

2023 年湖南麓谷发展集团有限公司 公司债券募集说明书

本次债券注册金额	人民币 45 亿元
担保或其他增信情况	无担保
信用评级结果	主体评级 AAA/债项评级 AAA
发行人	湖南麓谷发展集团有限公司
牵头主承销商	海通证券股份有限公司
联席主承销商	华泰联合证券有限责任公司
债权代理人	海通证券股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

发行人：湖南麓谷发展集团有限公司



牵头主承销商/债权代理人/簿记管理人



联席主承销商



2023 年 9 月

声明与承诺

中国证券监督管理委员会或企业债券市场自律组织对本次债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本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。

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

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、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本次债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，履行了勤勉尽职的义务。

四、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本次债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券募集说明书全文及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据中国证监会相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照中国证监会信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次

债券募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本次债券，均视同自愿接受该《债权代理协议》对本次债券各项权利和义务的约定。同时，投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。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，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。

二、2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 80,085.49 万元、18,601.12 万元、35,298.67 万元和 54,917.72 万元，报告期内呈波动下降趋势；投资活动产生的现金流净额分别为-447,918.24 万元、-199,022.25 万元、-540,459.64 万元和-21,234.48 万元，报告期内呈净流出状态。由于经营性净现金流是发行人偿债资金的主要来源之一，持续下降可能将对本次债券的偿付产生不利影响。若公司经营活动现金流和投资活动现金流在未来持续流出，将持续增大发行人的筹资压力，将可能对本次债券偿付产生不利影响。

三、发行人园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等业务属于资本密集型业务，在建项目较多，且建设规模大、建设周期长，依赖公司持续融资，较大规模的资本支出会加大公司的融资压力，加重公司的财务负担。此外，项目建设能否按计划完成、项目能否如期回款等存在一定的不确定性，可能会对发行人的经营效益和未来发展造成影响。

四、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人负债总额分别为 4,187,971.69 万元和 4,333,313.77 万元，其中有息负债规模分别为 2,578,463.24 万元和 2,605,016.32 万元，占负债总额的比例分别为 61.57%和 60.12%，有息负债中 1 年以内到期和 2 至 3 年到期的有息债务偿还压力较大，存在短期集中偿债的压力。

五、发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

六、凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本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。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本次债券募集说明书中列明的信息或对本次债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本次债券募集说明书存在任何疑问，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。

目录

声明与承诺	i
重要提示	iv
目录.....	i
释义.....	iv
第一节 风险提示及说明	1
一、本次债券的投资风险	1
二、发行人的相关风险	3
第二节 发行概况	16
一、本次发行的基本情况	16
二、认购与托管安排	19
三、上市流通安排	20
四、认购人承诺	20
五、债券本息兑付办法	22
第三节 本次募集资金运用	24
一、本次债券募集资金用途	24
二、募集资金使用计划及管理制度	29
三、发行人承诺	29
四、偿债计划及偿债保障措施	30
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人基本情况	34
二、发行人历史沿革	35

三、发行人控股股东及实际控制人情况	36
四、发行人重要权益投资情况	37
五、发行人的治理结构及独立性	44
六、发行人独立性情况	56
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况	58
八、发行人主要业务情况	62
九、发行人最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚情况 ..	109
第五节 财务会计信息	111
一、发行人财务报告编制基础及审计情况	111
二、发行人近年主要财务数据	115
三、发行人财务状况分析	120
四、公司有息债务情况	142
五、发行人关联方关系及关联交易	144
六、发行人重大或有事项或承诺事项	147
七、发行人受限资产情况	149
第六节 发行人及本次债券的资信状况	150
一、本次债券的信用评级情况	150
二、信用评级报告的主要事项	150
三、发行人的资信情况	153
第七节 法律意见	155
第八节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	158
第九节 税项	159

一、增值税.....	159
二、所得税.....	159
三、印花税.....	159
四、税项抵销	160
第十节 信息披露安排	161
一、信息披露事务管理制度主要内容	161
二、信息披露安排	162
第十一节 投资者保护机制	165
一、违约、风险情形及处置	165
二、持有人会议规则	168
第十二节 债权代理人	184
一、债权代理人	184
二、债权代理协议主要事项	184
三、债权代理事务报告披露安排	199
第十三节 发行有关机构及利害关系	201
一、本次债券发行的有关机构	201
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	203
第十四节 声明	205
第十五节 备查文件	215

释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、麓谷发展：指湖南麓谷发展集团有限公司。

长沙高新区：指长沙高新技术产业开发区。

长沙高新区管委会：指长沙高新技术产业开发区管理委员会。

湘江新区、新区：指湖南湘江新区。

湘江新区管委会：指湖南湘江新区管理委员会。

本次债券：指发行总额不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）的“2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券”。

本次发行：指本次债券项下各期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本次债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

牵头主承销商、债权代理人、海通证券：指海通证券股份有限

公司。

联席主承销商、华泰联合：指华泰联合证券有限责任公司。

余额包销：指主承销商按承销协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

审计机构：指大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构、东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

律师事务所：指湖南天地人律师事务所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有 2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券的投资者。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2022 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券承销协议》。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的本次债券债权代理协议。

债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人共同制定的本次债券持有人会议规则。

账户及资金监管协议：指发行人与监管银行签订的本次债券账

户及资金监管协议。

《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》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第 121 号）。

《债券管理通知》、1134 号文：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）。

《加强平台公司管理通知》、19 号文：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

《融资平台发行债券的通知》、2881 号文：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）。

《进一步强化企业债券风险防范的通知》、3451 号文：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）。

《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》、957 号文：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957 号）。

《关于加强地方政府性债务管理的意见》、43 号文：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》、1327 号文：指

《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》、3127号文：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》、1806号文：指《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806号）。

《公司章程》：指《湖南麓谷发展集团有限公司章程》。

中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

最近三年/近三年：指2020年、2021年及2022年。

最近三年末/近三年末：指2020年末、2021年末及2022年末。

最近三年及一期/近三年及一期：指2020年、2021年、2022年及2023年1-6月。

最近三年及一期末/近三年及一期末：指2020年末、2021年末、2022年末及2023年6月末。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一节 风险提示及说明

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

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率，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，从而使本次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

由于本次债券的具体交易流通事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（三）偿付风险

公司目前经营业绩和财务状况良好。但在本次债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、产业环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，可能会对本次债

券的按期偿付造成一定的影响。

（四）本次债券安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，将对本次债券持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。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。但在本次债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动、公司自身的相关风险或其他不可控制的因素，公司的经营状况或财务状况发生不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致其资信状况变差，进而影响本次债券本息的偿付。

（六）信用评级风险

经东方金诚评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。在本次债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本次债券进行一次定期跟踪评级，并根据有关情况进行不定期跟踪评级。若在债券存续期内公司内外部环境发生重大变

化，对公司生产经营造成重大不利影响，则评级机构可能调低发行人信用级别或本次债券的信用等级，这都将会对专业投资者利益产生不利影响。

（七）担保风险

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受政策法规、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，可能影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货规模较大及去化的风险

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，公司存货分别为 2,987,469.60 万元、3,012,875.61 万元、3,589,506.02 万元和 3,793,545.37 万元，占流动资产的比重分别为 67.69%、62.37%、67.77%和 70.11%，比重较大。发行人的存货主要由土地资产、园区开发项目、保障房项目、房地产项目、工程施工项目等开发成本构成，整体流动性不高。公司较大的存货规模使得公司存在存货去化难度较大的风险，可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。如果宏观经济政策、地区土地供求关系发生变化，或下游房地产行业波动，存货中的相关资产也存在跌价风险。

2、未来资金投入较大风险

发行人作为湘江新区内的建设及投融资主体，投资经营的项目以园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。从现金流量结构上看，2020 年至 2022 年末及 2023 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流入全部超过经营活动现金流入；投资活动也呈现净流出状态，报告期内发行人投资活动现金流量净额分别为 -447,918.24 万元、-199,022.25 万元、-540,459.64 万元和 -21,234.48 万元。综合来看，发行人目前处于建设投资高峰期和加速发展时期，未来面临资金投入较大的风险。

3、应收款项回款风险

截至 2022 年末，发行人应收账款、其他应收款、长期应收款账面价值分别为 228,426.89 万元、693,589.64 万元和 200,000.00 万元，合计 1,122,016.53 万元，占总资产比例为 16.62%。发行人应收账款主要为应收长沙高新技术产业开发区土地储备中心的土地开发业务款项，截至 2022 年末应收长沙市土地储备中心高新区分中心款项占应收账款总额的比例为 66.81%。发行人其他应收款主要为应收长沙高新技术产业开发区管理委员会往来款项，截至 2022 年末应收长沙高新技术产业开发区管理委员会款项占其他应收款总额的比例为 74.26%。截至 2022 年末，发行人长期应收款全部为长沙市高新开发区环麓新能源投资有限公司因招商引资需求形成的往来借款。发行人的应收款项往来方政府部门及国有企业占比较大，款项集中度较高，若未来政府相关政策变动或企业经营不善导致往来款回收困难，将可能引发回款风险，影响公司的持续经营能力。

4、短期偿债压力较大的风险

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，公司流动比率分别为 3.71、5.40、4.81 和 4.76，公司速动比率分别为 1.20、2.03、1.55 和 1.42，速动比率较低，主要系流动资产中存货占比较大所致。截至 2022 年末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计为 570,950.49 万元，存在短期偿债压力较大的风险。

5、受限资产规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人所有权受限资产账面价值合计 16.97 亿元，占 2022 年末发行人净资产比重为 6.63%。发行人受限资产规模主要为园区地产及商业房产等。未来，随着发行人银行借款等对外筹资规模的增大，公司受限制资产的规模也将进一步增加，这将影响公司持续的融资能力。

6、经营活动产生的现金流波动的风险

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 80,085.49 万元、18,601.12 万元、35,298.67 万元和 54,917.72 万元。近三年及一期发行人经营性现金流净额存在一定波动。发行人的保障房项目开发、园区开发项目和土地开发业务等在前投入较大，项目建设进度对发行人的现金流影响较大，发行人存在经营活动产生的现金流波动的风险。

7、资产负债率波动的风险

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，公司资产负债率分别为 60.71%、60.08%、62.04%和 62.83%，存在一定波动。如果未来存在

持续大规模融资，资产负债率可能将进一步上升。发行人作为湘江新区重大、重要项目的经营者和建设者，主营业务为园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等，净资产收益率不高，这可能在一定程度上影响发行人的再融资能力。同时，发行人近年来投资规模较大，并大量利用信贷及发行债券等方式筹资，随着未来承建项目的增多，公司资金压力将进一步加重。

8、盈利能力受外部环境风险

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 348,646.53 万元、478,186.82 万元、494,658.11 万元和 156,169.92 万元，实现净利润 42,583.31 万元、47,453.18 万元、41,220.23 万元和 12,773.96 万元。报告期内，发行人的盈利水平总体呈上升趋势。但由于发行人主营业务是园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等，若项目建设进度缓慢、房地产市场价格波动等外部环境产生不利变动，将会对发行人盈利水平产生较大影响。

9、有息债务规模较大的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人有息债务总额为 2,605,016.32 万元，主要为发行人银行借款和应付债券，发行人有息债务占总负债的比例为 60.12%，占比较高。发行人有息债务余额较大，未来面临较大的偿付压力。

10、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 80,085.49 万元、18,601.12 万元、35,298.67 万元和

54,917.72 万元。截至 2023 年 6 月末，发行人有息债务总额为 2,605,016.32 万元，经营活动产生的现金流量净额无法覆盖有息债务，对债务的保障能力较弱。

11、短期资金周转压力较大风险

房建工程业务是发行人营业收入占比较大的业务板块，由发行人下属全资子公司湖南麓谷建设工程有限公司负责运营。发行人房建工程业务主要采用总承包的方式，公司需垫资进行项目建设，业主根据项目进度支付工程款，对公司资金管理要求较高，公司可能面临短期资金周转压力较大的风险。

12、再融资风险

随着公司业务规模不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。公司项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行债券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

