,703.97	安置用地	划拨	否
9	长国用（2016）第 088990 号	岳麓区双塘路与咸嘉湖路交汇处	27.39	12,722.35	安置用地	划拨	否
10	湘（2017）长沙市不动产权第 0072245 号	岳麓区望岳街道金星村	11.05	2,852.92	住宅用地	划拨	否
11	湘（2017）长沙市不动产权第 0095235 号	岳麓区望岳街道藕塘村	77.99	47,003.13	安置用地	划拨	否
12	湘（2017）长沙市不动产权第 0095293 号						
13	湘（2017）长沙市不动产权第 0095238 号	岳麓区望岳街道藕塘村	40.71	6,133.07	安置用地	划拨	否
14	湘（2017）长沙市不动产权第 0095282 号	岳麓区望岳街道谷峰村地块	50.86	20,630.11	住宅用地	划拨	否
15	湘（2017）长沙市不动产权第 0273563 号	莲花镇莲花社区及军营村范围	75.80	12,051.50	安置用地	划拨	否
16	湘（2017）长沙市不动产权第 0273577 号	岳麓区谷山寺路和支路六交汇处西侧	32.16	9,944.72	安置用地	划拨	否
17	湘（2017）长沙市不动产权第 0273581 号	莲花镇莲花社区	96.52	13,384.37	安置用地	划拨	否
18	湘（2017）长沙市不动产权第 0273585 号	莲花镇莲花社区	155.97	21,534.35	安置用地	划拨	否
19	湘（2017）长沙市不动产权第 0273586 号	莲花镇莲花社区	55.31	7,592.31	安置用地	划拨	否
20	湘（2017）长沙市不动产权第 0273612 号	岳麓区金星路和 A-1 支路交叉口西南角	44.61	12,153.10	安置用地	划拨	否
21	湘（2017）长沙市不动产权第 0362307 号	谷峰村谷塘路以西、华雨路以北	76.47	15,779.39	安置用地	划拨	否
22	湘（2017）长沙市不动产权第 0362316 号	岳麓区	28.17	5,857.26	安置用地	划拨	否
23	湘（2017）长沙市不动产权第 0362320 号	岳麓区望岳街道	51.62	11,009.57	安置用地	划拨	否
24	湘（2018）长沙市不动产权第 0202165 号	岳麓区国家大学科技城(东核)安置小区一期地块	80.63	21,711.26	住宅	划拨	否

25	湘（2018）长沙市不动产权第 0365518 号	西二环线与含光路交汇处东南角地块	12.09	5,833.46	住宅用地	划拨	否
26	湘（2018）长沙市不动产权第 0367049 号	岳麓区大学城发展东片麻园路和天马路交叉口东北角地块	52.10	15,942.30	商业服务业设施用地	划拨	否
27	湘（2019）长沙市不动产权第 0310796 号	藕塘村安置用地	8.38	2,876.96	住宅用地	划拨	否
28	湘（2019）长沙市不动产权第 0318916 号	藕塘村安置房项目	81.77	31,339.21	商业住宅	划拨	否
29	湘（2019）长沙市不动产权第 0394369 号	岳麓区“103 号令”农民拆迁安置房建设用地（尖山地块）	159.84	25,783.59	城镇住宅用地、零售商业用地	划拨	否
30	湘（2019）长沙市不动产权第 0411668 号	荷塘坡安置用地	138.80	47,878.70	零售商业和医疗卫生用地	划拨	否
31	湘（2020）长沙市不动产权第 0326553 号	长沙市岳麓区望城坡街道望兴社区	64.91	35,750.53	城镇住宅用地、教育用地	划拨	否
32	暂未办理权证	长沙市岳麓区谷塘路以西，排山路以北	42.29	10,137.21	二类居住用地	划拨	否
33	暂未办理权证	长沙市岳麓区谷塘路以西，排山路以北	124.32	48,247.30	二类居住用地、通信用地	划拨	否
34	暂未办理权证	坪塘大道与莲坪快速干道交汇处西北角	60.39	33,878.96	安置用地	划拨	否
35	暂未办理权证	岳麓区二里半	4.65	407.53	科研用地	划拨	否
	合计		2,106.66	557,661.86			

表 6-24 发行人 2020 年末主要土地整理开发成本

单位：万元

序号	地块名称	账面价值
1	后湖项目	45,074.36
2	金星地块（205.006 亩，含八方山公园）	39,130.73
3	岳麓街道 148 亩	31,504.90
4	望岳街道企业安置用地（158.087 亩）	18,554.31
5	望岳街道 90 亩土地	22,512.64
6	谷峰地块（173.268 亩）	21,889.28
7	藕塘 325 亩	66,733.52
8	洋湖 60 亩安置地	16,040.37
9	尖山地块（187.965 亩）	15,505.54
10	莲花镇 430 亩	13,294.15
11	湘江新区 2018 年第三十七批次（藕塘 80 亩）	5,152.01

12	桔洲安置用地	5,759.95
13	正圆棚改土地	25,107.10
	合计	326,258.87

6、其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产分别为 12,975.32 万元 11,922.44 万元和 15,446.24 万元，占总资产的比重分别为 0.68%、0.54%和 0.57%。主要为待抵扣增值税和预交税费构成。

7、可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产分别为 6,350.00 万元、8,578.00 万元和 9,728.00 万元，占总资产的比重分别为 0.33 %、0.39%和 0.36%。主要为持有的参股公司少数股权，发行人 2020 年末可供出售金融资产构成情况如表 6-25。

表 6-25 发行人 2020 年末可供出售金融资产构成情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	持股比例	账面金额
1	长沙市棚改投资有限责任公司	8.27	5,000.00
2	长沙医疗健康投资集团有限公司	1.69	3,378.00
3	长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司	20.00	600.00
4	中南大学科技园（湖南）发展有限公司	25.00	750.00
	合计		9,728.00

8、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 12,412.77 万元、11,740.65 万元和 332,241.16 万元，占总资产的比重分别为 0.65%、0.53%和 12.27%。2020 年末，发行人长期股权投资账面价值增加 320,500.52 万元，增幅较大，主要系岳麓区人民政府于 2020 年 6 月 28 日将湖南智谷投资发展集团有限公司 32%的股权无偿划转至发行人名下，2020 年末发行人根据权益法核算增加长期股权投资账面价值 317,704.03 万元。发行人 2020 年末发行人长期股权投资构成情况如表 6-26。

表 6-26 发行人 2020 年末长期股权投资构成情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	持股比例	账面金额	核算方法
1	湖南麓山国际贸易有限公司	40.00	96.21	权益法
2	长沙中建国际发展有限公司	35.00	14,336.16	权益法
3	湖南智谷投资发展集团有限公司	32.00	317,704.03	权益法
4	长沙湘江楷林物业服务服务有限公司	49.00	104.76	权益法
	合计		332,241.16	

9、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 2,997.46 万元、34,571.95 万元和 38,275.88 万元，占总资产的比重分别为 0.16%、1.57%和 1.41%。2019 年末，发行人投资性房地产相比于 2018 年末增加 31,574.49 万元，增幅较大，主要是由于发行人前期外购的房屋建筑物由其他非流动资产科目转入、存货中核算的部分自建房屋建筑物转入以及当期购置部分房屋建筑物计入投资性房地产科目核算所致。发行的投资性房地产主要为公司自建或对外收购的房屋建筑物，采用成本模式计量。近年来发行人投资性房地产增长较快，大部分尚未办妥不动产权证。截至 2020 年末，发行人投资性房地产账面价值 38,275.887 万元，均暂未办妥不动产权证书。

10、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产基本保持稳定，分别为 46,785.15 万元、51,547.98 万元和 54,254.07 万元，占总资产的比重分别为 2.44%、2.34%和 2.00%。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、电子设备及其他。报告期各期末，发行人固定资产具体构成情况如表 6-27。

表 6-27 发行人报告期各期末固定资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	54,205.00	99.91	51,493.39	99.89	46,717.22	99.85
运输工具	8.38	0.02	5.45	0.01	5.45	0.01
电子设备及其他	40.69	0.08	49.14	0.10	62.48	0.13
合计	54,254.07	100.00	51,547.98	100.00	46,785.15	100.00

截至 2020 年末，发行人未办妥不动产权证书的房屋建筑物价值合计 8,813.20 万元，占固定资产的比例为 16.24%。

11、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产基本保持稳定，分别为 39,157.56 万元、39,157.56 万元和 39,157.56 万元，占总资产的比重分别为 2.05%、1.78 %和 1.45%，主要由土地使用权构成。截至 2020 年末，发行人无形资产由 5 宗土地使用权构成，均是历史上政府划拨的公益性土地，发行人未缴纳出让金。

表 6-28 发行人 2020 年末无形资产明细情况

单位：万元、%

所有权人	权证号	座落	土地面积	入账价值	使用权类型	用途	是否公益性
麓山控股	长国用（2010）第 050604 号	岳麓区岳麓大道	7,940.02	1,538.05	划拨	机关办公用地	是
麓山控股	长国用（2004）第 000521 号	望岳街道办事处谷峰村	481,118.40	4,276.00	划拨	特殊用地（陵园）	是
麓山控股	长国用（2008）第 059678 号	岳麓区窑塘村	131,147.91	15,175.68	划拨	机关办公用地	是
麓山资管	长国用（2012）第 075413 号	岳麓区望岳街道藕塘村	43,945.07	16,481.60	划拨	教育用地	是
麓山资管	长国用（2012）第 075415 号	岳麓区坪塘街道镇花扎街村	10,840.80	1,686.23	划拨	机关办公用地	是
合计			674,992.20	39,157.56			

