


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） 募集说明书摘要

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 14 日

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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.....	I
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
第五节 发行人基本情况.....	14
一、发行人概况.....	14
二、发行人的历史沿革情况.....	14
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	15
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	16
五、发行人治理结构和组织机构设置.....	17
六、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	18
七、发行人的独立性.....	19
八、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	19
九、发行人经营范围及主要业务情况.....	21
十、发行人报告期内重大资产重组情况.....	32
十一、发行人违法违规情况.....	32
第六节 财务会计信息.....	33
一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况.....	33
二、发行人财务会计信息.....	34
四、管理层讨论与分析.....	43
五、发行人有息债务情况.....	50
六、关联方及关联交易情况.....	51
七、或有事项.....	54
八、发行人受限资产情况.....	55
第七节 发行人资信状况.....	56
一、发行人近三年主体评级情况.....	56
二、本期债券的信用评级情况.....	56
三、发行人主要资信情况.....	58
第八节 本期债券增信情况.....	61
第九节 税项.....	62

一、增值税.....	62
二、所得税.....	62
三、印花税.....	62
第十节 信息披露安排.....	64
一、存续期内定期信息披露.....	64
二、重大事项信息披露.....	64
三、本金兑付和付息事项.....	66
第十一节 投资者保护机制.....	67
一、偿债计划及偿债保障措施.....	67
二、违约责任及解决机制.....	72
三、债券持有人会议规则订立情况.....	73
四、债券受托管理协议订立情况.....	73
第十二节 本次债券发行的有关机构.....	74
一、发行人.....	74
二、牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人.....	74
三、联席主承销商.....	74
四、发行人律师.....	75
五、审计机构.....	75
六、资信评级机构.....	75
七、债券申请上市交易场所.....	76
八、债券登记托管机构.....	76
第十三节 备查文件.....	77
一、备查文件.....	77
二、文件查询地址.....	77

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，从来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

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。

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）。

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。

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

成立日期：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。

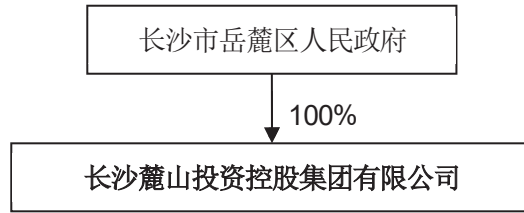
截至报告期末，长沙市岳麓区人民政府持有发行人 100% 股权，为公司控股股东及实际控制人。

（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：



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	子公司层级	注册资本	主要业务	持股比例		表决权比例
					直接	间接	
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有限责任公司	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。

（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

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。

3、监事会

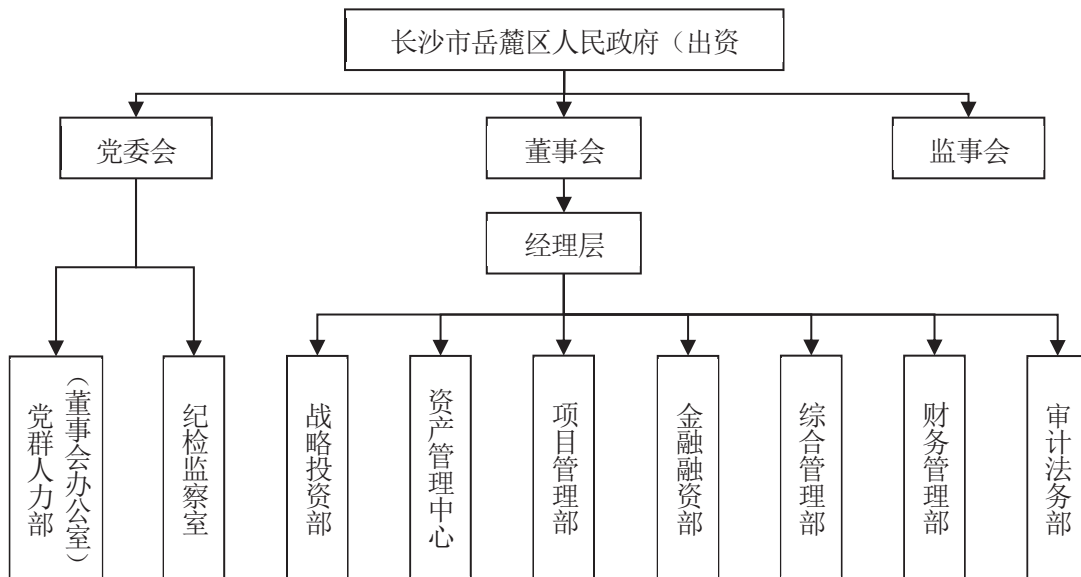
公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中监事会主席 1 名，由出资人委派产生；职工监事 2 名，由公司职工代表大会民主选举产生；非职工监事 2 名，由出资人委派产生。公司董事、高级管理人员、财务部门负责人不得兼任监事。监事每届任期 3 年，连选可以连任。

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。

（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。

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。

（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。

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
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

姓名	职务	年龄	任职期限	是否兼职领薪
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。

（三）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 5-6。

表 5-6 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。

（二）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 5-7。

表 5-7 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 5-8。

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 5-9。

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 5-10。

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 5-11。

表 5-8 发行人报告期内土地整理收入情况

单位：亩、亿元

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	武汉润置房地产开发有限公司	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]长沙市 038 号	武汉盛坤房地产开发有限公司	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	武汉润置房地产开发有限公司	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]长沙市 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]长沙市 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]长沙市 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

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成本及收益。

表 5-9 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 5-10 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	2022
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	0.76	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 5-11 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 0095235 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 0095293 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 0095282 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 5-12。

表 5-12 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 5-13。

表 5-13 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 5-14。

表 5-14 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		

（三）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 5-15。

表 5-15 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

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

（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 6-11。

表 6-11 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

（三）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债指标如表 6-12。

表 6-12 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 6-13。

表 6-13 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 6-14。

表 6-14 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 6-15。

表 6-15 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 6-16。

表 6-16 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 6-17。

表 6-17 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 6-18 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

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 6-19，到期期限结构如表 6-20。

表 6-19 发行人 2020 年末有息债务增信情况

单位：万元

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”。

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 6-20 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 6-21。

表 6-21 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 6-22。

表 6-22 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 6-23 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	-

款项性质	对方单位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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 6-24 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。

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

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 6-25。

表 6-25 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		

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金额为 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。

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，并于公告，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，在发生下述重大事件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。

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 9 月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订立情况

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。

四、债券受托管理协议订立情况

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。

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 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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之签章页）

长沙麓山投资控股集团有限公司

2021年5月16日