13、针对房地产行业的宏观调控政策风险

过去几年，国内房地产开发投资规模增长较快，出现了房地产市场过热现象，中央政府为了国民经济协调健康发展，从金融、税收、土地、拆迁等多方面出台了一系列房地产行业调控政策，对房地产行业调控提出了更明确、更具体的限定性要求，使整个房地产业的产品结构、市场需求、土地供应方式甚至是盈利模式发生了较大改变。作为政策导向性明显的行业，国家宏观政策调控对房地产

行业有较大影响。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握经济形势、政策导向，可能对公司未来经营发展造成不利影响。

14、注册资本未实缴到位的风险

发行人成立时注册资本为 200 亿元，长沙高新区管委会为其唯一出资人（2023 年 6 月发行人的出资人变更为湘江新区管委会），持股比例为 100%。根据长沙高新区管委会于 2020 年 12 月 30 日下发的《关于同意湖南麓谷发展集团有限公司资本公积转增实收资本的批复》（长高新管发〔2020〕53 号），发行人以资本公积转增实收资本 1,114,400.00 万元。根据长沙高新区管委会于 2020 年 8 月 31 日下发的《长沙高新区国企重组转型实施方案》（长高新管发〔2020〕27 号），上述注册资本将通过财政拨付资金增加实缴资本的方式自 2021 年起分十年予以补足。截至 2023 年 6 月末，发行人实收资本为 1,458,827.49 万元，发行人存在注册资本未实缴到位的风险。

15、发行人投资控股型架构依赖子公司的风险

2022 年度，发行人合并口径营业收入和净利润分别为 494,658.11 万元和 41,220.23 万元，母公司营业收入和净利润分别为 0.00 万元和 11,491.86 万元，母公司营业收入和净利润占合并口径比例分别为 0.00%和 27.88%。发行人盈利能力主要依赖于子公司。若子公司的经营水平发生大幅波动，或者发行人对子公司的控制发生不利变化，将对发行人整体盈利水平造成不利影响。

16、发行人土地资产收回的风险

因招商和农民安置等需要，发行人相关土地资产被长沙高新区

管委会收回。2020-2022 年，发行人土地资产被长沙高新区管委会收回的面积分别为 780.67 亩、989.96 亩和 406.15 亩，土地账面价值分别为 115,085.15 万元、134,435.05 万元和 55,030.90 万元。相关土地收回款项计入其他应收款中，由长沙高新区管委会逐年支付回款，若未来政府相关政策变动或地方政府财政吃紧导致款项回收困难，将可能引发回款风险，对公司经营造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人作为湘江新区（长沙高新区）重要的工程施工、保障房建设、园区开发运营主体，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果宏观经济增长放缓或衰退，发行人的园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

2、房建工程施工和工程管理风险

公司承担了湘江新区（长沙高新区）重大的园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等的建设任务，而项目建设本身具有投资规模大、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、气候条件等因素均有可能增加工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，项目建设期内的施工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。

3、土地价格波动的风险

我国逐年加强了对土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面的土地市场宏观调控。预计未来国家将继续执行严格的土地政策。严格的土地政策将对未来的土地市场供求产生重大影响，导致公司未来面临土地成本增加的风险。

4、园区招商引资风险

发行人开发的园区是国家级高新园区，国家和长沙市政府对高新区支持力度非常大，园区招商引资享有国家和政府给予的优惠政策，如对中小企业投融资平台贷款项目给予财政贴息、对平台服务机构给予奖励以及提供产业发展专项资金等。政府招商引资与园区开发建设息息相关，招商引资的成败直接影响园区的建设发展，对公司的经营也将产生间接影响。

5、园区内企业经营风险

目前，长沙高新区已成为长株潭两型社会和长沙创新型城市建设核心区，已形成了以工程机械、电子信息、新材料、生物医药、节能环保以及新能源等为支柱的产业体系。发行人成本收回和效益实现的根本，是建立在园区新建工业企业的新增税收的基础上。若这些企业经营情况达不到理想状态，对发行人的还款来源将形成直接的影响。

6、原材料价格风险

部分项目建设工期较长，建设期内的施工成本与其使用的原材

料价格有密切的关系，水泥、沙石、钢材、沥青等主要原材料的成本在总成本中占有一定的比例。因此，未来如果出现原材料价格上涨的情况，将导致公司施工总成本上升。原材料价格的波动将给发行人项目的正常建设带来不确定性，不利于发行人的成本控制与管理。

7、合同定价风险

近三年，发行人承接施工合同及重大开发项目持续增加，项目施工建设需投入的资金较多，且随着行业竞争压力的增加，可能存在合同定价的竞争风险。

8、合同履行风险

发行人在经营过程中需要签订各种合同，包括招投标合同、设计合同、材料采购合同等。在经营过程中，如果遇到一些不确定性因素，而公司对不确定因素不能有效控制或者控制不当，将面临一定的合同履行风险。若合同不能如期履行，将对发行人的正常经营造成一定影响。

9、突发事件引发的经营风险

发行人为实体型企业，安全、有序生产是公司正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但如果旗下子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，这将对公司的正常经营带来潜在不利影响。

10、项目完工风险

发行人是湘江新区（长沙高新区）重要的园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发项目建设和运营主体，公司虽在前期已对拟投资项目进行了严格的可行性论证，保证项目在经济、技术方面均具有良好的可行性，在一定程度上保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模大、建设周期较长、工艺设备复杂，项目建设期间可能会遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，对工程进度以及施工质量都会造成较大压力，影响项目进展，从而可能导致项目延迟交付，使得项目面临无法按时完工的风险。

11、客户集中度风险

发行人工程施工业务虽面向全国，但目前仍以长沙市地区工程项目为主。由于工程施工项目单个金额较大，鉴于自身资金实力、项目特点等方面的原因，发行人每年承接的项目有限，所以前五大客户一般签约金额占比较大。虽然发行人不存在对单一或者几个特定客户的依赖，但仍存在客户集中度高的风险。

12、市场竞争风险

发行人主营的房建工程施工业务所处行业具有准入门槛较低、同类企业多等特点。行业竞争对手与发行人在资源、市场、人才方面的竞争，可能会给发行人未来的经营发展带来一定的不利影响。

13、房地产项目经营风险

受宏观经济环境影响，发行人部分房地产项目去化率较低，如

若未来房地产市场环境持续恶化，发行人该板块业务收入将面临下降，存货中的房地产项目也将计提跌价准备，可能会给发行人未来的经营发展带来一定的不利影响。

（三）管理风险

1、多元化经营的管理风险

发行人的经营领域主要包括园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等，参控股企业较多，业务经营多元化，增加了发行人在投资决策、内控等方面的管理难度，若多元化经营管理不善，将影响发行人主营业务的发展，对发行人的企业经营带来一定的风险。

2、下属子公司管理风险

发行人各主要业务板块由各子公司负责经营，这种经营模式使公司在业务、财务、人事方面均面临管理控制的风险。虽然发行人对于子公司运营管理建立了较为规范、完善和有效的内部管理和控制机制，但随着公司业务进一步发展，相关经营决策、组织管理及内部控制的难度也将进一步增加，若公司的内部管理和控制机制的建设不能适应业务发展的需要，将有可能对公司的经营效率和日常运营产生影响。

3、公务员兼职风险

发行人现任董事陈慧娟、李新庭，监事周征宇、赵彬为发行人原股东长沙高新技术产业开发区管理委员会委派的公职人员，目前均在现股东湖南湘江新区管理委员会任职，但未在公司领取薪酬，

符合《公务员法》以及《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》的相关要求。但若未来国家在公务员兼职方面出台新的政策，则有可能导致发行人部分高管发生变更，产生公务员兼职风险。

4、安全生产的风险

发行人在土地开发、园区运营开发、保障房开发建设和房建工程施工等多项领域均有大量在建项目，涉及行业较多，存在一定管理难度，若出现突发的安全生产事故，则有可能面临停工整顿。

5、突发事件导致公司治理结构发生变化的风险

发行人公司治理结构趋于稳定合理，下设董事会（决策机构）、监事会（监督机构）、经理层（执行机构）等法定机构，内部规章制度完善，公司正常经营运转良好。但不排除由于突发性的事件导致人事变动、经营管理层变动等进而导致公司治理结构发生变化的可能性，由此可能给公司正常的经营管理带来一定风险。

（四）政策风险

1、国有资产管理体制调整的风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

2、政府补贴收入不确定的风险

2020 年至 2022 年度，发行人计入当期损益的政府补助合计分别为 26,794.32 万元、18,323.76 万元和 36,854.30 万元，主要为上级政府拨付的财政补助资金等，发行人获取的政府补助具有一定的可持续性。但若未来补助政策发生变化，可能对发行人经营和盈利能力产生一定影响。

3、项目手续获取风险

发行人承担了湘江新区（长沙高新区）大量的园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等建设任务，相关项目建设均需要有关部门的批复，如立项批复、环评批复、土地权证等，若相关手续未能顺利取得，可能会对发行人的业务规划产生一定影响。

4、货币政策调控的风险

货币政策的调控将对货币供给和资金成本产生影响，由于发行人所处行业属资本密集型行业，对外部融资依赖度较高，资金需求量大同时对资金成本的敏感度也较高。若未来货币政策收紧，可能会增加发行人的财务压力，对发行人盈利能力和偿债能力有较大影响。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2022 年 6 月 23 日，发行人召开了董事会会议，同意发行人申请注册发行规模不超过 45 亿元（含）、期限不超过 20 年（含）的优质企业债券。

2022 年 8 月 1 日，长沙高新区管委会出具《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于同意湖南麓谷发展集团有限公司申请注册发行优质企业债券的批复》，同意发行人申请注册发行规模不超过 45 亿元（含）、期限不超过 20 年（含）的优质企业债券。

本次债券尚需经中国证券监督管理委员会注册。

（二）本次债券的主要条款

1、发行主体：湖南麓谷发展集团有限公司。

2、债券名称：2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券（简称“23 麓谷发展债 01”）。

3、注册金额：人民币不超过 45 亿元（含 45 亿元）。

4、债券期限：本次债券期限不超过 20 年（含 20 年），具体期限方案和发行时点由发行人根据市场情况和用款进度安排。最终发行规模将根据簿记建档和发行时市场情况，由发行人与主承销商协商一致。本次债券不含可续期品种。

5、债券利率及其确定方式：票面利率为固定利率，采用单利按年计息，不计复利。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档

发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

6、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的本金将根据各期债券的具体发行方案，到期一次性兑付或分期兑付。

7、发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

8、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

9、发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

10、发行范围及对象：（1）主承销商设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

11、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为【】年【】月【】日。

12、发行期限：本次债券的发行期限为【】个工作日，自发行首日至【】年【】月【】日止。

13、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即【】年【】月【】日。

14、起息日：本次债券存续期内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日。

15、付息日：本次债券存续期内每年的【】月【】日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

16、兑付日：本次债券的兑付日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

17、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

18、牵头主承销商、债权代理人：海通证券股份有限公司。

19、联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

20、账户及资金监管人：发行人将在本次债券项下各期发行前确定该期债券的账户及资金监管人，并在发行前备案阶段提供该期债券的账户及资金监管协议。

21、债券担保：本次债券无担保。

22、信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

23、跟踪信用安排：东方金诚国际信用评估有限公司将在本次债券存续期内每年进行定期或不定期跟踪评级，并将在本次债券的

存续期对发行人的风险程度进行全程跟踪监测。

24、流动性安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

25、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、认购与托管安排

（一）本次债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行人相结合的方式发行。

（二）在中央国债登记公司开户的境内法人机构凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本次债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

（三）本次债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券主承销商设置的发行网点索取。

本次债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查询或在本次债券承销商发行网点索取。

（四）参与本次债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

三、上市流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门申请交易流通。投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为

作出以下承诺：

（一）本次债券的投资者接受本次债券募集说明书各项权利义务的的安排并受其约束。

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

（三）投资者同意债权代理人代表本次债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时代表本次债券持有人与发行人、账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本次债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（五）本次债券发行结束后，发行人将尽快申请本次债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本次债券发行与上市（如已上市交易）或交易流通（如已交