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债总额分别 1,137,754.93 万元、1,097,426.09 万元和 1,235,320.88 万元，负债总额逐年上升，主要系发行人主营的土地整理和保障房建设投资规模较大，回款周期较长，为加快业务发展增加外部融资所致。

2018 年末，发行人负债以非流动负债为主，2019 年末，发行人负债以流动负债为主，流动负债规模和占总负债的比例增加幅度均较大，主要系发行人前期发行的债务融资工具和长期借款即将到期偿还，重分类到一年内到期的非流动负债所致。2020 年末，发行人流动负债较 2019 年末基本保持稳定，因当年发行债券融资较多，非流动负债规模增加较多。截至 2020 年末，发行人流动负债合计 622,776.54 万元，短期偿债压力较大。报告期各期末，发行人负债构成情况如表 6-29。

表 6-29 发行人报告期各期末负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	25,000.00	2.02	10,000.00	0.91	30,000.00	2.64
应付票据及应付账款	89,933.82	7.28	61,039.37	5.56	60,942.65	5.36
预收款项	131,008.62	10.61	58,446.06	5.33	26,233.77	2.31
应付职工薪酬	191.73	0.02	91.10	0.01	41.92	0.00
应交税费	9,751.49	0.79	7,329.21	0.67	6,925.44	0.61
其他应付款	62,419.47	5.05	45,253.07	4.12	28,335.08	2.49
一年内到期的非流动负债	304,067.43	24.61	440,167.70	40.11	61,730.00	5.43
流动负债合计	622,372.54	50.38	622,326.51	56.71	214,208.87	18.83
长期借款	387,556.83	31.37	449,404.08	40.95	500,602.19	44.00
应付债券	187,200.00	15.15	6,500.00	0.59	229,998.50	20.22
长期应付款	38,191.51	3.09	19,195.51	1.75	192,945.36	16.96
非流动负债合计	612,544.33	49.62	475,099.59	43.29	923,546.06	81.17
负债合计	1,235,320.88	100.00	1,097,426.09	100.00	1,137,754.93	100.00

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 30,000.00 万元、10,000.00 万元和 25,000.00 万元，占总负债的比重分别为 2.64%、0.91%和 2.02%。发行人短期借款主要由信用借款和保证借款构成，具体构成情况如表 6-30。

表 6-30 发行人报告期各期末短期借款结构

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	10,000.00	10,000.00	
保证借款	15,000.00		30,000.00
合计	25,000.00	10,000.00	30,000.00

2、应付票据及应付账款

报告期各期末，发行人无应付票据，应付账款分别为 60,942.65 万元、61,039.37 万元和 89,933.82 万元，占总负债的比重分别为 5.36%、5.56%和 7.28%，主要由应付设计费、工程款、购地款和资产收购款构成。发行人 2020 年末应付账款较 2019 年末增加 28,894.45 万元，增幅为 47.34%，主要系发行人应付工程款增加较多所致。截至 2020 年末，发行人前五大应付账款情况如表 6-31。

表 6-31 发行人 2020 年末前五大应付账款

单位：万元、%

公司名称	金额	占比	账龄
湖南省城市建筑集团有限公司	27,932.28	31.06	1 年以内
湖南省西湖建筑集团有限公司	10,458.17	11.63	1 年以内
湖南省西城建设有限公司	8,855.10	9.85	1 年以内
长沙市岳麓区三湘保障房开发建设有限公司	6,920.00	7.69	1 年以内
长沙市岳麓区莲花镇政府	4,109.00	4.57	2-3 年
合计	58,274.55	64.80	

3、预收款项

报告期各期末，发行人预收款项分别为 26,233.77 万元、58,446.06 万元和 131,008.62 万元，占总负债的比重分别为、2.31%、5.33%和 10.61%，由预收的房屋租金、购房款、出让土地结算款等构成。2020 年末，发行人预收款项较 2019 年末增加 72,562.55 万元，增幅为 124.15%，主要系发行人预收区财政局支付的土地出让结算款增加 87,102.07 万元所致。截至 2020 年末，发行人前五大预收款项情况如表 6-32。

表 6-32 发行人 2020 年末前五大预收款项

单位：万元、%

公司名称	金额	占比	账龄
长沙市岳麓区财政局	87,102.07	66.49	1 年以内
长沙市岳麓区征地办公室	34,707.09	26.49	1-2 年、2-3 年
长沙市岳麓区观沙岭街道办	500.00	0.38	2-3 年
长沙顺为企业管理有限公司	329.57	0.25	2-3 年
海象文化旅游发展有限公司	298.91	0.23	1 年以内
合计	122,937.64	93.84	

4、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 28,335.08 万元、45,253.07 万元和 62,419.47 万元，占总负债的比重分别为 2.49%、4.12%和 5.05%。发行人其他应付款主要由应付利息、保证金、与区域内其他国有企业的往来款、拆借款和代收代付款购成。报告期内，发行人其他应付款逐年增加，主要系与外部企业间的往来款项增加较多所致。截至 2020 年末，发行人前五大其他应付款情况如表 6-33。

表 6-33 发行人 2020 年末前五大其他应付款

单位：万元、%

公司名称	金额	占比	账龄
湖南岳麓岳麓经济开发有限公司	18,777.79	30.08	1-3 年
长沙市滨江新城建设开发有限责任公司	10,725.22	17.18	2-3 年
长沙市医健建设发展有限公司	11,162.09	17.88	1-3 年
金昌房地产公司	2,000.00	3.20	1-3 年
省湘腾房地产公司	800.00	1.28	5 年以上
合计	43,465.10	69.63	

5、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 61,730.00 万元、440,167.70 万元和 304,067.43 万元，占总负债的比重分别为 5.43%、40.11%和 24.61 %。发行人的一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和应付债券构成。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 408,117.64 万元，增长了 190.52%。主要系发行人前期发行的债务融资工具和长期借款即将到期偿还，同时当年新发行较多超短期融资券，均分类到一年内到期的非流动负债所致，发行人短期偿债压力较大。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款和应付债券构成，分别为 172,567.43 万元和 131,500.00 万元。

6、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 500,602.19 万元、449,404.08 万元和 387,556.83 万元，占总负债的比重分别为 44.00%、40.95%和 31.37%。发行人的长期借款主要由质押借款、保证借款和信用借款构成。长期借款金额和占总负债的比例在报告期各期末逐步下降，反映发行人负债总规模的增长主要体现为流动负债的增长，发行人短期偿付压力有所增大。报告期各期末，发行人长期借款具体构成如表 6-34。

表 6-34 发行人报告期各期末长期借款构成情况

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末

质押借款	35,730.00	55,640.00	58,700.00
信用借款	69,600.00	169,770.00	49,400.00
抵押借款	-	7,803.08	4,740.19
保证借款	282,226.83	216,191.00	387,762.00
合计	387,556.83	449,404.08	500,602.19

7、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 229,998.50 万元、6,500.00 万元和 187,200.00 万元，占总负债的比重分别为 20.22%、0.59%和 15.15%。发行人 2019 年末应付债券较 2018 年末减少 223,498.50 万元，下降幅度较大，主要是由于发行人于 2017 年发行人共计 6 期 PPN 在 2019 年末重分类至一年内到期的非流动负债科目所致，发行人 2020 年末应付债券较 2019 年末增加 180,700.00 万元，主要是发行人于 2020 年发行多期中期票据、PPN 以及公司债券所致。截至 2020 年末，发行人应付债券情况如表 6-35。

表 6-35 发行人 2020 年应付债券情况

单位：万元

债券简称	起息日	期限	发行金额	其中：一年 内到期	账面余额
20 麓山投资 MTN002	2020/9/11	3 年	88,000.00		88,000.00
20 麓山投资 PPN002	2020/7/16	0.74 年	125,000.00	125,000.00	
20 麓山投资 PPN001	2020/6/18	3 年	40,000.00		40,000.00
20 麓山投资 MTN001A	2020/4/17	3+2 年	15,000.00		15,000.00
20 麓山投资 MTN001B	2020/4/17	5 年	20,000.00		20,000.00
20 麓山投资	2020/4/3	3 年	24,200.00		24,200.00
18CFZR0698	2018/11/29	3 年	6,500.00	6,500.00	
合计			312,200.00	131,500.00	187,200.00

8、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 192,945.36 万元、19,195.51 万元和 38,191.51 万元，占总负债的比重分别为 16.96%、1.75%和 3.09%。报告期各期末，发行人长期应付款构成情况见表 6-36。

表 6-36 发行人报告期各项末长期应付款构成情况

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	---------	---------	---------

分期还本付息款			47,000.00
专项应付款	38,191.51	19,195.51	145,945.36
合计	38,191.51	19,195.51	192,945.36

2018 年末，计入长期应付款的分期还本付息款系发行人与申万宏源证券进行了一笔合伙企业份额收益权售后回购融资，融资总额 10 亿元，分期回购，2018 年末余额别为 47,000.00 万元。报告期内，发行人专项应付主要由公司承担基础设施和保障房项目取得的政府专项资金构成，2019 年末，发行人专项应付款较 2018 年末减少 126,749.85 万元，主要系麓山南路综合整治项目和岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目进行阶段结算，转入开发成本所致。截至 2020 年末，发行人专项应付款构成情况如表 6-37。

表 6-37 发行人 2020 年末专项应付款构成情况

单位：万元、%

项目名称	账面金额	占比
正圆棚改项目专项资金	153.81	0.40
湖南师范大学 A7 项目 S4-2 地块拆迁补偿、安置及社保资金	4,825.44	12.63
岳麓山国家大学科技城麓山南路棚改项目	216.26	0.57
湘江新区拨靳江加油站	2,000.00	5.24
后湖项目	2,000.00	5.24
棚改债券资金	10,000.00	26.18
青山谷山片城中村改造项目 2020 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金	21.50	0.06
2020 年园区建设专项债券	18,500.00	48.44
岳麓区消防站专项资金	474.50	1.24
合计	38,191.51	100.00

（三）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债指标如表 6-38。

表 6-38 发行人报告期主要偿债指标

合并财务指标	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	3.59	3.30	8.34
速动比率（倍）	0.65	0.65	2.10
资产负债率（%）	45.64	49.84	59.42
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	0.72	0.51

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

报告期各期末，发行人流动比率分别为 8.34、3.30 和 3.59，速动比例分别为 2.10、0.65 和 0.65，流动比率和速动比率总体呈下降趋势，主要是发行人较多的长期借款和应付债券进集中偿还期，使得一年内到期的非流动负债增加较多，短期偿债压力增加。

报告期各期末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.51、0.72 和 0.70，EBITDA 对利息的覆盖倍数较低，发行人经营成果对利息偿付保障程度较低；报告期各期末，发行人资产负债率分别为 59.42%、49.84%和 45.64%，呈逐年下降趋势，主要是由于岳麓区政府向发行人持续注入资产，发行人总资产规模不断增大，长期偿债能力较强。

（四）盈利能力分析

1、主营业务收入及毛利分析

发行人的主营业务主要基础设施代建业务、保障房销售业务和土地整治开发业务等。其中保障房销售和土地整治开发业务为发行人报告期内的主要收入来源。

报告期内，发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率构成情况如表 6-39。

表 6-39 发行人报告期内主营业务收入、成本、毛利和毛利率构成情况

单位：万元、%

业务类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入						
土地整治开发业务收入	113,188.03	87.63	61,318.04	56.94	63,778.25	87.67
保障房销售业务收入	11,771.26	9.11	40,435.10	37.55	6,030.53	8.29
其他业务收入	4,202.64	3.25	5,936.26	5.51	2,941.60	4.04
收入合计	129,161.93	100.00	107,689.40	100.00	72,750.38	100.00
主营业务成本						
土地整治开发业务成本	86,707.68	87.79	29,564.41	42.83	41,671.15	88.19
保障房销售业务成本	8,866.84	8.98	36,935.91	53.51	4,211.45	8.91
其他业务成本	3,197.79	3.24	2,524.37	3.66	1,368.79	2.90
成本合计	98,772.31	100.00	69,024.69	100.00	47,251.39	100.00
毛利润						

土地整治开发业务毛利	26,480.36	87.14	31,753.63	82.13	22,107.10	86.70
保障房销售业务毛利	2,904.42	9.56	3,499.19	9.05	1,819.08	7.13
其他业务毛利	1,004.85	3.31	3,411.89	8.82	1,572.81	6.17
毛利合计	30,389.62	100.00	38,664.71	100.00	25,498.99	100.00
毛利率						
土地整治开发业务毛利率	23.40		51.79		34.66	
保障房销售业务毛利率	24.67		8.65		30.16	
其他业务毛利率	23.91		57.48		53.47	
平均毛利率	23.53		35.90		35.05	

报告期各期，发行人土地整治开发业务收入占营业收入的比例分别为 87.67%、56.94%和 87.63%，同期各业务板块中贡献收入占比最大，且毛利率分别为 34.66%、51.79%和 23.40%，是发行人净利润的主要来源。

发行人保障房销售业务受城市规划影响，报告期内收入波动较大，分别为 6,030.53 万元、40,435.10 万元和 11,771.26 万元，占营业收入的比例分别为 8.29%、37.55%和 9.11%，因不同的保障房项目规划需求要求不同，发行人保障房业务毛利率波动亦较大，报告期内分别为 30.16%、8.65%和 24.67%。发行人保障房业务收入占营业总收入的比例相对不高，毛利率尚可，是发行人收入和利润的重要补充。

发行人其他业务收入主要由自持物业的租金收入构成，报告期内收入规模较小。

2、期间费用分析

报告期各期，发行人期间费用情况如表 6-40。

表 6-40 发行人报告期各期期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	103.68	0.08	8.64	0.01		
管理费用	5,711.56	4.42	3,505.00	3.25	2,588.14	3.56
财务费用	-155.11	-0.12	-165.90	-0.15	-253.20	-0.35
合计	5,660.13	4.38	3,347.74	3.11	2,334.94	3.21

报告期各期，发行人合计期间费用分别为 2,334.94 万元 3,347.74 万元和 5,660.13 万元，占当期营业收入的比重分别为 3.21%、3.11%和 4.38%。由于发行人主营的基础设施建设、土地整治开发和保障房业务均具有较高政策性，报告期内

销售费用较少；同时，发行人对外融资主要用于项目建设，全部融资利息支出均予以资本化，发行人报告期内财务费用主要体现为负数，为银行存款的结息收入；发行人报告期各期的期间费用主要由管理费用构成，且随着发行人业务规模的逐渐扩大，管理费用呈逐年上升趋势。

总的来说，发行人报告期内期间费用总额较小，占营业收入的比例较低，对盈利能力影响较小。

3、盈利能力指标分析

报告期各期，发行人主要盈利能力指标如表 6-41。

表 6-41 发行人报告期各期主要盈利能力指标

单位：%

盈利能力指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率	23.53	35.9	35.05
净利润率	24.45	31.54	39.08
净资产收益率	2.45	3.61	3.97
总资产收益率	1.29	1.65	1.60

发行人 2020 年度毛利率和净利润率较 2019 年度均有所下降，主要是发行人 2020 年营业收入以土地整治开发业务收入为主，当年完成整理并出让的土地受区位因素、拆迁成本等影响，毛利率相对较低，相应的净利润率也有所下降，但总的来说报告期内，发行人净利润率均保持在 20%以上的水平，主营业务盈利能力较强。

报告期各期，发行人净资产收益率分别为 3.97%、3.61%和 2.45%；总资产收益率分别为 1.60%、1.65%和 1.29%。净资产收益率和总资产收益率均呈下降趋势，主要是由于报告期内岳麓区政府持续的资产注入使得发行人资产规模不断增大，但受城投行业特点影响，发行人资产规模与业务收入相关性不强，主营业务收入增长幅度较小所致。

总体来说，报告期各期，发行人保持较高的毛利率和净利率水平，盈利能力较强，虽然净资产收益率和总资产收益率较低，但这与城投公司的行业特点相符。

（五）营运能力分析

报告期各期，发行人主要营运能力指标如表 6-42。

表 6-42 发行人报告期各期主要营运能力指标

营运能力指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	1.64	0.93	0.68
存货周转率（次）	0.06	0.05	0.04
净资产周转率（次）	0.10	0.11	0.10
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.04

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为 0.68、0.93 和 1.64，呈上升趋势，主要系发行人报告期内业务规模不断发展，营业收入逐渐增加，以及应收账款逐步回款所致；报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.04、0.05 和 0.06，在报告期内逐步上升，主要系发行人报告期内业务规模逐步扩大，营业成本增加较快所致；报告期各期，发行人净资产周转率分别为 0.10、0.11 和 0.10，总资产周转率分别为 0.04、0.05 和 0.05，净资产周转率和总资产周转率均较低。

总的说来，受城投行业项目建设周期长、资金投入大、回款速度较慢的特点影响，发行人各项资产的周转效率均较低，营运能力较弱。

（六）现金流量分析

报告期各期，发行人现金流量表主要数据如表 6-43。

表 6-43 发行人报告期各期现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	335,499.52	200,424.74	520,949.54
经营活动现金流出	188,834.37	173,065.49	622,149.03
经营活动产生的现金流量净额	146,665.15	27,359.25	-101,199.50
投资活动现金流入	480.00	0.00	159,322.36
投资活动现金流出	36,528.33	20,214.85	165,308.27
投资活动产生的现金流量净额	-36,048.33	-20,214.85	-5,985.90
筹资活动现金流入	507,884.71	323,530.01	338,440.19
筹资活动现金流出	559,737.55	339,481.56	338,491.87
筹资活动产生的现金流量净额	-51,852.84	-15,951.55	-51.67
现金及现金等价物净增加额	58,763.98	-8,807.15	-107,237.07

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-101,199.50 万元、27,359.25 万元和 146,665.15 万元。2018 年，发行人经营活动产生的现金流量表

现为净流出，主要是因为发行人承建了的基础设施建设项目持续投入，而项目结算周期较长，回款较慢，使得销售商品、提供劳务收到的现金回款较少，同时购买商品、接受劳务支付的现金支出较多所致；2019 年和 2020 年，发行人经营活动产生现金流量表现为净流入，且 2020 年经营活产生的现金流量净额增加较多，一方面是因为前期承建的基础设施项目逐渐回款，另一方面，发行人报告期内大力发展的土地整理业务和保障房项目回款较快所致。总的来说，发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额逐年增加，自身造血能力有所增强。