易流通)的批准部门对本次债券项下的债务转让无异议;

2、债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过;

3、就新债务人承继本次债券项下的债务,有资格的评级机构对本次债券出具不低于原债券信用级别的评级报告;

4、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务;

5、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、债券本息兑付办法

(一) 利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次。本次债券存续期内每年的【】月【】日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本次债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

(二) 本金的兑付

1、本次债券的本金将根据各期债券的具体发行方案，到期一次性兑付或分期兑付。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三节 本次募集资金运用

一、本次债券募集资金用途

（一）本次债券募集资金用途

本次债券募集资金不超过 45 亿元，其中 22.50 亿元用于产业园区开发运营、租赁住房、信息技术产业、生物医药产业、新能源汽车制造产业、新能源电池制造产业、智能制造产业、社会领域产业等领域符合国家产业政策的项目，22.50 亿元用于补充营运资金。

本次债券募集资金投向正面清单

序号	募集资金	占比	募集资金用途	所属国民经济行业分类
1	22.50 亿元	50.00%	产业园区开发运营	E48 土木工程建筑业
2			租赁住房	K70 房地产业
3			信息技术产业	C39 计算机、通信和其他电子设备制造业
4			生物医药产业	C27 医药制造业
5			新能源汽车制造产业	C36 汽车制造业
6			新能源电池制造产业	C38 电气机械和器材制造业
7			智能制造产业	C35 专用设备制造业
8			社会领域产业	Q85 社会工作
9	22.50 亿元	50.00%	补充营运资金	-
合计	45.00 亿元	100.00%	-	-

（二）募集资金投资方向及项目情况

发行人系湘江新区直属国有企业，发展中坚持“围绕新区、服务新区、发展新区”的使命和宗旨，依托湘江新区雄厚的产业集聚资源优势，集团已构建起以产业地产综合开发建设为纽带，开发、运营、投资、施工、政府公益五大业务板块深度契合、互补联动的发展格局和“集团公司+二级核心龙头+三级专业化子公司”的运营布局。目前发行人主营业务主要涵盖园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等多个领域，业务多元化程度较高。

1、产业园区开发运营项目

近年来，湘江新区深入贯彻习近平总书记考察湖南重要讲话精神，始终聚焦“三高四新”美好蓝图，重点发展新一代信息技术、先进装备制造、生物医药大健康、先进储能及新材料、节能环保等高新技术领域，积极培育优势产业集群。围绕湘江新区重点产业集群，发行人主要建设了一系列产业园，多元布局，引领产业发展，推动湘江新区实现产业升级战略目标。

目前发行人已建设并投入运营了麓谷钰园、芯城科技园、节能环保产业园、军民融合产业园等重点产业项目，同时，智造园及世界计算·长沙智谷等尖端高新技术产业园项目也正在积极筹建。

2、租赁住房

按照党中央、国务院关于加快建立租购并举住房制度的决策部署，根据《中共长沙市委长沙市人民政府关于印发<长沙市争创国家吸引集聚人才平台若干政策（试行）>的通知》（长发〔2022〕12号）精神，为支持湘江新区高新技术人才引进政策以及落实中央“房住不炒”的战略定位，发行人积极开展租赁住房项目建设，为湘江新区内的高新技术人才提供切实的住房配套保障措施。本次债券募集资金拟投向发行人及下属子公司的在建及拟建的租赁住房项目，主要建设内容包括租赁住房及教育、医疗、商业、文化等公共服务设施建设。

3、信息技术产业

湘江新区紧跟数字经济发展浪潮，加速推动数字产业化和产业

数字化进程的发展方向，大力发展新一代半导体及集成电路、软件与信息技术服务、网络安全、智能终端等新一代信息产业。先后引进培育了天鹅到家、中兴通讯、景嘉微、三安光电、拓维信息、亚信软件、金蝶软件、科创信息、水羊股份、安克创新、兴盛优选等一大批行业领军企业，其中，上市企业 10 余家，规模以上企业 100 余家，聚集移动互联网及应用软件产业相关企业突破 14,000 家。发行人依托湘江新区信息技术产业聚集优势，积极参与了广立微电子、星河电子、进芯电子及盈芯半导体等一批潜力企业的前期投资，未来将努力打造形成新一代信息技术产业孵化平台。

4、生物医药产业

湘江新区加速抢占生物医药战略新兴产业制高点，突出发展重点，加大政策供给，持续精准发力，走出了一条高端化、差异化、特色化的产业发展道路。现聚集三诺生物、圣湘生物、九芝堂、方盛制药等生物医药企业 1,200 余家，其中，上市公司 10 余家，规模以上企业 80 余家，拥有人类干细胞国家工程研究中心、免疫诊断试剂国家工程实验室、湖南省智能呼吸诊疗装备工程技术研究中心等重点实验室、工程中心、企业技术中心等创新平台 62 个。湘江新区的产业核心区长沙高新区在中国生物工程学会等机构发布的中国生物医药产业发展指数中，综合竞争力位居前十名，医药工业百强企业数排名第 5 位，上市企业数量排名第 2 位。发行人在湘江新区生物医药产业聚集效应的引领下，积极参与了新合新生物、晶易医药等优质生物医药企业的前期投资，未来将努力形成高端生物医药产业

链上的核心竞争力。

5、新能源汽车制造产业

近年来，随着国内外新能源整车企业来湘投资，湖南省已聚集了长沙众泰、中车时代电动、长沙比亚迪、江南汽车、中联重科、梅花汽车、恒润高科、长丰集团、株洲北汽、湘潭吉利等 10 余家新能源汽车生产企业设立新能源汽车整车生产基地。湘江新区紧跟湖南省“三高四新”发展战略，加速建立新能源汽车及储能材料、电池及控制系统全产业链体系。发行人依靠当前新能源汽车制造产业的优良的发展环境以及湖南省、湘江新区的产业扶持政策，积极参与了天际汽车等重点企业的投资，未来将努力打造新能源汽车制造的产业高地。

6、新能源电池制造产业

湘江新区依托中南大学世界级材料学科优势，瞄准储能材料、碳/碳复合材料、碳基材料、光伏材料等前沿细分领域，推动转化大批高端科技成果。现聚集有长远锂科、巴斯夫杉杉、博云新材、东映碳材、红太阳新能源、岱勒新材等先进储能及新材料重点企业 500 多家，已形成从储能原材料、电池材料到先进电池、汽车动力电池、储能材料应用及服务储能系统整体解决方案一条完整产业链条。长远锂科、杉杉新材锂电池正极材料年产量超 6 万吨，出货量稳居全国前十。根据《湖南省先进储能材料及动力电池产业链三年行动计划（2021-2023 年）》，湖南省到 2023 年将实现全产业链年产值 1000 亿元以上。发行人依靠湘江新区新能源汽车及配套储能产业链聚集

效应，探索布局新能源产业链中优质动力电池制造企业，加速形成新能源产业全产业链优势。

7、智能制造产业

湘江新区紧抓国家发展工业互联网、新一代人工智能历史机遇，聚焦工程机械、轨道交通、冶炼设备、电力设备等基础领域，大力发展以智能制造为统领的先进装备制造产业，加速推动传统产业智能化升级改造，培育了世界级的工程机械产业及国内领先的环卫机械、光伏装备、增材制造产业。现聚集中联重科、中国通号、金杯电工、中冶长天等 100 多家规模以上先进装备制造企业，其中，上市企业 7 家，国家级智能制造示范企业（项目）14 家。先后获批成立国家起重机技术工程研究中心、湖南省人工智能产业创新联盟、湖南省人工智能产业技术研究院、长沙智能制造研究总院等 100 多个省级以上先进制造研究创新平台，促进千亿级产业集群正崛起。发行人依靠湘江新区在大型装备制造领域的传统优势，投资了机械之家等先进制造企业，未来将努力在传统装备制造领域走出一条数字化、智能化的产业升级之路。

8、社会领域产业项目

社会领域方面，发行人承担了湘江新区众多服务中心项目的发展建设，致力于打造一个便民、利民、为民的市民服务体系，推进智慧社区服务及社会生态的和谐发展。本次债券募集资金拟用于社会领域产业项目，力争打造出有特色的智慧社区。打造湘江新区“一站式智慧生活服务平台”，做“值得信赖的城市便民服务商”。

二、募集资金使用计划及管理制度

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集说明书披露用途使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，发行人已制定相应流程规范本次债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金需求。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

三、发行人承诺

发行人承诺本次债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房之外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策相关领域，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于金融板块的业务投资，不用于境外收购。

发行人承诺本次债券募集资金用于符合国家产业政策的用途，募投项目未来收入优先用于偿还本次债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人依法不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

四、偿债计划及偿债保障措施

（一）偿债计划

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将安排专业的职能部门相关专业人员负责

执行还本付息工作，人员安排较为稳定。自本次债券付息日或兑付日之前起至付息日或兑付日结束，偿付工作职能部门全面负责本次债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

同时，公司在正常经营的基础上，将依托稳健的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、直接融资等手段融入外部资金。

3、偿债保障制度性安排

（1）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了海通证券作为本次债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

（2）聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人将针对本次债券每期发行聘请账户及资金监管人，并与账户及资金监管人和债权代理人签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管人处开立本次债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，

并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。

（二）偿债资金来源

1、发行人日常经营产生的营业收入和净利润

发行人的营业收入来源主要涉及园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等业务板块，业务量稳定，营业收入具备可持续性。2020 年至 2022 年度，公司实现营业收入分别为 348,646.53 万元、478,186.82 万元和 494,658.11 万元，净利润分别为 42,583.31 万元、47,453.18 万元和 41,220.23 万元。未来，随着发行人重大建设项目相继建成投产，规模效应和板块协同效应逐渐显现，营业收入和净利润有望进一步提升，为发行人的偿付能力提供有力的保障。

2、发行人日常经营产生的现金流

2020 年至 2022 年度，公司经营活动现金流入分别为 837,436.08 万元、1,016,513.29 万元和 1,222,402.05 万元。2020 年至 2022 年末，发行人现金及现金等价物余额分别为 610,797.54 万元、630,789.92 万元和 405,182.65 万元，流动性较为充裕，且保持快速上升态势。随着发行人业务的不断发展，持续稳定的经营活动现金流将为发行人的偿付能力提供有力保障。

3、发行人较大的可变现资产规模

截至 2022 年末，发行人流动资产为 5,296,905.54 万元，其中变现能力较强的流动资产为 1,383,746.33 万元，包括货币资金 461,729.80 万元、应收账款及其他应收款 922,016.53 万元，主要应收

对象为政府机构，发生坏账的可能性较小。上述可变现资产为发行人的偿付能力提供了有力的保障。未来，随着发行人园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等项目逐步完工进入运营结算周期，发行人经营活动现金流入预计将逐年增加而支出压力预计将有所降低。综上，发行人良好的经营状况和盈利能力是本次债券偿付的坚实基础。

4、发行人充足的授信额度

作为湖南省内规模较大的国有企业，发行人与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验。截至 2023 年 6 月末，发行人及下属子公司金融机构主要授信额度 422.22 亿元，累计已使用额度 201.99 亿元，未使用额度 220.23 亿元。发行人较为雄厚的自身实力、资本市场中优良的资信情况以及与银行等金融机构的密切合作关系，均为发行人的偿债安排提供了有力保障。

本次债券发行是发行人市场化融资方式，偿债资金将主要来源于公司日常经营活动所产生的营业收入及现金流，不存在以财政资金偿还本次债券的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：湖南麓谷发展集团有限公司

法定代表人：李大群

成立日期：2020 年 8 月 31 日

注册资本：2,000,000.00 万元

实缴资本：1,458,827.49 万元

住所：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋 2101-2107 号

邮编：410205

统一信用社会代码：91430100MA4RM6QQ3L

互联网址：www.lgfzgroup.com

信息披露事务负责人：王倡

联系电话：0731-88995680

传真：0731-88995080

所属行业：《上市公司行业分类指引》，S90 综合类

经营范围：以自有资金从事城市建设投资、产业投资、现代服务业投资、创业投资、股权投资；文化旅游产业投资与管理；资本管理（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、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）；企业总部管理；众创空间的建设、运营和管理；高新技术企业服务；

科技企业技术扶持服务；信息技术咨询服务；科技项目评估服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；工业地产开发；房屋建筑工程施工；建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

发行人系长沙高新区为有效整合长沙高新区国企资源、盘活存量资产、提升运营效率、助推高新区经济社会高质量发展而组建的国有大型控股集团，系根据长沙高新技术产业开发区管理委员会《关于印发<长沙高新区国企重组转型实施方案>的通知》（长高新管发〔2020〕27号），于2020年8月31日成立的国有独资有限责任公司。成立时，发行人注册资本为200亿元，长沙高新区管委会为其唯一出资人，持股比例为100%。

2020年10月29日，根据《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于同意无偿划转长沙高新控股集团有限公司股权的批复》（长高新管发〔2020〕34号），长沙高新区管委会将长沙高新控股集团有限公司100%股权划转至发行人。

2020年12月21日，根据《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于同意湖南麓谷发展集团有限公司对长沙高新区信息产业园经济开发有限公司、长沙软件园有限公司及长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司实施增资并购的批复》（长高新管发〔2020〕35号）同意发行人对长沙软件园有限公司、长沙高新开发区信息产业园经济

开发有限公司和长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司各增资 51%。

根据长沙高新区管委会 2020 年 12 月 30 日《关于同意湖南麓谷发展集团有限公司资本公积转增实收资本的批复》（长高新管发〔2020〕53 号），发行人以资本公积转增实收资本 1,114,400.00 万元，此次出资经湖南中皓会计师事务所有限责任公司验证并出具了验资报告（皓审验字〔2020〕第 014 号），剩余由长沙高新区管委会以货币资金的形式自 2021 年起分十年予以补足。

2022 年 6 月，根据湖南省委省政府决策部署，湖南湘江新区、岳麓区、长沙高新区“三区合一”。2023 年 6 月，经报湖南湘江新区批准，发行人出资人由长沙高新技术产业开发区管理委员会变更为湖南湘江新区管理委员会，并于 6 月 9 日完成工商变更登记。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 200.00 亿元，实收资本为 145.88 亿元；发行人控股股东和实际控制人为湖南湘江新区管理委员会，持有发行人 100.00% 股权。

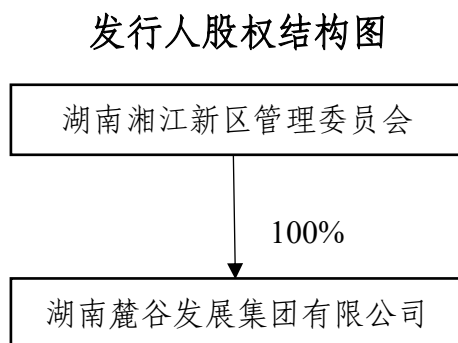
三、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人湖南湘江新区管理委员会是湖南省政府派出单位，根据相关法律法规和省委、省政府授权（委托）行使完整的市级经济社会管理权限及部分省级经济管理权限。湖南湘江新区于 2015 年 4 月 8 日国务院正式批复同意设立，是全国第 12 个、中部地区首个国家级新区，规划面积 1,200 平方公里（核心区面积 490 平方公里），涵盖岳麓区全境以及望城区、宁乡市部分街镇，拥有长沙高新区、宁乡经开区、望城经开区 3 个国家级开发

区和宁乡高新区、岳麓高新区 2 个省级园区。

2022 年 6 月，湘江新区体制机制优化启动，根据《关于优化湖南湘江新区管理体制的实施方案》整合原湘江新区管委会、岳麓区政府、长沙高新区管委会的所有机构职能，并且将拥有部分省级和市级权限，实现“三区合并”。

截至本募集说明书签署日，发行人股权未被质押或者冻结。截至本次债券募集说明书签署之日，发行人的控股股东及实际控制人为湖南湘江新区管理委员会。其股权结构为下图所示：



截至本募集说明书签署之日，发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东及实际控制人提供担保的情形。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2022 年 12 月末，发行人合并报表范围内的一级子公司 8 家，发行人主要子公司如下：

截至 2022 年末发行人纳入合并子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	经营性质	业务性质	注册资本	持股比例
1	长沙高新控股集团有限公司	全资	基础设施建设、保障房建设等	1,000,000.00	100.00
2	湖南麓谷城市运营管理有限公司	全资	市政设施管理、园区管理服务、物业服务等	10,000.00	100.00
3	长沙麓谷资本管理有限公司	全资	资本管理、投资管理服务等	50,000.00	100.00
4	长沙麓谷投资发展有限公司	全资	投融资管理及相关咨询服务等	50,000.00	100.00
5	长沙软件园有限公司	控股	软件开发、网络技术服务等	90,612.24	51.00
6	长沙高新开发区信息产业经济开发有限公司	控股	土地整理，房地产开发经营等	36,464.59	51.00
7	长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司	控股	高新技术创业服务；科技企业技术扶持服务等	2,040.81	51.00
8	长沙麓谷城市发展建设有限公司	全资	房地产开发等	300,000.00	100.00

（二）发行人子公司基本情况

1、长沙高新控股集团有限公司

长沙高新控股集团有限公司（以下简称“长高控股”）成立于 1992 年 1 月 28 日，注册资本 1,000,000.00 万元，经营范围：以自有资产进行股权投资、房地产业和建筑业投资、高新技术产业投资、基础设施项目投资；投资咨询服务；（以上经营范围不得从事吸收存款、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）；房地产开发经营；城乡基础设施建设；高新技术创业服务；科技企业技术扶持服务；工程咨询；信息技术咨询服务；科技项目评估服务。（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 2022 年末，该公司总资产 5,018,288.43 万元，总负债 3,200,330.34 万元，所有者权益 1,817,958.09 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 443,537.85 万元，净利润 47,976.76 万元。

2、湖南麓谷城市运营管理有限公司

湖南麓谷城市运营管理有限公司成立于 2011 年 11 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围：一般项目：市政设施管理；停车场服务；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；房地产经纪；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；房地产评估；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；商务代理代办服务；酒店管理；企业管理咨询；创业空间服务；广告发布；广告制作；广告设计、代理；物联网技术服务；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；机动车充电销售；集中式快速充电站；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2022 年末，该公司总资产 86,929.43 万元，总负债 81,184.60 万元，所有者权益 5,744.83 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 22,222.05 万元，净利润 1,253.58 万元。

3、长沙麓谷资本管理有限公司

长沙麓谷资本管理有限公司成立于 2016 年 7 月 29 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围：资本管理；资产管理咨询；投资管理服务；以自有资产进行股权投资；（以上经营范围不得从事吸收存款、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）；商业信息咨询；市场调研服务。（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 2022 年末，该公司总资产 27,253.97 万元，总负债 15,330.29

万元，所有者权益 11,923.68 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 1,277.30 万元，净利润 983.20 万元。

4、长沙麓谷投资发展有限公司

长沙麓谷投资发展有限公司成立于 2020 年 6 月 3 日，注册资本为 50,000.00 万元，经营范围：受托管理私募股权基金；从事投融资管理及相关咨询服务业务；从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务；以自有资金进行产业投资（以上不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、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）；高新技术服务；高新技术研究；高新技术企业服务；房屋租赁；物业管理；市政投资项目代建；培训活动的组织；企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；经济与商务咨询服务；工业地产开发。（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，未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务）。

截至 2022 年末，该公司总资产 125,524.19 万元，总负债 85,806.68 万元，所有者权益 39,717.51 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 1,907.63 万元，净利润 1,087.13 万元。

5、长沙软件园有限公司

长沙软件园有限公司成立于 2000 年 11 月 29 日，注册资本 90,612.24 万元，经营范围：网络技术、通信技术的研发；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；计算机技术开发、技术服务；计算

机和辅助设备修理；信息处理和存储支持服务；软件测试服务；软件服务；通信工程设计服务；科技信息咨询服务；第一类增值电信业务中的因特网数据中心业务；第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、信息服务业务（仅限互联网信息服务）；集群企业住所托管服务；工业地产开发；房屋租赁；房地产中介服务；房地产经纪服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；为创业企业提供创业管理服务业务；城乡基础设施建设；高新技术创业服务；科技企业技术扶持服务；工程咨询；科技项目评估服务；人力资源信息软件服务。

（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，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，未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务）

截至 2022 年末，该公司总资产 223,391.56 万元，总负债 65,928.56 万元，所有者权益 157,463.00 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 38,426.31 万元，净利润 3,526.99 万元。

6、长沙高新开发区信息产业园经济开发有限公司

长沙高新开发区信息产业园经济开发有限公司成立于 2008 年 8 月 1 日，注册资本 36,464.59 万元，经营范围：土地整理、复垦；房地产开发经营；工程咨询；房屋租赁；以下经营范围不得从事吸收

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；以自有资产进行基础设施投资；项目投资；投资咨询服务。

（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 2022 年末，该公司总资产 869,870.05 万元，总负债 307,830.34 万元，所有者权益 562,039.70 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 11,950.99 万元，净利润 150.94 万元。

7、长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司

长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司成立于 2012 年 9 月 20 日，注册资本为 2,040.82 万元，经营范围：高新技术创业服务；科技企业技术扶持服务；科技项目代理服务；场地租赁；企业管理咨询服务；创业投资咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年末，该公司总资产 125,397.11 万元，总负债 24,181.72 万元，所有者权益 101,215.39 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 857.57 万元，净利润-3,883.60 万元，产生亏损，主要系受经济下行的影响，持有的其他非流动金融资产取得的投资收益较上年大幅减少所致。

8、长沙麓谷城市发展建设有限公司

长沙麓谷城市发展建设有限公司成立于 2021 年 3 月 19 日，注册资本为 300,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营；以自有资产进行产业投资、能源投资、基础设施投资、高科技产业投资、城市综合管廊投资（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公

众存款、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)；高新技术创业服务；新能源的技术开发、咨询及转让；节能技术推广服务；房屋租赁；场地租赁；贸易代理；城乡基础设施建设；工业地产开发；园林绿化工程施工；风景园林工程设计服务。

(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，未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)。

截至 2022 年末，该公司总资产 662,073.18 万元，总负债 362,537.79 万元，所有者权益 299,535.40 万元；2022 年度，该公司实现营业总收入 121.87 万元，净利润-381.19 万元，因该公司成立时间较晚，业务尚未全面开展，故净利润为负。

(三) 重要合营和联营公司情况

截至 2022 年 12 月末，发行人重要合营和联营公司情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月末，发行人重要合营和联营公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
1	湖南楚微半导体科技有限公司	一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集成电路设计；集成电路制造；集成电路销售；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；电力电子元器件制造；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；光伏设备及元器件制造；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	72,000.00	30.00
2	长沙中电软件园有	自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；计	15,000.00	15.30

序号	企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
	限公司	算机技术开发、技术服务；能源技术研究、技术开发服务；电子技术、通讯技术、卫星通信技术的研发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；科技企业技术扶持服务；会议、展览及相关服务；建设工程设计；贸易代理；仓储代理服务；经济与商务咨询服务；电子商务平台的开发建设；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；通讯设备及配套设备批发；计算机、软件及辅助设备零售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
3	湖南营养港房地产开发有限公司	产业园区及配套设施项目的建设与管理；房地产咨询服务；房屋租赁；物业管理；经济与商务咨询服务；房地产开发经营。（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）	4,000.00	43.12
4	长沙麓凯创业投资有限公司	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	5,000.00	40.00
5	长沙晟隆投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理；受托管理私募股权投资基金及股权投资项目；以自有资产从事基础设施投资、风险投资、股权投资；投资咨询（不含金融、证券、期货咨询）。（以上经营范围不得从事吸收存款、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）。（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）	1,000.00	33.50
6	湖南湘展国际会展有限公司	会议、展览及相关服务；展台设计服务；大型活动组织策划服务；学术交流活动的组织；文化活动的组织与策划；培训活动的组织；体育活动的组织与策划；商业活动的组织；商业活动的策划；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；票务服务；旅游咨询服务；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务；广告制作服务；翻译服务；市场调研服务；摄影服务；舞台灯光、音响设备安装服务；品牌策划咨询服务；灯光设备租赁；音频和视频设备租赁；汽车租赁；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	500.00	10.17