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-5,985.90 万元、-20,214.85 万元和-36,048.33 万元，投资活动产生的现金流量净额均为负数，表现为持续净流出，主要是由于发行人在报告期内投资了理财产品、向其他企业进行有息的资金拆借活动以及构建固定资产所致。

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-51.67 万元、-15,951.55 万元、-51,852.84 万元。筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是因为发行人报告期内经营活动现金流量逐步好转，发行人资金较为充足，有意减少对外融资所致。

五、发行人有息债务情况

报告期各期末，发行人有息债务分类构成情况如表 6-44。

表 6-44 发行人报告期各期末有息债务分类构成情况

单位：万元、%

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	25,000.00	2.77	10,000.00	1.10	30,000.00	3.45
一年内到期的非流动负债	304,067.43	33.64	440,167.70	48.58	61,730.00	7.10
长期借款	387,556.83	42.88	449,404.08	49.60	500,602.19	57.58
应付债券	187,200.00	20.71	6,500.00	0.72	229,998.50	26.46
长期应付款 ²	0.00	0.00	0.00	0.00	47,000.00	5.41
合计	903,824.26	100.00	906,071.78	100.00	869,330.69	100.00

² 发行人长期应付款科目核算“分期还本付息借款”和“专项应付款”，此处仅包含“分期还本付息借款”。

报告期各期末，发行人有息负债总额分别为 869,330.69 万元、906,071.78 万元和 903,824.26 万元，总体保持稳定，主要是因为发行人经营性业务回款情况在报告期内有所好转，对外部融资需求有所降低，融资活动主要体现为内部债务的置换；从各类负债占比来看，2019 年起，发行人一年内到期的非流动负债规模大幅增加，发行人短期偿债压力增加，截至 2020 年末，发行人短期借款与一年内到期的非流动负债合计 329,067.43 万元，意味着发行人在未来一年内将有 329,067.43 万元有息负债需要偿还，占全部有息负债的 36.41%，发行人短期偿债压力较大。

截至 2020 年末，发行人有息负债余额为 903,824.26 万元，主要由信用借款和保证借款构成，有息负债增信情况如表 6-45，到期期限结构如表 6-46。

表 6-45 发行人 2020 年末有息债务增信情况

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用借款	10,000.00	209,170.00	69,600.00	187,200.00	475,970.00
质押借款		1,460.00	35,730.00		37,190.00
抵押借款		4,574.43			4,574.43
保证借款	15,000.00	88,863.00	282,226.83		386,089.83
合计	25,000.00	304,067.43	387,556.83	187,200.00	903,824.26

表 6-46 发行人 2020 年末有息债务到期期限结构

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	197,567.43	60.04	127,210.00	100.00	140,773.94	45.71	119,572.89	85.67
其中担保贷款	109,906.43	33.40	126,410.00	99.37	139,773.94	45.38	51,772.89	37.09
债券融资	131,500.00	39.96		-	167,200.00	54.29	20,000.00	14.33
其中担保债券		-		-		-		-
信托融资		-		-		-		-
其中担保信托		-		-		-		-
其他融资		-		-		-		-
其中担保融资		-		-		-		-
总计	329,067.43	100.00	127,210.00	100.00	307,973.94	100.00	139,572.89	100.00

六、关联方及关联交易情况

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并及母公司财务报表出具的“CAC 证审字（2019）0122 号”、“CAC 证审字（2020）0025 号”和“CAC 证审字（2021）0305 号”号审计报告。公司的关联方及关联交易情况如下：

（一）关联方及关联关系

1、本公司的股东和实际控制人

截至 2020 年末，发行人的控股股东和实际控制人均为长沙市岳麓区人民政府，持有发行人 100% 股权。

2、发行人的子公司

公司的子公司请参见本募集说明书“第五节、四、（一）发行人控股子公司”。

3、发行人合营和联营企业情况

截至 2020 年末，发行人合营、联营企业情况请参见本募集说明书“第五节、四、（二）主要参股公司”。

4、发行人其他关联方

公司其他关联方主要为董监高关联关系，具体如表 6-47。

表 6-47 发行人其他关联方

序号	其他关联方名称	关联关系
1	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	董监高关联
2	湖南麓山科技投资有限公司	董监高关联
3	湖南麓山国际贸易有限公司	董监高关联

（二）关联担保情况

截至 2020 年末，发行人的关联方担保为发行人母公司、子公司之间的互相担保，合计金额 440,442.72 万元，具体情况如表 6-48。

表 6-48 发行人截至 2020 年末关联担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
----	-----	------	------	-------	-------

1	麓山控股	保障房建发	300.00	2019/4/1	2021/6/30
2	麓山控股	保障房建发	6,660.50	2020/1/17	2021/6/30
3	麓山控股	保障房建发	1,169.96	2020/6/17	2021/6/30
4	麓山控股	保障房建发	4,068.01	2019/10/31	2021/6/30
5	麓山控股	保障房建发	18,800.00	2020/5/29	2023/5/28
6	麓山控股	保障房建发	5,083.00	2020/12/10	2023/9/26
7	麓山控股	保障房建发	72.94	2020/9/29	2023/9/26
8	麓山控股	保障房建发	5,720.62	2020/9/25	2024/11/21
9	麓山控股	保障房建发	2,600.00	2020/1/9	2024/12/20
10	麓山控股	保障房建发	1,470.00	2020/4/30	2024/11/21
11	麓山控股	保障房建发	2,000.00	2019/12/17	2024/11/14
12	麓山控股	保障房建发	2,030.00	2020/6/4	2024/11/21
13	麓山控股	保障房建发	2,640.00	2020/1/21	2024/12/20
14	麓山控股	保障房建发	1,625.00	2020/6/29	2024/11/21
15	麓山控股	保障房建发	2,888.89	2020/1/9	2024/12/20
16	麓山控股	保障房建发	1,331.00	2020/6/22	2024/11/21
17	麓山控股	保障房建发	682.80	2020/7/31	2024/11/21
18	麓山控股	保障房建发	200.00	2019/11/22	2024/11/14
19	麓山控股	保障房建发	2,400.00	2019/9/5	2024/1/31
20	麓山控股	保障房建发	1,500.00	2019/4/4	2024/1/31
21	麓山控股	保障房建发	5,000.00	2019/2/1	2024/1/31
22	麓山控股	保障房建发	2,200.00	2019/6/4	2024/1/31
23	麓山控股	保障房建发	300.00	2019/9/20	2024/1/31
24	麓山控股	保障房建发	2,000.00	2019/7/4	2024/1/31
25	麓山控股	保障房建发	2,000.00	2019/5/23	2024/1/31
26	麓山控股	保障房建发	2,600.00	2019/8/1	2024/1/31
27	麓山控股	麓湘建发	33,300.00	2017/7/28	2022/1/11
28	麓山控股	麓湘建发	51,000.00	2017/7/28	2022/1/11
29	麓山控股	麓山资管	4,000.00	2020/4/3	2023/4/3
30	麓山控股	麓山资管	6,000.00	2020/3/30	2023/3/30
31	麓山土开	麓城置业	1,000.00	2019/8/20	2021/8/18
32	麓山土开	麓城置业	2,000.00	2019/8/20	2021/8/18
33	麓山土开	麓山控股	30,000.00	2018/3/30	2021/3/29
34	麓山资管、麓山城资	麓山控股	40,000.00	2018/3/29	2023/3/13
35	麓山资管、麓山城资	麓山控股	10,000.00	2018/3/29	2023/3/13
36	麓山资管、麓山城资	麓山控股	20,000.00	2018/3/29	2023/3/13
37	麓山资管、麓山城资	麓山控股	50,000.00	2018/4/2	2023/3/13
38	保障房建发	麓山控股	10,800.00	2020/6/24	2022/6/9

39	保障房建发	麓山控股	21,000.00	2019/9/26	2022/9/24
40	保障房建发	麓山控股	22,200.00	2020/6/11	2023/6/3
41	保障房建发	麓山控股	23,000.00	2020/6/9	2023/6/3
42	保障房建发	麓山控股	23,800.00	2020/6/4	2023/6/3
43	麓城置业	麓山控股	15,000.00	2020/7/6	2021/7/5
合计			440,442.72		

（三）关联方应收应付款项

表 6-49 报告期各期末发行人关联方应收应付款款情况

单位：万元

款项性质	对方单位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	长沙市医疗健康投资管理有限公司	138.26	138.26	-
其他应收款	长沙市医疗健康投资管理有限公司	512.60	512.60	-
其他应收款	长沙中建国际发展有限公司	443.87	488.57	-
其他应收款	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	190,522.65	155,663.08	130,870.60
合计		191,617.37	156,802.51	130,870.60

注：长沙市岳麓棚改投资有限责任公司在报告期内与发行人有大额的资金往来，具体形成原因见本募集说明书“第六节、四、（一）资产构成分析”部分对其他应收款的分析。

（四）其他关联交易

表 6-50 发行人其他关联交易情况

单位：万元

发生年份	关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易金额
2019 年	长沙市医疗健康投资管理有限公司	销售商品、提供劳务的关联交易	项目建设管理费	基本建设项目建设成本管理规定	126.84

除上述关联交易所，报告期内，发行人未发生其他关联交易。

（五）关联交易制度

发行人制定了《关联交易公允决策制度》，对关联交易的决策权限、决策程序和定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护公司股东和债权人和利益，主要包括：

1、决策权限

公司与关联法人签署的一次性协议或连续 12 个月内签署的不同协议，所涉及的金额为 1000 至 3000 万元或占净资产的千分之五至百分之五，由董事会批准；3000 万元以上或超过净资产的百分之五以上由股东批准。

公司向有关联的自然人一次（或连续 12 个月内）收付的现金或收购、出售的资产达 100 万元以上，由董事会批准。

对于与公司主营业务相关的日常性、持续性关联交易，经股东批准后，可由董事会授权总经理根据公司经营需要，在遵循本制度规定的定价原则前提下自行开展。

公司为关联人提供的任何数额的担保，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

2、决策程序

由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

关联交易未按《公司章程》和《关联交易公允决策制度》规定的程序获得批准或确认的，不得执行；已经执行但未获批准或确认的关联交易，公司有权终止。。

3、定价机制

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

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础

上加合理利润)定价;

(4) 若没有国家定价、市场价格,也不适合以成本加成法定价的,采用协议定价方式。

关联交易双方根据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。

(六) 关联方资金违规占用

报告期内,本公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况。

七、或有事项

(一) 发行人对外担保情况

发行人于 2020 年 9 月 23 日出具担保函,为下属参股子公司湖南智谷投资发展集团有限公司非公开发行公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,2020 年 10 月 26 日,湖南智谷投资发展集团有限公司成功发行“20 智谷 01”,发行规模 8 亿元,期限为 3 年期,发行人出具的担保函正式生效。

除上述对外担保事项外,发行人无其他对外担保情况。

湖南智谷投资发展集团有限公司(以下简称“智谷发展”)成立于 2003 年 1 月 29 日,现有注册资本为 11.5 亿元,智谷发展是岳麓高新区重点大力支持和打造的国有投资运营主体,自成立以来一直受到当地政府的大力支持,主要负责岳麓高新区基础设施建设和土地整理等业务。截至 2020 年 12 月 31 日,智谷发展资产总计 155.15 亿元,负债总计 55.87 亿元,所有者权益合计 99.28 亿元。2020 年实现营业收入 8.98 亿元,净利润 3.06 亿元。

报告期内,智谷发展经营良好,未发生影响其偿付能力的风险,发行人对该公司的对外担保事项代偿风险较小,发行人对智谷发展的担保对本期债券偿债能力不构成重大影响。

(二) 公司未决诉讼、仲裁或执行事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大的未决诉讼、仲裁或执行事项。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在可能对本期债券投资者利益产生重大影响的承诺事项。

八、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产主要为存货资产中的在建项目，受限金额 4.80 亿元，占总资产的比例为 1.77%，为融资抵质押资产。具体情况如表 6-51。

表 6-51 发行人 2020 年末受限资产情况

单位：亿元

资产类别	抵押人/出质人	抵押/质权人	账面价值	抵/质押到期日	发生原因
存货	保障房建发	中国银行	4.80	2021/06/30	抵押借款
合计			4.80		

九、本次公司债券发行后本公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构发生变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 69,000.00 万元；

（三）假设本期债券在 2020 年 12 月 31 日完成发行；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如表 6-47。

表 6-52 本期债券发行前后资产负债结构表

单位：万元

项目	2020 年末 (原报表)	2020 年末 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产合计	2,232,450.42	2,232,450.42	
非流动资产合计	474,496.73	474,496.73	
资产总计	2,706,947.14	2,706,947.14	
流动负债合计	622,372.54	553,372.54	-69,000.00

非流动负债合计	612,948.33	681,948.33	69,000.00
负债合计	1,235,320.88	1,235,320.88	
所有者权益合计	1,471,626.27	1,471,626.27	
资产负债率（%）	45.64	45.64	
流动比率（倍）	3.59	4.03	0.04

本期债券发行后，发行人将全部 69,000.00 万元募集资金用于偿还即将到期的有息负债，因此发行人流动负债减少 69,000.00 万元，另一方面，由于本期债券期限为 3 年期和 5 年期，因此增加非流动负债 69,000.00 万元。

因此，基于前述假设条件，以发行人 2020 年末的财务数据模拟计算，本期债券发行并按规定使用募集资金后，发行人进行有息负债的内部置换，发行人资产负债率不变，仍为 45.64%，但流动比率由 3.59 增加到 4.03，发行人短期偿债能力得到较大幅度的提升，债务期限结构进一步优化。

第七节 发行人资信状况

一、发行人近三年主体评级情况

2017 年 6 月 22 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《长沙市麓山城市建设投资有限责任公司主体及“14 麓山城投债/PR 麓城投”2017 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字〔2017〕082 号），综合评定发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；

2018 年 6 月 25 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《长沙市麓山城市建设投资有限责任公司主体及“14 麓山城投债/PR 麓城投”2018 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字〔2018〕143 号），综合评定发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；

2019 年 6 月 21 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《长沙麓山投资控股集团有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告》（新世纪债评〔2019〕010690 号），综合评定发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；

2020 年 7 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《长沙麓山投资控股集团有限公司 2020 年度第一期中期票据跟踪评级报告》（新世纪跟踪〔2020〕101273 号），综合评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

二、本期债券的信用评级情况

2021 年 5 月 10 日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定并出具的《长沙麓山投资控股集团有限公司 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》（编号：新世纪债评〔2021〕010630），综合评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（一）评级报告的主要内容

1、主要优势

(1) 外部环境良好。岳麓区战略地位重要，生态、科教及空间等资源优势明显，近年来地区经济保持较快增长，可为麓山控股提供良好的外部发展环境。

(2) 业务地位突出。麓山控股为长沙市岳麓区内最重要的基础设施投资建设主体，业务地位突出，2020 年 6 月经岳麓区人民政府批复同意将湖南智谷投资发展集团有限公司 32% 股权无偿划至公司，使得公司业务地位进一步凸显。

(3) 资本实力逐年提升。近年来，麓山控股获得当地政府在资产注入及股权划拨等方面的有力支持，促使公司资本实力逐年提升，负债经营程度逐步好转，股东权益对刚性债务的覆盖程度向好。

(4) 盈利能力稳步提高。近年来，麓山控股营业收入及利润规模保持增长，且利润实现对政府补贴资金的依赖程度很低，自身盈利能力较往年显著提高。

2、主要风险

(1) 即期债务偿付压力。麓山控股刚性债务已积累至一定规模，且短期刚性债务规模占比偏高，加之账面货币资金规模有限，公司面临一定的即期债务偿付压力。

(2) 资本支出压力较大。麓山控股部分土地开发及保障房项目仍处于投资建设阶段，未来仍存在资金需求，面临的资本支出压力较大。

(3) 存货类资产变现存在不确定性。麓山控股存货规模较大，后续随着各类项目的推进，以项目建设成本及土地资产为主的存货将逐步变现，但该类资产较易受项目结算进度及土地市场波动影响，该部分资产变现存在不确定性。

3、未来展望

通过对麓山控股及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，上海新世纪给予公司 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很强，并给予本期债券 AA+ 信用等级。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露

后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，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。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得银行授信的情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，并获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

根据中国人民银行征信中心《企业信用报告》（查询日期 2021 年 4 月 8 日），发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，无未结清不良信贷信息。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司在各家银行授信总额为 179.14 亿元，其中已使用授信额度 89.17 亿元，未使用授信额度 89.97 亿元。发行人银行授信情况如表 3-1。

表 3-1 发行人获得银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信总额度	已使用授信额度	未使用授信额度
----	------	-------	---------	---------

1	建行	15.00	3.00	12.00
2	中信银行	35.00	11.18	23.82
3	长沙银行	30.53	20.15	10.38
4	工商银行	14.80	10.90	3.90
5	交通银行	6.80	2.67	4.13
6	农业银行	10.47	5.32	5.15
7	中国银行	5.47	0.97	4.50
8	兴业银行	9.00	4.30	4.70
9	市农商行	12.90	12.30	0.60
10	湘江新区农商行	3.00	3.00	-
11	华融湘江银行	8.94	2.94	6.00
12	华夏银行	5.00	2.50	2.50
13	国开行	2.80	2.24	0.57
14	恒丰银行	2.00	1.00	1.00
15	厦门国际银行	1.73	1.60	0.13
16	邮储银行	2.00	-	2.00
17	北京银行	2.00	1.10	0.90
18	浙商银行	3.00	1.50	1.50
19	光大银行	8.70	2.50	6.20
	合计	179.14	89.17	89.97

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司债务均按时还本付息，未发生债务违约或延迟支付本息情况。

（三）近三年发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人近三年已发行的债券及其他债务融资工具情况如表 3-2。

表 3-2 发行人近三年已发行的债券及债务融资工具情况

单位：亿元

序号	债券简称	起息日	到期日	期限 (年)	发行金 额	当前余 额
1	21 麓山投资 SCP001	2021/3/12	2021/12/7	0.74	7.50	7.50
2	21 麓山投资 MTN001	2021/3/5	2024/3/5	3	6.20	6.20
3	20 麓山投资 MTN002	2020/9/11	2023/9/11	3	8.80	8.80
4	20 麓山投资 PPN002	2020/7/16	2021/4/12	0.74	12.50	-