五、发行人的治理结构及独立性

（一）公司治理结构

发行人已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《湖南麓谷发展集团有

限公司章程》规定，公司设董事会、监事会和经理层，各司其职、相互制衡，形成了规范、完善的公司治理结构。

1、出资人

发行人不设股东会，湘江新区管委会按照《公司法》和《公司章程》的规定行使出资人职权，出资人对公司行使以下职权：

（1）审批公司的经营方针、主业及调整方案、发展战略，中长期发展规划、年度投资计划；

（2）审批公司领导班子职数（原则上不超过7人），将领导班子（含公司党委委员，董事会、监事会、经理管理层成员，不含外部董事、职工董事、职工监事）纳入湘江新区管委会国有企业领导干部管理范畴；

（3）按照有关权限和程序，委派或更换非职工董事，指定董事长，对公司董事会、董事进行考核评价，决定非职工董事的报酬等有关事项；

（4）按有关权限和程序，委派或更换公司非职工监事，在监事会成员中指定监事会主席，对公司监事会、监事进行考核评价，决定非职工监事报酬；

（5）对二级子公司的董事长、法定代表人、总经理进行审核批复，对二级子公司的董事长、法定代表人、总经理以外的高管以及三级子公司董事长、法定代表人、总经理进行备案；

（6）审批集团公司的组织架构和管理人员员额数（原则上不超过40人）；

(7) 审批董事会工作报告和监事会工作报告；

(8) 审批公司的年度财务预算方案和决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

(9) 对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式、国有产权及国有资产转让等作出决定；对各级子公司的设立、合并、分立、解散、申请破产依法作出决定；对各级子公司的混合所有制改革、员工持股、上市、资产转让、产权转让、产权无偿划转、资产损失核销等重大事项按国资监管相关规定行使权力；

(10) 决定授予董事会行使部分出资人的职权，审查批准授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、资产处置等事项。对于已经做出的授权，作出撤回或修改的决定；

(11) 审核批准公司职工工资总额方案、企业年金方案；

(12) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计，对重大事项进行抽查审计；

(13) 修改公司章程，审核批准董事会制订的章程或章程修订案；

(14) 行使相关法律、法规、规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会。董事每届任期3年。公司董事会由5名董事组成，其中董事长1名，董事兼总经理1名，外部董事2名，职工董事1名。除职工董事外的董事由湘江新区管委会委派或更换，职工董事由公

司职工代表大会选举产生。董事会对出资人负责，履行下列职权：

- （1）执行出资人的决定，向出资人报告工作；
- （2）制订公司发展战略和中长期发展规划；
- （3）决定公司的年度经营计划、融资计划和出资人授权范围内的投融资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和年度投资计划；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案，对需报出资人决定的子公司的重大事项提出审核意见；
- （7）制订各级子公司设立、调整、合并、分立、解散方案，报出资人审批；
- （8）决定公司内部管理机构、分公司的设置；
- （9）制定公司的基本管理制度，并对其实施进行监控；
- （10）按干部管理权限和有关程序决定聘任或者解聘公司高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；
- （11）建立公司责任人业绩考核制度，并根据有关规定对相应人员进行年度考核和任期考核；
- （12）向出资人提出解除董事（不含职工董事）职务的申请；
- （13）按相关监管制度审核批准子公司章程，决定子公司章程中规定的应由其股东会审议决定的重大事项；

(14) 决定委派或更换独资子公司非职工董事、非职工监事，并推荐董事长、监事会主席；向二级独资子公司董事会推荐经理层人选；决定向二级控股子公司推荐董事、监事，并按其章程规定推荐董事长、监事会主席及经理层人选；前置审批三级及以下独资或控股子公司董事长、监事会主席及经理层；

(15) 审议公司内部审计报告，制定公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理进行监控；

(16) 听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况；

(17) 决定公司职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案；

(18) 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；

(19) 制订公司章程草案或章程修订案；

(20) 出资人授予公司董事会行使的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》及《公司法》的相关规定，公司设监事会，监事会人员的任免按照有关规定执行。监事会由5名监事组成，其中设监事会主席1名，职工监事的比例不得低于三分之一，职工监事由公司职工代表大会民主选举产生。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, 向出资人或董事会提出奖惩、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) 向出资人提出建议, 定期和不定期向出资人报告工作;

(8) 对公司进行年度评价, 出具评价报告;

(9) 指导和监督公司内部审计工作;

(10) 法律法规规定或出资人授予的其他职权。

4、公司经营管理层

公司设总经理1名, 由董事会聘任, 副总经理1-4名、财务总监、总工程师等高级管理职位。总经理对董事会负责, 行使下列职权:

(1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会的决议;

(2) 组织拟订公司发展战略和中长期规划;

(3) 组织拟订公司年度经营计划、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;

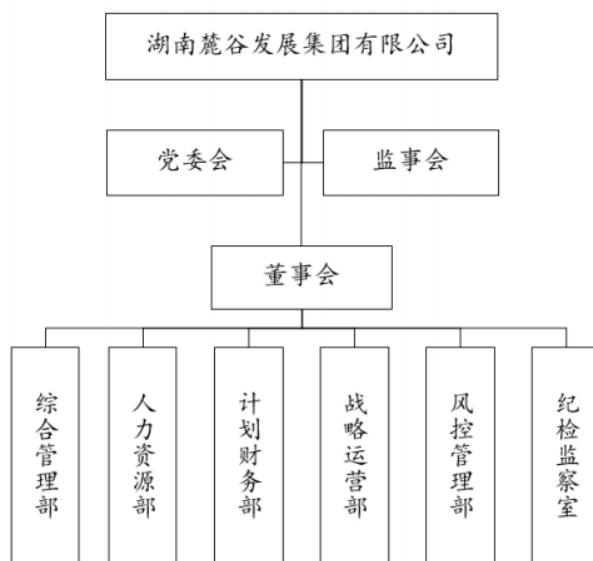
- (4) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (5) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；
- (6) 组织拟订公司内部改革方案；
- (7) 组织拟订公司的基本管理制度；
- (8) 组织制定公司发展、改革与经营年度工作计划；
- (9) 组织制定公司的具体规章制度；
- (10) 向董事会推荐公司其他高级管理人员和应由公司提名（或推荐）的子公司高级管理人员人选；
- (11) 根据有关程序，聘任或解聘公司除公司章程规定应由董事会聘任或解聘以外的公司管理人员；
- (12) 按公司及子公司章程的规定，对应由子公司董事会审议决定的重大事项提出意见；
- (13) 组织制定公司员工招聘、调整方案，制定公司总部员工录用、调动、晋级和奖惩方案；
- (14) 根据董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (15) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）发行人内部组织机构设置情况

近年来，公司治理和组织结构不断完善，按照《公司法》的有关规定，制定了公司章程及其配套的管理制度，按规定组建了公司的董事会、监事会和经营管理层，确定了董事会、监事会和经营管理层职责分工；会议的召集、召开程序符合相关法律法规、《公司章

程》的规定，运作记录规范、完整。发行人根据业务的需要，严格按照《公司法》、公司章程等制度规定，以高效、精简为原则，设置了六大职能部门：综合管理部、人力资源部、计划财务部、战略运营部、风控管理部、纪检监察室，各部门依照制度互相协调、互相制约，促进了公司的发展。

发行人组织机构图



综合管理部：统筹集团企业文化、党建群团、法律事务、行政管理、固定资产管理、综治维稳、内联外宣、商务接待、信息化建设、国有资本权益变动管理工作；开展办文办会、档案管理、资质证照和后勤保障等综合管理服务工作；负责党委会及三会一层日常事务工作。

人力资源部：制定集团人力资源发展规划；统筹集团人力资源管理制度建设、薪酬福利体系建设、激励机制建设并组织实施；健全集团法人治理结构，进行组织架构设计；统筹集团公司部门设置

及岗位分析；负责集团公司本部人员及子公司高级管理人员选聘、考核，组织或参与子公司主管以上财务人员选聘；组织开展员工培训及人才梯队建设；统筹集团公司经营业绩考核工作，组织对子公司目标管理和绩效考核（考评负责集团公司员工关系管理及日常人事事务工作）；指导子公司人力资源工作。

计划财务部：负责集团公司财务管理制度体系建设，财务核算，税务管理，处理税务关系，指导子公司财务核算工作；组织集团公司预算编报，督促子公司预算编报，汇编集团预算；组织协调国有资产管理及监管资料的编报；负责集团公司融资工作，参与公司投融资项目的决策；负责集团公司统计数据的汇总工作；配合中介机构开展年报审计及税务咨询服务；按中央、省、市、区的要求，配合防范化解债务风险相关工作；定期向公司领导报告公司的财务状况和经营成果。

战略运营部：研究和制定集团总体发展战略和中长期发展规划，加强战略管控；论证、评估子公司发展战略规划，发挥战略协同作用；跟踪和评价集团战略规划的实施情况；参与集团战略性投资、并购重组、产业（资源、资产整合、业务重构方案的研究与制定工作；积极关注国资国企改革态势，收集整理与集团业务发展相关的行业动态、经济信息资料、相关政策法规，为决策层提供集团发展环境动态信息支撑；对集团业务所处的区域和行业进行竞争力分析研究，为集团提高核心竞争力、加快多元化发展、市场化转型提供建设性意见；负责集团投资项目的调研论证、方案策划、沟通

谈判、协调实施工作。

风控管理部：健全集团风险控制管理体系，组织开展集团子公司市场项目、资产管理、经营活动等内部审计；配合外部审计机构的审计工作；统筹集团建设项目的质量安全工作；负责集团市场类项目的过程和成本监管，识别、提示风险；加强集团重大事项的法律风险控制；负责管委会授权监管范围内的造价审计工作，跟踪集团重点项目建设实施；负责集团本部以及督促子公司的综合治理工作。

纪检监察室：监督检查上级部门和集团党委有关决策部署在集团内的贯彻执行情况；组织开展工程建设、资产管理、经济活动、管理制度、经营绩效、效能监察等方面的监督与审计；配合外部审计机关的审计工作；协助集团纪委开展党风廉政建设和反腐败工作；组织开展党风廉政宣传和廉洁文化活动；受理集团范围内有关信访举报投诉，依纪依规查处违纪案件；协调落实建设项目质量安全、安全生产等重点工作。

（三）发行人内部管理制度

发行人自成立以来，借鉴国内外大型企业管理体制的成功经验，对公司现有管理体制和运营机制进行积极的探索和改革，并对所属企业进行相应整合。为保证各项经营管理工作顺利开展，公司制定了各项规章制度。

1、财务管理制度

发行人按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等法律

法规的规定，制定了财务管理办法。通过制度的有效执行来规范公司财务管理、提高管理效率，为经营管理提供足够的财务支持，实现资源一体化整合效应与管理协同效应，使各经营主体享有正常、充分的经营权，同时保证集团对所属子公司适度、必要地监督和控制，促使公司各项业务健康稳定发展，加强风险控制，健全内部自我约束机制。

2、预算管理制度

发行人制定了预算管理办法，对预算的编制、审批、执行、调整、考核及监督等具体流程和方法做了详细规定。公司通过预算管理贯彻、监控企业战略目标的实施，在预测与决策的基础上，将企业的人、财、物全部纳入预算管理体系，将公司的销售、成本、现金流入与流出等以计划的形式反映出来，以便有效地组织与协调企业的经营活动，完成企业既定的目标。

3、融资管理制度

发行人制定了融资管理办法，要求融资活动应结合各公司战略发展规划，以满足资金需要为宜，统筹安排，合理规划；长远利益与当前利益兼顾；权衡资本结构对公司稳定性、再融资或资本运作可能带来的影响；慎重考虑偿债能力。

4、投资管理制度

发行人制定了投资管理办法，集团公司对系统内所有投资企业依法行使出资人权利，是集团投资活动的决策和管理中心，对投资过程进行管理和控制。集团公司对投资项目进行全周期管理。各职

能部门依据集团相关专项管理办法要求，参与投资项目的全周期管理，保障项目稳定正常健康运行。

5、关联交易制度

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，发行人根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件并结合公司实际情况，制订了《关联交易管理制度》。根据关联交易管理制度规定，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决；公司的重大关联交易需由出资人批准。

6、担保管理制度

发行人制定了担保管理办法，在公司资产负债率不超过70%的情况下，由公司董事会决定公司自身融资相关的保证、抵押、质押担保等担保事项；决定公司对内担保事项（指公司为全资、控股和实际控制的各级子企业融资提供保证、抵押、质押担保或上述子企业相互为他方融资提供保证、抵押、质押担保）；为控股子企业提供担保的，要坚持“同股同权同责”的原则，应当要求其他股东按股权比例承担对应风险；公司及子公司对各级参股企业担保、对外担保（指为无产权关系企业、境外企业融资提供担保）报出资人审批；公司及子公司不得向自然人、非法人企业提供担保（房地产开发企业为购房户提供阶段性按揭担保、专业融资担保公司开展融资担保业务除外）。

7、子公司管理制度

公司建立和完善了子公司管控制度，公司按照子公司章程依法对子公司履行出资人职责，行使出资人权利并承担责任。公司对全资子公司实行经营业绩考核、重大经营决策、高级管理人员委派、绩效薪酬、财务统筹、全面预算管理；授权全资子公司董事会、执行董事决定计划内、预算内工程项目投资、大宗物资采购和服务购买；决定内部管理机构设置，制定基本管理制度。对上述授权权限以外的投资、融资、资产处置、担保等事项根据《公司章程》及其他规定进行审批、决定。公司对控股子公司享有相应的股东权利外，控股子公司应按程序报告“三重一大”事项。

8、信息披露事务管理制度

为加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，保护投资者的合法权益，发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《湖南麓谷发展集团有限公司章程》等相关法律法规、自律规则等规定，制定了《湖南麓谷发展集团有限公司信息披露事务管理制度》。该制度对公司在各类债券发行、存续阶段信息披露的内容、程序等作出了规定，确保公司做好信息披露工作。

六、发行人独立性情况

发行人是湖南湘江新区管理委员会出资的国有独资有限责任公司，具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。公司相对于实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况如

下:

（一）业务独立

公司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股东之间不存在持续性的、构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

（二）人员独立

公司已建立劳动、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。公司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。公司高管人员中，董事陈慧娟、李新庭，监事周征宇、赵彬为发行人原股东长沙高新技术产业开发区管理委员会委派的公职人员，目前均在现股东湖南湘江新区管理委员会任职，但未在公司领取薪酬，符合中组部《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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（三）资产独立

公司与股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，所有资产可以完整地用于从事公司生产经营活动。

（四）机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了相应的决策、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。公司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）财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

发行人现任董事、监事、高级管理人员情况

层级	姓名	职务	性别	出生年份	任职开始时间	是否公务员兼职
董事会成员	李大群	董事长	男	1971 年	2020.10	否
	饶卫红	董事兼总经理	男	1968 年	2020.10	否
	郭薇	职工董事	女	1978 年	2020.08	否
	陈慧娟	董事	女	1975 年	2020.10	是
	李新庭	董事	男	1982 年	2020.10	是
监事会成员	陈旭辉	监事会主席	男	1971 年	2020.10	否
	周征宇	监事	男	1980 年	2020.10	是
	赵彬	监事	男	1982 年	2020.10	是
	赵锡苗	职工监事	女	1985 年	2020.08	否
	王丹丹	职工监事	女	1990 年	2020.08	否
非董事高级管	王为	副总经理	男	1963 年	2020.10	否
	曾波	副总经理	男	1973 年	2020.10	否

理人员	王倡	副总经理、财务总监	男	1983 年	2020.10	否
	张志远	副总经理	男	1981 年	2022.11	否

（二）董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员简历

李大群先生，1971 年出生，本科学历，现任湖南麓谷发展集团有限公司法定代表人、董事长。历任长沙软件园发展中心副主任，麓谷街道党工委委员、副书记、人大工委主任、办事处主任，雷锋镇党委委员、书记，雷锋街道党工委书记，长沙高新区重大项目投资局局长等。

饶卫红先生，1968 年出生，本科学历，高级工程师，现任湖南麓谷发展集团有限公司董事兼总经理。历任原中铁十二局湖南工程公司项目工程队队长、项目总工程师、项目经理、工程部部长、总经理助理，长沙高新控股集团有限公司工程建设部副部长、总经理助理兼工程建设部部长，长沙高新区公共基础设施建设管理有限公司执行董事、法定代表人、总经理，长沙麓谷汽车世界投资开发有限公司董事长、法定代表人。

郭薇女士，1978 年出生，研究生学历，现任湖南麓谷发展集团有限公司职工董事、湖南麓谷城市运营管理有限公司总经理。历任兰州市安宁区委组织部部长，兰州市房地产管理局副局长，长沙高新控股集团总公司战略发展部副部长、部长，长沙麓谷建设发展有限公司副总经理，湖南汇智科技孵化器有限公司总经理。

陈慧娟女士，1975 年出生，本科学历，现任湖南湘江新区财政金融局投资评审中心处长、湖南麓谷发展集团有限公司外部董事。

历任长沙高新区纪检监察审计局主管、处长，长沙高新区投资评审中心副主任。

李新庭先生，1982 年出生，本科学历，现任湖南湘江新区财政金融局国资管理处处长、湖南麓谷发展集团有限公司外部董事。历任长沙市财政局高新分局处长、长沙高新区重大项目投资局副局长、长沙高新区投资评审中心副主任、长沙高新区财政分局副局长。

2、监事会成员简历

陈旭辉先生，1971 年出生，本科学历，现任湖南麓谷发展集团有限公司监事会主席。历任宁乡经济技术开发区管委会办公室政研室主任、文秘科长，长沙高新控股集团有限公司办公室副主任、主任。

周征宇先生，1980 年出生，本科学历，现任湖南湘江新区审计局审计二处处长、湖南麓谷发展集团有限公司监事。历任长沙高新区纪检监察审计局主管、处长，长沙高新区纪检监察审计局副局长。

赵彬先生，1982 年出生，研究生学历，现任湖南湘江新区财政金融局税政法规处处长、湖南麓谷发展集团有限公司监事。历任望城经济开发区管委会经济师，长沙市财政局高新区分局主管、处长。

赵锡苗女士，1985 年出生，研究生学历，现任湖南麓谷发展集团有限公司职工监事、湖南麓谷城市运营管理有限公司副总经理。历任湖南金州律师事务所律师，长沙高新控股集团总公司法务主管、法务审计部部长，长沙麓谷汽车世界投资开发有限公司总经理。

王丹卉女士，1990 年出生，研究生学历，现任湖南麓谷发展集

团有限公司职工监事、湖南汇智科技孵化器有限公司总经理。历任长沙高新控股集团总公司策划主管、人力资源部人力资源主管，湖南汇智科技孵化器有限公司副总经理。

3、高级管理人员简历

饶卫红先生，见董事简历。

王为先生，1963 年出生，本科学历，工程师，长沙市政协委员。现任湖南麓谷发展集团有限公司副总经理。历任长沙市电冰箱配件厂车间主任，台湾长荣集团浙江水美环保工程有限公司工程部经理，长沙经建投经发房地产开发有限公司工程部经理，长沙高新控股集团总公司资产经营部部长、总公司工会副主席，长沙麓谷实业发展股份有限公司常务副总经理。

曾波先生，1973 年出生，本科学历，高级工程师，一级建造师。现任湖南麓谷发展集团有限公司副总经理。历任湖南路桥建设集团项目副经理，长沙高新技术产业开发总公司主任工程师，长沙高新区公共基础设施建设管理有限公司合约部经理、副总经理，长沙麓谷实业发展股份有限公司副总经理。

王倡先生，1983 年出生，研究生学历。现任湖南麓谷发展集团有限公司副总经理、财务总监。历任长沙高新区管委会劳动和社会保障局处长，雷锋镇副镇长，雷锋镇党委委员，雷锋街道党工委委员、副书记。

张志远先生，1981 年出生，本科学历。现任湖南麓谷发展集团有限公司副总经理。历任湖南望城农村合作银行信贷管理部副经理、

办公室主任，湖南望城农村合作分行麓谷分理处主任，交通银行湖南省分行任支行营销科科长，长沙信产业园社会事务局副局长，望城经开区管委会社会事务局副局长，长沙高新区管委会社会治安综合治理局副局长。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事陈慧娟、李新庭，监事周征宇、赵彬为发行人原股东长沙高新技术产业开发区管理委员会委派的公职人员，目前均在现股东湖南湘江新区管理委员会任职，但未在公司领取薪酬，符合《公务员法》以及《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》的相关要求。

八、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务基本情况

发行人系为有效整合区域国企资源、盘活存量资产、提升运营效率、助推区域经济社会高质量发展而组建的国有大型控股集团，是湘江新区直属国有企业。发行人以集团公司为母公司，下设投资类、运营类、功能类、开发类、施工类、贸易类六大业务板块，搭建“集团公司+二级核心龙头+三级专业化子公司”的运营布局。

（二）发行人所处行业概况

1、土地整理开发

（1）我国土地整理开发行业的现状和前景

土地整理开发是指按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地

利用结构进行调整，对土地资源进行重新配置，提高土地利用效率，改善和保护生态环境，促进土地资源可持续利用与社会经济可持续发展的行业。

城市土地是城市生存和发展的基础，是城市人口和各种经济要素的载体，给城市生产、生活提供了广阔的空间，对城市经济发展起着直接的促进或制约作用。目前，我国正处于工业化、城镇化和农业现代化同步加快推进阶段，城市建设用地需求与供给之间的矛盾，势必造成城市中各种机能失调，从而降低城市土地的整体功能并阻碍城市经济社会发展。

土地整理开发行业的发展，是城市规划和发展的前提，对于调控土地市场，防止国有资产流失，规范房地产市场都具有重要意义。在我国，土地是重要的生产要素，也是政府控制的国有资产中最重要的资产之一。城市的土地属于国家所有，城市土地的经营收益是政府收入的重要来源，可以为城市基础设施建设、改善城市面貌提供经济支持。在土地一级供应市场，政府天然的处于垄断地位，同时为了解决土地整理开发过程中的投融资问题，我国逐渐形成了以政府为主导，市场开放程度较低的土地整理开发行业，国家政策和政府行为对该行业的发展起主导作用。因此，授权国有企业从事土地整理开发业务，是政府经营城市土地，合理规划和利用城市土地，增强城市竞争力的重要手段，也是我国土地整理开发行业的主要操作模式。

土地整理开发业务的发展与我国经济社会的发展呈正相关关系。

一方面，一定时期内的国有建设用地使用权的出让面积和出让价格很大程度上取决于本地区经济发展水平及当地房地产市场的景气程度。另一方面，随着我国经济社会的持续稳定发展和我国城镇化进程的快速推进，对城市土地需求量将会持续上涨。城市土地供给的一级市场由国家垄断，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，由此带来土地整理开发行业的持续稳定发展。此外，由于我国近年来不断完善有关土地整理开发的相关政策，土地储备制度正在逐步建立并得到规范，土地整理开发行业的市场化进一步深化，土地整理开发行业迎来了较大的发展机遇，前景广阔。

（2）长沙市湘江新区土地整理行业现状和前景

根据《湖南湘江新区发展规划（2016-2025 年）》提出的发展目标，到 2025 年，湘江新区综合实力大幅提升，城镇化率达到 89%左右，湘江新区地区生产总值年均增长 10%左右、固定资产投资年均增长 18%，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，树立全国新型工业化和新型城镇化融合发展标的。