序号	债券简称	起息日	到期日	期限 (年)	发行金 额	当前余 额
5	20 麓山投资 PPN001	2020/6/18	2023/6/18	3	4.00	4.00
6	20 麓山投资 MTN001A	2020/4/17	2025/4/17	3+2	1.50	1.50
7	20 麓山投资 MTN001B	2020/4/17	2025/4/17	5	2.00	2.00
8	20 麓山投资	2020/4/3	2023/4/3	3	2.42	2.42
9	19 麓山投资 SCP004	2019/11/15	2020/8/11	0.74	4.30	-
10	19 麓山投资 SCP003	2019/10/11	2020/7/7	0.75	1.00	-
11	19 麓山城投 SCP002	2019/2/22	2019/11/19	0.74	4.30	-
12	19 麓山城投 SCP001	2019/1/18	2019/10/15	0.74	1.00	-
	合计				55.52	32.42

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行债券和其他债务融资工具不存在违约或迟延履行本息的情形。

（四）发行人已获批未发行的债券及债务融资工具情况

截至本募集说明书签署日，发行人已获批尚未发行的债券及债务融资工具主要为中期票据和超短期融资券，合计未发行金额 14 亿元，具体情况如表 3-3。

表 3-3 发行人尚未发行的债券及债务融资工具情况

单位：亿元

序号	债券类型	注册文号	注册规模	已发行规模	未发行规模
1	中期票据	中市协注（2020）MTN839 号	6.50	-	6.50
2	超短期融资券	中市协注（2021）SCP16 号	15.00	7.50	7.50
	合计		21.50	7.50	14.00

第八节 本期债券增信情况

本期债券未设定任何增信措施。

第九节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其它相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》

尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支出构成抵销。

第十节 信息披露安排

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、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。

一、发行人的信息披露安排

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（一）存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、证监会、交易所、证券业协会相关规定，在发生下述重大事项时及时向上海证券交易所提交并披露临时公告。

- 1、发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。
- 2、发行人主体或债券信用评级发生变化。

- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结。
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。
- 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。
- 7、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序。
- 8、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。
- 9、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。
- 10、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动。
- 11、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。
- 12、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组。
- 13、发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化。
- 14、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。
- 15、发行人分配股利。
- 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、发行人提出债务重组方案的。
- 20、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。
- 21、发行人公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具。
- 22、发行人发生重大亏损。
- 23、发行人发生被媒体质疑的重大事项。

24、发行人聘请的会计师事务所发生变更的以及发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构（如有）发生变更。

25、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的。

26、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

27、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

28、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。

（三）本金兑付和付息事项

发行人将在本期债券付息兑付日前 5 个工作日，通过上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

二、发行人制定的信息披露管理制度

发行人为加强对已发行债券信息披露工作的管理，保护公司股东及相关利益人的合法权益，提高公司信息披露质量，促使公司信息披露规范化，发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及《长沙麓山投资控股集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的规定，制订了《长沙麓山投资控股集团有限公司债券信息披露管理制度》，主要内容如下：

（一）信息披露的基本原则和一般规定

公司信息披露要体现公开、公正、公平对待所有股东及相关利益人的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有投资者在获取信息方面具有同等的权利。

公司信息披露应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司不得延迟披露信息，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平。

公司、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

公司披露信息时，应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句。

公司披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者相关主管部门认可的其他形式，履行披露义务可能导致公司违反国家有关保密的法律法规或损害公司利益的，可向相关主管部门申请豁免披露。

（二）信息披露的管理

信息披露的义务人包括：公司实际控制人、控股股东，公司、公司董事、监事、高级管理人员、各职能部门及其相关工作人员。

信息披露的义务人应当严格遵守国家有关法律、行政法规、部门规章、本制度及其他有关规定的要求，履行信息披露的义务，遵守信息披露纪律。

公司董事、监事、高级管理人员应当关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

公司债券信息披露工作由金融融资部负责披露，组织和协调债券信息披露事务，汇总披露信息并按公司程序报批。金融融资部为公司债券信息披露事务的日常管理部门。

金融融资部主要职责：负责公司债券信息披露事务管理，牵头组织并起草、编制信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关规则和要求，针对信息披露相关要求存在疑问的事项，应及时联系债券主承销商解决；拟定并及时修订公司债券信息披露事务管理制度，及时向投资人提供公司已披露信息的备查文件、解答相关疑问，保证公司信息披露的及时、准确、完整；负责保管公司信息披露文件。

财务管理部主要职责：负责及时提供公司及下属子公司审计报告和财务表等财

务资料；负责审核对外披露的财务数据及经营数据。

党群人力部和综合管理部主要负责提供并审核集团及下属子公司对外披露的经营基础数据，包括但不限于公司章程、工商资料、董监高信息。

战略投资部主要负责提供并审核集团及下属子公司对外披露的重大战略投资项目数据。

项目管理部主要负责提供并审核集团及下属子公司对外披露的工程项目相关数据。

资产管理中心主要负责提供并审核集团及下属子公司对外披露的土地资产相关数据。

审计法务部主要负责对外披露信息的合法合规性进行审查，防范风险。

集团下属子公司发生经营基础数据及重大事项变更，应及时告知集团公司统筹部门并负责提供修改数据。

公司负责信息披露数据的责任部门，对发生可能影响债券价格或将对公司经营管理产生重要影响的事宜，应当履行告知义务，并协助金融融资部进行信息披露工作。

（三）信息披露的内容

债券发行信息披露。公司应当在债券相关监管部门认可的网站公布当前发行文件，发行文件应包括但不限于以下内容：发行公告；募集说明书；信用评级报告和跟踪评级报告（如有）；法律意见书；公司最近三年经审计的财务报表和最近一期会计报告；监管部门要求的其他文件。

定期信息披露。在债券存续期内，公司应按以下要求持续披露信息：

1、公司应当在每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的债券年度报告、年度审计报告及本年度一季度财务报表。

2、公司应当在每年 8 月 31 日以前，披露本年半年度报告及财务报表。

3、公司应当在每年 10 月 31 日以前，披露本年度第三季度报表。

4、公司应当在债券本金或利息兑付日前及时披露本金、利息兑付安排情况公告。

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间，上述信息的披露时间应不得晚于债券监管部门指定的披露时间。

重大事项信息披露。在债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。重大事项包括但不限于：

- 1、公司名称变更、股权结构、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 3、公司控股股东或者实际控制人变更；
- 4、公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司发生超过上年末净资产 10%的重大亏损；
- 6、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 7、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 8、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 9、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 10、公司转移债券清偿义务；
- 11、公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 12、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 13、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，收到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 14、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 15、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 16、公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 17、公司做出减资、合并、分立、解算及申请破产的决定，或者依法进入破产

程序、被责令关闭；

18、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

19、公司涉及需要说明的市场传闻；

20、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

21、其他可能影响公司偿债能力的其他重大事项。

公司披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

公司应当在最先发生以下任何一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第十八条规定中重大事项的信息披露义务：

1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

信息披露文件一经公布不得随意变更确有必要进行变更的，应披露变更公告和变更后的信息披露文件。

（四）信息披露程序

对于公司定期披露信息，财务管理部应及时编制财务报表；金融融资部负责编制定期信息披露报告，并在公司相关职能部门审核后按公司程序报批并及时进行披露。

对于信息披露中涉及的重大事项，公司董事、监事、高级管理人员、相关职能部门等相关人员知悉重大事项发生时，必须在知悉后立即向公司报告并告知金融融资部；金融融资部在接到通知后组织编制重大事项报告，经相关职能部门审核后按公司程序报批并及时进行披露。

第十一节 投资者保护机制

一、偿债计划及偿债保障措施

（一）偿债计划

1、利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的【6】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）；品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的【6】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

本期债券利息的支付通过本期债券的证券登记托管机构办理。利息支付的具体办法将按照本期债券的证券登记托管机构的有关规定执行。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

2、本金的偿付

本期债券到期一次还本。品种一的本金偿付日为 2024 年【6】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）；品种二的本金偿付日为 2026 年【6】月【1】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

本期债券本金的支付通过本期债券的证券登记托管机构办理。本金支付的具体办法将按照本期债券的证券登记托管机构有关规定执行。

（二）偿债资金来源

本期债券的偿债资金主要来源于日常经营业务和外部筹资等，具体如下：

1、日常经营成果

最近三年，发行人营业收入分别为 7.28 亿元、10.77 亿元和 12.92 亿元；经营活动现金流入分别为 52.09 亿元、20.04 亿元和 33.55 亿元，未来随着岳麓区城市化进程的推进，发行人不断扩大的业务规模将为发行人带来营业收入的持续增长以

及稳定的经营性现金流。

2、外部筹资

发行人信用良好，在偿还银行债务、债券及债务融资工具方面从未发生过任何形式的违约行为，具有良好的资信水平。发行人与国内各大商业银行等金融机构建立了良好的长期合作关系。截至 2020 年末，发行人及下属子公司共取得 19 家国内商业银行合计 179.14 亿元的授信金额，其中已使用授信额度 89.17 亿元，未使用授信额度 89.97 亿元。最近三年，发行人取得借款的现金流入分别为 33.19 亿元、21.75 亿元和 19.37 亿元。发行人有较强的间接融资能力。

报告期内，发行人在资本市场上成功发行多只债券及债务融资工具，发行债券的现金流入分别为 0.65 亿元、10.60 亿元和 31.22 亿元。发行人直接融资渠道畅通。

（三）偿债应急保障方案

长期以来，发行人财务政策稳健，资产较为充足，必要时可以通过变现部分流动资产来补充偿债资金。截至 2020 年末，公司流动资产余额为 223.25 亿元，受限的流动资产为 4.80 亿元，可变现流动资产金额为 218.45 亿元，具体明细构成如表 11-1。

表 11-1 发行人截至 2020 年末账面流动资产及受限情况

单位：亿元

项目	金额	受限金额	可变现金额
货币资金	9.13		9.13
应收账款	2.69		2.69
预付款项	0.01		0.01
其他应收款	26.79		26.79
存货	183.09	4.80	178.29
其他流动资产	1.54		1.54
合计	223.25	4.80	218.45

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现部分资产来获得必要的偿债资金支持。

（四）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人对本次公司债券的按时、足

额偿付明确了工作计划，确定专门人员跟进相关工作，设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，形成一套确保公司债券安全兑付的内部机制。

发行人管理层对资金的使用计划进行审批与决策，并定期审查和监督资金的实际使用情况；财务管理部将指派专人监督还款资金的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本次公司债券。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》及《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，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。

2、设立专门的偿付工作小组

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。

3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人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。发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金 usage 情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。

4、设立募集资金和偿债资金监管账户

发行人将开立募集资金监管专项账户和偿债资金专项账户（以下单独或合并简称监管账户）分别专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划付和本息偿还。发

行人将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

偿债资金专项账户的偿债资金来源、提取时间、提取金额、管理方式、监督安排及信息披露如下：

（1）资金来源

偿债资金专项账户的资金来源主要为发行人持有的货币资金和经营活动、筹资活动产生的现金流量，详见本节“二、偿债资金来源”。

（2）提取时间、频率及金额

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前二个交易日内，偿债资金专项账户的资金余额不少于应偿还本期债券的利息金额。发行人应确保在不迟于本期债券本金兑付日前二个交易日内，偿债资金专项账户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息。

（3）管理方式

发行人指定财务管理部负责偿债资金专项账户的资金归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

发行人将与指定银行签订协议，指定其监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债资金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人应对偿债资金专项账户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

公司已为本期债券发行制定专门的信息披露义务人，债券受托管理人已和发行人在《债券受托管理协议》中约定债券受托管理人有义务监督发行人按协议规定履行应尽责任，督促发行人按时履约。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

本期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发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，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。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在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根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

在本期债券存续期内或到期时，若发行人未能按期兑付债券本息，债券受托管理人可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼或者清算程序。有关债券受托管理人的权利和义务，参见本募集说明书第十二节“债券受托管理人”。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

7、发行人承诺

预计不能偿还债务时，发行人将按照受托管理人的要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时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。其他偿债保障措施包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润。
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- 4、主要责任人不得调离。
- 5、出售发行人名下资产筹集还款资金。

6、发行人与受托管理人商定的其他偿债措施。

二、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

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

2、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、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法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，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/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、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。

（三）争议解决方式

《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。双方未能协商达成一致的，任何一方可以向发行人住所地有管辖权法院提起诉讼。

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。

三、债券持有人会议规则主要内容

为规范本次债券持有人会议的组织 and 行为，明确债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，保证债券持有人会议程序及决议内容的合法有效性，根据《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等法律法规，发行人与本次债券受托管理人共同制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《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；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。

债券持有人会议由全体本次债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、当发行人提出变更本次债券《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消本次债券《募集说明书》中的赎回条款、上调利率条款和回售条款（如有）、

变更本次债券利率、取消募集说明书中的担保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议，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、整顿、被接管、歇业、解散、和解、重组或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托受托管理人参与上述法律程序（含实体表决权）等行使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或《债券受托管理协议》主要内容作出决议；

5、在本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使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、当发生对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；

7、法律、行政法规、规范性文件、《募集说明书》和《债券受托管理协议》等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

（三）债券持有人会议的召集

出现下列情形之一时，债券受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》及时召集债券持有人会议，进行审议并作出决议：

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变更《债券受托管理协议》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影响，需要决定或授权采取相应措施；

6、增信机构（如有）、增信措施（如有）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；

7、发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

8、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，需要决定或授权采取相应措施；

9、发行人提出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；

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。

当出现债券持有人会议召集情形第 7 项以外之任一情形时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个交易日内书面通知债券受托管理人、担保人（如有）及全体债券持有人，债券受托管理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个交易日内发出召开债券持有人会议的公告。发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议公告的，发行人可以发出召开债券持有人会议的公告。

当出现债券持有人会议召集情形第 7 项之情形时，债券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，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，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、单独或合计持有本次债券总额 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。

其中单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会

议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本次债券，锁定期自发出债券持有人会议公告之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议公告前被相关登记或监管机构受理。

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）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

发行人根据债券持有人会议召集情形第 2、3 项的规定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%以上的本次债券的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%以上的本次债券的多个持有人发出召开债券持有人会议公告的，则合并发出会议公告的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集人应至少在会议召开日 10 个交易日前向债券持有人发出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，经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的公告至少应包括以下内容：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- 5、会议拟审议议案；
- 6、会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 7、债权登记日，应当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；

8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

9、召集人需要通知的其他事项。

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。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议公告，但补充会议公告至迟应在债券持有人会议召开日至少 5 个交易日前发出，并且应在刊登会议公告的同一信息披露平台上公告。

债券持有人会议公告发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可在原定召开日期的至少 5 个交易日前取消该次债券持有人会议并说明原因。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，债券持有人会议公告发出后，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当披露并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债券持有人债权登记日。

债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前 1 个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人均有权出席该次债券持有人会议，并行使表决权。

召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人或受托管理人住所地所在地级市辖区内的适当场所，会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

（四）债券持有人会议议案、委托及授权事项

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、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，在债券持有人会议的权限范围内，有利于保护债券持有人利益，具有明确的议题和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次债券总额 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。

单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以提出临时提案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东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，召集人应在在会议召开日期的至少 5 个交易日前发出债券持有人会议补充公告，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，补充公告应在刊登会议公告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公告后，不得修改会议公告中已列明的议案或增加新的议案。

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，也可以委托他人代为出席并在债券持有人的授权范围内行使表决权。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或征集人除外）。

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。

应单独和/或合并代表 10%以上的本次债券持有人、债券受托管理人的要求，债券增信机构（如有）、债券清偿义务承继方等关联方（如有）、发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集和主持的债券持有人会议。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

《债券持有人会议规则》第四条所列的无表决权的债券持有人可以出席债券持有人会议并发表意见。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

债券持有人应当配合受托管理人召开持有人会议的相关工作，积极参加持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

债券持有人会议应对书面公告中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面公告（包括增加临时提案的补充公告）中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

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本次未偿还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、债券持有人营业执照和持有本次未偿还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）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件（或营业执照）、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1、代理人的姓名、身份证号码；
- 2、代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- 3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的批示；

4、投票代理委托书签发日期和有效期限；

5、个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

（五）债券持有人会议的召开

债券持有人会议须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。

债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

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会议。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（或债券持有人的代理人）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的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还债券最多的债券持有人（或其代理人）担任主持人。

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、持有或者代表的本次未偿还债券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。

债券持有人会议由律师见证，见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

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。

会议主持人有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，主持人应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，或与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。

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本次债券持有人担任。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。

会议公告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。

债券持有人会议不得就未在会议公告载明的议案进行表决。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公告载明的议案进行搁置或不予表决，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宣布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。

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；本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主

持有人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

债券持有人会议作出的决议，须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的三分之二的债券持有人同意方可生效。《募集说明书》或《债券受托管理协议》有特别约定的，以《募集说明书》或《债券受托管理协议》的约定为准。

债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议做出决议后，债券受托管理人应及时通知债券持有人，并负责执行会议决议。

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。

受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或《募集说明书》的约定履行相关义务，及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况。发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

债券持有人会议应有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签

名。会议记录应记载以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券张数；
- 2、出席会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券张数，占本次债券有表决权总张数的比例；
- 3、召开会议的日期、具体时间、地点；
- 4、该次会议的主持人姓名、会议议程；
- 5、各发言人对每个议案的发言要点；
- 6、每一议案的表决结果；
- 7、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；
- 8、债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、会议人员签名册、代理人授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券到期之日或本息全部清偿之日起五年。法律、行政法规或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

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。

四、债券受托管理协议主要内容

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请恒泰长财证券有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。债券受托管理人除与发行人签订本次债券《债券受托管理协议》之外，与发行人之间不存在直接或间接股权关系及其他可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

《债券受托管理协议》主要内容如下：

（一）受托管理事项

1、债券存续期间的常规代理事项：

- （1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。
- （2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。
- （3）定期出具债券受托管理事务报告。
- （4）代表债券持有人与发行人保持日常的联络。
- （5）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。

（6）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

（7）在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

2、债券存续期间的特别代理事项：

（1）本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

（2）根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

上述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于《债券受托管理协议》的代理事项范围。

（二）发行人的权利及义务

发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，履行回售、利率调整、分期偿还或其他承诺事项等义务。

发行人应当为本次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及募集说明书的约定。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。

本次债券存续期内，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。

发行人应当按照拟上市交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向拟上市交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及交易所相关规定。

债券上市期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所公司债券上市规则及交易所其他规定及时向交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。同时，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。
- 2、发行人主体或债券信用评级发生变化。
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结。
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。
- 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。
- 7、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序。
- 8、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。