为充分高效的利用好土地资源，长沙市国土资源和规划部门制定了严格的征地、整合、储备制度，进一步规范土地市场，严格落实征地管理，认真落实被征地农民的补偿安置政策。随着国家《促进中部地区崛起规划》和环长株潭城市群（“3+5”）建设加快实施，国家支持中部发展、推进基本公共服务均等化的力度将会更大，未

来长沙市可供开发利用的土地资源将大幅增加。综合来看，长沙市土地一级开发行业的发展空间相当广阔。

目前发行人土地开发业务范围主要集中在长沙高新区范围内，随着 2023 年 6 月发行人控股股东及实际控制人变更为湘江新区管委会，未来发行人土地开发业务范围或将进一步扩张至湘江新区全境。近年来，高新区土地一级开发行业保持稳定增长态势。高新区以项目建设用地需求为导向，开展拆迁交地“清零行动”，优先保障省市重点项目、重大产业项目和新开工项目。根据项目轻重缓急和资金到位情况，加快推进中联智慧产业城一期、桥头铺安置地二期、新能源产业配套基地等 20 个项目的征地拆迁工作，2020 年完成拆迁面积 9,551 亩。根据《长沙市本级 2022 年度国有建设用地储备和供应计划》，长沙市本级 2022 年度国有建设用地供应总量为 1,886.75 公顷，其中新增建设用地 1,310.63 公顷，鼓励和引导利用存量建设用地 576.11 公顷。《湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要建设宜居城市，实施城市更新行动，推进城镇低效用地再开发，加强老旧小区和棚户区改造，推动新兴片区向宜业宜居的新城区转型，强化建设用地开发强度、土地投资强度和人均用地指标整体控制，完善产业功能和就业容量配套，确保开发（园）区生产性用地比重不低于 60%。未来这必将大力推动区域土地市场的发展，长沙市土地一级开发行业将迎来新的发展机遇。发行人作为湘江新区（长沙市高新区）主要的土地开发建设主体，将直接受益于当地土地一级开发行业的进一步发展。

2、产业园区开发及运营

（1）我国产业园区开发及运营行业发展现状和前景

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼/研发楼/产业园/仓库/技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。产业园区既是我国产业发展的聚集区，也是国民经济和地区经济发展的重要载体。

与产业园区密切相关的概念是工业地产，即工业类土地使用性质的所有毛地、熟地，以及该类土地上的建筑物和附属物，有别于住宅、商业和综合类用地以外的第四种性质用地。工业类土地上的可建建筑物用途范围较广，包括工业制造厂房、物流仓库及工业研发楼宇等。

（2）湘江新区产业园区开发及运营行业发展现状和前景

湘江新区成立于 2015 年，于次年《湖南湘江新区发展规划（2016-2025 年）》发布后正式步入高速发展阶段，规划明确了“三区一高地”的战略定位，构建了“两走廊、三轴、五基地”的产业发展空间布局，积极推动先进制造业、现代服务业高质量发展，全力打造独具特色的国家文化创新创意产业高地。此后相继出台了《湖南湘江新区“十三五”产业发展规划》、《湖南湘江新区“十四五”发展总体规划》等，进一步加快产业升级步伐，优化形成“一轴带动、主特互动、两业共融”的产业发展格局。具体来看，十三

五期间，湘江新区获批国家、省、市智能制造示范企业和项目 514 家，中联智慧产业城项目投资超 1,000 亿元科技研发、检验检测、现代金融、总部经济、文化旅游等产业集聚态势明显。2022 年湘江新区实现地区生产总值 4,282.3 亿元，同比增长 5.0%，产业结构也更趋合理，三产占比由 2015 年的 2.9: 67.7: 29.4 调整为 3.6: 48.6: 47.8；规模以上工业增加值同比增长 9.3%，固定资产投资同比增长 7.9%；全年全域工程机械产业产值超千亿，新材料产业产值突破 900 亿元，电子信息产业产值增速超 20%，主要经济指标领跑全省。

迈入“十四五”阶段后，湘江新区致力于成为“具有国际影响力的一流品质新区、前沿创新新区、高端产业新区、开放活力新区”，重点实施“创新引领、智造赋能、精明增长、统筹融合、国际化发展”五大路径策略。目前，湘江新区已形成了工程机械、电子信息、新材料三大千亿级产业集群，占全省千亿级产业集群数量的 21%；主导产业竞争优势明显，代表企业包括中联重科、景嘉微、安克创新、圣湘生物、长远锂科等。2022 年湘江新区加速推进“以产促城、以城兴产”，超 90%的企业主体和经济总量集聚于 5 个国家级园区和 2 个省级园区实现签约产业项目 221 个，合同引资超 1,500 亿元；全域铺排的 730 个重大投资项目中，年度计划投资 5,000 万元以上的产业项目达 348 个，智能制造装备和工程机械、航空航天（含北斗）、新材料、智能网联汽车、文化旅游等 15 条产业链呈集群式发展。此外，湘江新区持续优化投资结构，产业投资、工业技改投资和高新技术产业投资分别增长 29%、52%和 41%。未来，湘江新区将继续

促进先进制造业与现代服务业融合发展、传统优势产业和战略性新兴产业一体推进，大力布局智能网联汽车产业，建设高质高效高新的现代产业集群。

（3）长沙高新区产业园区开发及运营行业发展现状和前景

目前发行人园区开发运营业务范围主要集中在长沙高新区范围内，随着 2023 年 6 月发行人控股股东及实际控制人变更为湘江新区管委会，未来发行人园区开发运营业务范围或将进一步扩张至湘江新区全境。

长沙高新技术产业开发区创建于 1988 年，原名长沙科技开发试验区。1991 年，经《国务院关于批准国家高新技术产业开发区和有关政策规定的通知》（国发〔1991〕12 号）批准，长沙科技开发试验区成为国务院批准的首批 27 个国家级高新区之一，并更名为长沙高新技术产业开发区。经过多年发展，长沙高新区已成为长株潭两型社会、湖南湘江新区和长沙创新型城市建设核心区。

经过多年发展，长沙高新区经济社会发展取得显著成绩：2021 年，长沙高新区实现企业总收入 3,240 亿元，增长 15%；固定资产投资 355.78 亿元，增长 13%，再创历史新高。2021 年，长沙高新区在全国 157 个国家高新区综合评价中的排名为第 15 位。在赛迪顾问智能装备产业研究中心 2022 年公布的全国先进制造业百强园区榜单中，长沙高新区名列第 15，成为湖南省唯一一个入围此榜单前二十名的国家级园区。目前，长沙高新区已成为长株潭两型社会、湖南湘江新区和长沙创新型城市建设核心区。

长沙高新区内围绕培育新兴产业和做大做强高新技术产业，形成了以先进装备智能制造、以移动互联网为主的新一代电子信息、节能环保与新能源产业为主导产业，新材料、生物医药与健康 and 现代服务业等优势产业，以及北斗应用、装配式建筑、航空航天、增材制造等新兴产业“多点支撑”的产业格局。辖区内，产业发展依托于工业园区的开发和运营，更能集中打造产业优势，加快集聚创新创业人才，形成优化的创新生态。近年来高新区先后引进了中国长城总部、中国五矿总部、中兴通讯全球类终端总部、中国通号等一批“中”字头企业，和杉杉能源、天际汽车等一批投资过 50 亿元的重特大项目，引进互联网总部和第二总部 11 个，占湖南全省的 58%（全省 19 个）。其中，投资总额超千亿的中联智慧产业城项目是全球规模最大、品种最全的工程机械和农业机械的综合产业基地。

3、建筑施工行业

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。由于固定资产投资额在很大程度上决定了建筑市场的规模，因此建筑业发展速度与固定资产投资增速密切相关。近十年，随着中国经济迅速发展，全社会固定资产投资增长强劲。2022 年，全国固定资产投资（不含农户）达 572,138 亿元，同比增长 5.1%。2022 年，全国建筑业总产值 311,979.84 亿元，同比增长 6.45%；全国建筑业房屋建筑施工面积 156.50 亿平方米，同比减少 0.7%，中国建筑业的产能非

常巨大。目前，我国仍处于城市化加速和工业化发展时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。受益于固定资产投资和房地产投资的持续快速增长、城市化进程加快以及新农村建设的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续发展。在经济全球化的背景下，中国建筑企业开拓国际建筑市场的空间扩大。随着亚洲基础设施投资银行的创建、“一带一路”方针政策的实施以及 G20 新共识的达成，中国建筑企业“走出去”的国际环境日益改善，有助于中国建筑企业实施产能转移，消化过剩产能，抢占国际市场。实施“营改增”以后，建筑行业增值税率由 17% 下调至 11%，据有关研究机构预测，工程造价将下调 5 个百分点。下调建筑行业增值税将有效节约企业财务成本，增加建筑公司盈利能力，促进中国建筑业的发展。

4、房地产开发行业

发行人从事的房地产开发主要为房屋销售和物业管理业务，是为区域产业化和城市化提供空间载体的直接手段。

（1）我国房地产开发行业的发展现状及前景

长期以来我国房地产开发所创造的总产值和增加值，在社会总产值和国民生产总值内，分别占到 10% 和 6% 左右的份额。由于住宅是人类的基本需要，在居住面积数量的需要基本满足之后，还会出现对居住环境质量不断提高的需要，因而房地产开发市场容纳社会消费资金的能力是可观的。过去十余年支持我国房地产开发快速发展的基石之一是国民经济的持续增长，未来数年该行业的持续健康发展仍会依托于国民经济的稳步增长。此外，人均收入水平的提高，

城市化率的提高以及改善居住要求的提高，都将共同促进市场的长期持续增长。

2022 年我国城镇居民人均可支配收入 49,283.00 元，名义同比增长 3.9%，扣除价格因素实际增长 1.9%。城镇居民人均可支配收入实际增长速度基本稳定，确保城镇居民在居住面积数量的需要基本满足之后，出现对居住环境质量不断提高的需要，进而推动房屋建筑行业结构化的发展转变。

（2）长沙市房地产开发行业发展现状和前景

根据《湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，湖南省坚持“房住不炒”，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。落实城市主体责任，坚持“一城一策”，构建房地产市场平稳健康发展长效机制，促进住房消费健康发展。着力提升住房品质，提高住宅成品装修和绿色建造水平，推进物业管理服务标准化。加大住房保障力度，扩大对新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员等新市民住房保障覆盖范围。城镇低保、低收入住房困难家庭实现应保尽保。优化保障性安居工程建设，继续实施城镇棚户区改造、农村危房改造，稳妥推进城镇老旧小区改造，缓解供需结构性失衡。推进公租房保障体系建设和住房租赁试点，扩大保障性租赁住房供给。

根据长沙高新区规划，主动谋划和吸引房地产企业开发符合各层次居民居住需要的商品房和适宜发展总部经济与新型经济形态的写字楼宇，在三环线以西区域，建设以麓谷国际社区为龙头的一批

高品质楼盘；形成以工业房产、商品住宅、保障房（包括安置保障房和公共租赁住房）为主要形式的房地产业；鼓励发展工业地产和标准厂房，最大限度提升园区土地价值；并建立由安置保障房、公共租赁住房、商品住宅组成的住房供应和保障体系，建成麓谷和馨园、和沁园、和润园、华龙和金南家园等 8 个农民保障房项目，实现“先安置、后拆迁”。未来，长沙高新区内房屋销售市场需求仍然较大。

（三）发行人所属地域经济情况

1、湖南湘江新区经济概况

2015 年 4 月 8 日，国务院正式批复同意设立湖南湘江新区，成为中国第 12 个、中部地区首个国家级新区，规划面积 1,200 平方公里，涵盖岳麓区全境、望城区和宁乡市部分街镇；拥有 5 个国家级园区、2 个省级园区。设立和建设湖南湘江新区，是打造“一带一路”核心增长极的重大举措，也是推动长沙在更高起点上融入“一带一路”和长江经济带等国家战略的重要平台。2022 年 6 月，省委、省政府决定优化管理体制，将湘江新区、长沙高新区、岳麓区“三区合一”，按照“区政合一”模式运行，实现产城融合全面推进、资源配置全域共享、经济社会一体发展，努力把新区建设成为高质量发展引领区、改革开放新高地、城市建设新标杆。