9、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

10、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动。

11、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。

12、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组。

13、发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化。

14、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

15、发行人分配股利。

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、发行人提出债务重组方案的。

20、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

21、发行人公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

22、发行人发生重大亏损。

23、发行人发生被媒体质疑的重大事项。

24、发行人聘请的会计师事务所发生变更的以及发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构（如有）发生变更。

25、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

26、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

27、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

28、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。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券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。

发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

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。

预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券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，并可以配合债券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。

发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本次债券利息或本次债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券票面利率的 100% 计算）向债券持有人支付逾期利息：1. 偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360 另计利息（单利）；2. 偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360 计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）+（当期应付利息+当期应付

利息的逾期利息)。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺，在无法按时偿付本次债券本息时，采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润。
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- 4、主要责任人不得调离。
- 5、出售发行人名下资产筹集还款资金。
- 6、届时发行人与债券受托管理人商定的其他偿债措施。

发行人应对债券受托管理人履行《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次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券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》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易，如本次债券被暂停上市交易，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市交易的，必须先经债券受托管理人书面同意。

发行人应当根据《债券受托管理协议》的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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）债券受托管理人的职责、权利和义务

债券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。债券受托管理人应当勤勉尽责，按照规定和约定公正履行受托管理职责，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。

债券受托管理人应当持续关注和调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，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 3.6 条约定的情形，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。

债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当持续监督并每年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。

债券受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

债券受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

债券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，并通过有效途径向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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。

债券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。

出现《债券受托管理协议》第 3.6 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，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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，召集债券持有人会议。

债券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。

债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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。

债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，应当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 3.9 条和第 3.10（3）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，财产保全担保由债券受托管理人选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用由发行人承担。债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

本次债券存续期内，债券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，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次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。

发行人不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，债券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。

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，或者公司债券出现违约情形或风险的，债券受托管理人应当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、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

债券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非公开信息，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。

受托管理人应当按照拟上市交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向拟上市交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

受托管理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

受托管理人应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

债券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或本息全部清偿后五年。

除上述各项外，债券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、法律、行政法规、部门规章、规范性文件、拟上市交易场所公司债券上市规

则、拟上市交易所其他规定、募集说明书以及《债券受托管理协议》规定或者约定的其他职责。

受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

交易所可以要求受托管理人开展专项或全面风险排查，受托管理人应当按照相关要求完成排查并将排查结果在规定时间内向交易所报告。

债券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。

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，受托管理人应当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。

在本次债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，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。

发行人应承担债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的合理费用，包括但不限于：

- 1、因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

- 2、在取得发行人同意（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后

聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，发行人和受托管理人同意执行该专门规定。

3、因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述 1、2 项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

（四）受托管理事务报告

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。

债券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，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1、债券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及专项账户运作情况。
- 4、发行人偿债意愿和能力分析。
- 5、本次债券增信措施的有效性分析。
- 6、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。
- 7、发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。
- 8、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。
- 9、债券持有人会议召开的情况。
- 10、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。
- 11、发生《债券受托管理协议》第 3.6 条第 3.6（1）项至第 3.6（13）项等情形的，说明基本情况及处理结果。
- 12、对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

公司债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突，或发行人募集资金使用情况和公司债券募集说明书不一致，或第 3.6 条第 3.6（1）项至第 3.6（13）项等情形之一的，债券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。发行人未按规定及时披露第 3.6 条第 3.6（1）项至第 3.6（13）项规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

债券停牌（如有）期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。发行人未按规定披露，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。发行人或受托管理人按规定披露相关信息后债券复牌。

（五）利益冲突的风险防范机制

在债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债券受托管理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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。

发行人和债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当按照相关法律法规、募集说明书和《债券受托管理协议》的规定及时进行改正。

（六）受托管理人的变更

在本次债券存续期内，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、债券受托管理人未能持续履行《公司债券受托管理人执业行为准则》或《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责。

2、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更受托管理人。

3、债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销。

4、债券受托管理人提出书面辞职。

5、债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

6、出现本条第 7.1（1）项或第 7.1（2）项情形且债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第 7.1（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任受托管理人；出现本条第 7.1（4）项情形的，债券受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任受托管理人。

新债券受托管理人的聘任：

新任债券受托管理人必须符合下列条件：

1、新任债券受托管理人符合中国证券监督管理委员会的有关规定。

2、新任债券受托管理人已经披露与发行人的利害关系。

3、新任债券受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债券受托管理人决议之日起九十日内，或者自接到债券受托管理人提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓债券受托管理人不符担任受托管理人的条件后五个工作日内，委任新任债券受托管理人并提交债券持有人会议表决，新任债券受托管理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

如果上述期间届满，发行人仍未委任新任债券受托管理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任受托管理人资格和意愿的机构作为债券受托管理人的继任者并通知发行人。

发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新任债券受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》之日起，新任债券受托管理人被正式、有效地聘任，债券受托管理人的聘任终止，《债券受托管理协议》终止。自新任债券受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债券受托管理人向中国证券业协会报告债券受托管理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

债券持有人会议决议决定变更或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、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。

债券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。

债券受托管理人在《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，但并不免除债券受托管理人在《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。

第十二节 本次债券发行的有关机构

声明：发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、发行人

公司名称：长沙麓山投资控股集团有限公司

法定代表人：黄兴

住所：长沙市岳麓区岳麓大道 385 号 3 楼

联系地址：长沙市岳麓区岳麓大道 385 号 3 楼

联系人：赵艳、陈锋

联系电话：0731-85519878

传真：0731-88672835

二、牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

公司名称：恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：王琳晶

住所：经济技术开发区卫星路以北,仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506

联系人：孙维星、刘志明

联系电话：010-56673708

传真：010-56673728

三、联席主承销商

公司名称：国元证券股份有限公司

法定代表人：俞仕新

住所：安徽省合肥市梅山路 18 号

联系地址：安徽省合肥市梅山路 18 号 A 座国元证券 1205 室

联系人：张铭、邓闪闪、叶梓怡

联系电话：0551-62207313、0551-62207713

传真：0551-62634916

四、发行人律师

公司名称：湖南天润人合律师事务所

负责人：李颂光

住所：湖南省长沙市天心区友谊路 238 号中欣国际 610 室

联系地址：湖南省长沙市天心区友谊路 238 号中欣国际 610 室

经办律师：肖璐、刘典

联系电话：0731-84119525

传真：0731-84119525

五、审计机构

单位名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：方文森

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

联系地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

经办会计师：李永萍、罗皖

电话：0731-89929366

传真：0731-89929366

六、资信评级机构

公司名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系人：朱高波

联系电话：021-63521885

传真：021-63521885

七、债券申请上市交易场所

单位名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

八、债券登记托管机构

公司名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《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。

法定代表人（或授权代表）签名：_____



黄 兴

长沙麓山投资控股集团有限公司（公章）



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、监事及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、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：


黄兴


李曼


张志


李玲


谢力


何正才

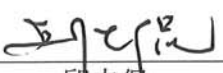

苏小平

全体监事签字：


闵志群


孙静


吴斐玮


邱志侃

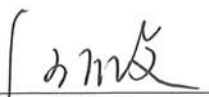

杨武成


非董事高级管理人员签字：


薛俊


周育林


雷凌


任亿文


刘彦彦

长沙麓山投资控股集团有限公司

2021年5月12日



主承销商声明

本公司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。

项目负责人签名： 孙维星
孙维星

项目组成员签名： 刘志明
刘志明

法定代表人（或授权代表）签名： 张伟
张伟

恒泰长财证券有限责任公司（公章）

2021年5月2日



联席主承销商声明

本公司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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 张铭
张铭

法定代表人（或授权代表）签名： 俞仕新
俞仕新



发行人律师声明

本所及签字的律师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所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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，并对本所出具的法律意见书的内容真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：肖璐

刘其

律师事务所负责人：



湖南天润人谷律师事务所



2021年5月12日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师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所出具的长沙麓山投资控股集团有限公司 CAC 证审字【2019】0122 号、CAC 证审字【2020】0025 号和 CAC 证审字【2021】0305 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书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。

经办注册会计师： 
李永萍


罗皖

执行事务合伙人： 
姚运海

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 5月 12日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《长沙麓山投资控股集团有限公司 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，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。

资信评级人员： 张玉琪
[张玉琪]

陈威宇
[陈威宇]

评级机构负责人： 丁豪樑
[丁豪樑]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2021 年 5 月 12 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：


(盖章或签字)



2020 年 12 月 31 日

第十四节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计财务报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）律师出具的法律意见书；
- （四）评级机构出具的资信评级报告；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）《债券受托管理协议》；
- （七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、文件查询地址

在本期债券发行期内，专业投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅募集说明书全文及其摘要。

（一）发行人：长沙麓山投资控股集团有限公司

联系地址：长沙市岳麓区岳麓大道 385 号 3 楼

联系人：赵艳、陈锋

联系电话：0731-85519878

传真：0731-88672835

（二）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506

联系人：孙维星、刘志明

联系电话：010-56673708

传真：010-56673728

（三）联席主承销商：国元证券股份有限公司

联系地址：安徽省合肥市梅山路 18 号 A 座国元证券 1205 室

联系人：张铭、邓闪闪、叶梓怡

联系电话：0551-62207313、0551-62207713

传真：0551-62634916

三、投资者若对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。

发行人已做好相关制度安排，在上海证券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。