湘江新区是先进制造聚集的现代产业重地。培育形成 3 大千亿级产业集群，占全省 14 个千亿级产业集群数量的五分之一，工程机械、新一代自主安全计算系统集群入选国家产业集群，成为先进制

造“国家队”，智能网联汽车、先进储能产业走在全国前列，上市公司 51 家，列全国新区第二位。2022 年 GDP 突破 4 千亿元，达 4,282.3 亿元，增长 5% 左右，经济总量居国家级新区第六位。2017-2020 年湘江新区占长沙市 GDP 的比重维持在 20% 附近，近两年湘江新区 GDP 占长沙市 GDP 比重明显上升，2022 年增至 30.7%。

2、长沙高新技术产业开发区经济概况

长沙高新技术产业开发区创建于 1988 年，1991 年获批首批国家级高新技术产业开发区，规划总面积 140 平方公里，辖麓谷、雷锋、东方红、白马 4 个街道。园区区位优势优越，位于长沙城市西中心，东临湖南金融中心，南接岳麓山大学城，是天然的科技成果转化区。园区内长（沙）-（湘）潭西线，长（沙）-常（德）高速，城市西二环线，城市三环线（京珠高速长沙段西线）纵横贯通，地铁 2 号线、6 号线、长株潭城际轻轨均在区内设有站点，现有 43 条公交线路通达麓谷。依托路网优势，可以迅速进入长邵娄高速、（北）京-珠（海）高速、上（海）-瑞（丽）高速、319（厦门-成都）国道和 107（北京-深圳）国道。高新区距湘江新区综合交通枢纽 1 公里、市委、市政府 3 公里、高铁西站 7 公里、长沙霞凝港 10 公里、火车站 10 公里、高铁南站 18 公里、黄花国际机场 28 公里。

园区现有企业 32,000 家，其中高新技术企业 1,800 家，占全市 44%，上市企业 50 余家，世界 500 强企业及分支机构 31 家，知名央企 50 余家，形成了先进装备制造、新一代信息技术（移动互联网）、新能源与节能环保的“两主一特”产业聚集区和新材料、生物医药与

健康、现代服务业等优势产业集群，移动互联网、航空航天、信息安全、增材制造、新能源装备、先进储能材料、军民融合、文化创意、绿色节能、人工智能、区块链等新兴产业正加速集聚，蓬勃发展。作为“三区叠加”即长株潭两型社会配套改革试验区、长株潭国家自主创新示范区、国家级湘江新区产业核心区，长沙高新区“一区四园”2021 年实现企业总收入 3,240 亿元，综合实力在全国 157 个国家高新区中排名第 15 位，产业园区竞争力排名第 9 位，国家级研发机构数量全国排名第 3 位。

近年来，长沙高新技术产业开发区积极实施“三高四新”战略，2021 年“一区四园”企业总收入 3,240 亿元，增长 15%；全社会固定资产投资 355.78 亿元，增长 13%；产业投资增长 12.8%，在湖南省 44 个高新区年度创新发展绩效评价中排名第一位。园区企业在经济效益、人员结构和科技活动等方面也有长足发展。2021 年，长沙高新区完成一般公共预算收入 167.16 亿元，同比增长 23.4%。其中：税收收入完成 158.1 亿元，同比增长 22.8%，税收收入占一般公共预算收入的 94.6%。长沙高新区继续发挥“三高四新”战略的龙头作用，进一步引领产业转型升级。

（四）发行人主营业务现状

1、主营业务总体概况

（1）营业收入分析

发行人营业收入及占比情况

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	22,626.96	4.57	61,739.27	12.91	94,479.00	27.10
保障房销售	45,689.41	9.24	112,946.86	23.62	11,299.74	3.24
园区开发运营	47,985.85	9.70	119,804.59	25.05	79,341.00	22.76
房建工程	164,227.24	33.20	96,829.31	20.25	95,610.54	27.42
园区配套销售	147,773.08	29.87	40,172.24	8.40	22,423.97	6.43
其他业务	66,355.58	13.41	46,694.56	9.77	45,492.28	13.04
合计	494,658.11	100.00	478,186.82	100.00	348,646.53	100.00

发行人目前的营业收入主要来源于园区开发运营、保障房销售、房建工程和土地开发等。2020 年至 2022 年，发行人营业收入分别为 348,646.53 万元、478,186.82 万元和 494,658.11 万元，近年收入稳步增长。2021 年，发行人收入较上年增加 129,540.29 万元，增幅为 37.16%，主要系保障房销售、园区开发运营及园区配套销售收入增加所致。2022 年，发行人收入较上年增加 16,471.29 万元，增幅为 3.44%，主要系房建工程及园区配套销售收入增加所致。

从营业收入结构来看，2020 年至 2022 年，发行人园区开发运营业务收入分别为 79,341.00 万元、119,804.59 万元和 47,985.85 万元，在营业收入中占比分别为 22.76%、25.05%和 9.70%。2021 年，发行人园区开发运营业务收入较 2020 年增加 40,463.59 万元，增幅为 51.00%，主要系节能环保产业园、军民融合产业园项目销售收入增加所致。2022 年，发行人园区开发运营业务收入较 2021 年减少 71,818.74 万元，降幅为 59.95%，主要系前期已完工的产业园项目陆续销售完毕，跨境电商产业园及公用型保税仓项目、湖南媒体艺术产业园、智造园、世界计算·长沙智谷等项目尚在建设期，尚未确认收入所致。

2020 至 2022 年，发行人保障房销售业务收入分别为 11,299.74

万元、112,946.86 万元和 45,689.41 万元，在营业收入中占比分别为 3.24%、23.62%和 9.24%。2021 年，发行人保障房销售业务收入较 2020 年增加 101,647.12 万元，增幅为 899.55%，主要系三益家园、和泰家园二期等保障房项目销售收入增加所致。2022 年，发行人保障房销售业务收入较 2021 年减少 67,257.45 万元，降幅为 59.55%，主要系部分保障房项目尚在建设期，尚未确认收入所致。

2020 年至 2022 年，发行人房建工程业务收入分别为 95,610.54 万元、96,829.31 万元和 164,227.24 万元，在营业收入中占比分别为 27.42%、20.25%和 33.20%。2021 年，发行人房建工程业务收入较 2020 年增加 1,218.77 万元，增幅为 1.27%；2022 年，发行人房建工程业务收入较 2021 年增加 67,397.93 万元，增幅为 69.60%。报告期内，发行人房建工程业务收入呈上升趋势，主要系发行人业务规模扩大，承接的房建工程项目增加所致。

2020 年至 2022 年，发行人土地开发业务收入分别为 94,479.00 万元、61,739.27 万元和 22,626.96 万元，在营业收入中占比分别为 27.10%、12.91%和 4.57%。2021 年，发行人土地开发业务收入较 2020 年减少 32,739.73 万元，降幅为 34.65%。2022 年，发行人土地开发业务收入较 2021 年减少 39,112.31 万元，降幅为 63.35%。报告期内，发行人土地开发业务收入规模整体呈下降趋势，主要系发行人当前重点开发项目尚在建设期，尚未收入结算所致。

2020 年至 2022 年，发行人园区配套销售业务收入分别为 22,423.97 万元、40,172.24 万元和 147,773.08 万元，在营业收入中占

比分别为 6.43%、8.40%和 29.87%。2021 年，发行人园区配套销售业务收入较 2020 年增加 17,748.28 万元，增幅为 79.15%；2022 年，发行人园区配套销售业务收入较 2021 年增加 107,600.83 万元，增幅为 267.85%。报告期内，发行人园区配套销售业务收入不断增长，主要系麓谷明珠家园、龙熙台·中国院子、明珠金沙湾、致地昭华府一期等项目陆续开始销售所致。

（2）营业成本分析

发行人营业成本及占比情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	22,440.00	5.29	59,127.86	14.58	92,476.44	31.51
保障房销售	50,532.43	11.90	112,946.86	27.85	11,275.88	3.84
园区开发运营	34,924.00	8.23	79,767.34	19.67	55,092.06	18.77
房建工程	148,634.20	35.01	89,310.51	22.02	89,251.93	30.41
园区配套销售	123,641.14	29.13	34,061.21	8.40	20,443.62	6.97
其他业务	44,338.07	10.44	30,408.70	7.49	24,934.18	8.50
合计	424,509.85	100.00	405,622.47	100.00	293,474.10	100.00

2020 年至 2022 年，发行人营业成本分别为 293,474.10 万元、405,622.47 万元和 424,509.85 万元，主要由土地开发、保障房销售、园区开发运营和房建工程的营业成本构成。营业成本的变动与营业收入的变动趋同。

（3）毛利率分析

发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年度			2021 年度			2020 年度		
	毛利润	毛利占比	毛利率	毛利润	毛利占比	毛利率	毛利润	毛利占比	毛利率
土地开发	186.96	0.27	0.83	2,611.41	3.60	4.23	2,002.56	3.63	2.12

保障房销售	-4,843.02	-6.90	-10.60	-	-	-	23.87	0.04	0.21
园区开发运营	13,061.84	18.62	27.22	40,037.24	55.17	33.42	24,248.93	43.95	30.56
房建工程	15,593.03	22.23	9.49	7,518.80	10.36	7.77	6,358.60	11.52	6.65
园区配套销售	24,131.94	34.40	16.33	6,111.03	8.42	15.21	1,980.35	3.59	8.83
其他业务	22,017.51	31.39	33.18	16,285.86	22.44	34.88	20,558.12	37.26	45.19
合计	70,148.26	100.00	14.18	72,564.35	100.00	15.17	55,172.43	100.00	15.82

2020年至2022年，发行人毛利润分别为55,172.43万元、72,564.35万元和70,148.26万元，综合毛利率分别为15.82%、15.17%和14.18%。2021年毛利润较2020年增加17,391.92万元，但毛利率较2020年下降0.65个百分点，主要是由于发行人其他业务毛利率较2020年有所下降。2022年，发行人毛利润较2021年下降2,416.09万元，毛利率下降3.33个百分点，主要系毛利率较高的园区开发运营业务的毛利润降幅较大所致。

2、主要业务板块情况

（1）园区开发运营业务

1）经营概况

发行人园区开发运营业务主要由子公司长沙麓谷实业发展股份有限公司、长沙麓谷城市发展建设有限公司、湖南省麓谷军民融合科技创新有限公司、长沙高新开发区信息产业园房地产投资有限公司承担，相关业务资质情况如下：

发行人园区开发运营业务资质情况

公司名称	证书编号	资质等级
长沙麓谷实业发展股份有限公司	湘建房开（长）字第 0320790 号	二级
长沙麓谷城市发展建设有限公司	湘建房开（长）字第 0320003 号	二级
湖南省麓谷军民融合科技创新有限公司	湘建房开（长）字第 0320027 号	二级
长沙高新开发区信息产业园房地产投资有限公司	湘建房开（长）字第 0320050 号	二级

2) 业务模式

目前发行人园区开发运营收入以工业地产的出售为主。报告期内，发行人主要已完工及在建园区运营开发项目均为自主开发模式。公司主要负责长沙高新区工业园区的开发和运营，包括投资修建厂房、科研楼房、办公楼等园区设施，并通过租售结合的方式获取收益。公司主要通过两种方式出售工业地产，一是根据政府招商引资的情况销售给企业类客户，二是根据部分企业客户的需求，以定制形式修建厂房，建设完成后销售给企业类客户以获得收益。

根据《长沙市规范工业地产发展管理办法》（长政办发〔2019〕33号），国家级园区的工业地产项目开发单位必须自持房屋建筑总面积的 40%以上，故在开发园区的同时，发行人还拥有一定规模的自留物业，根据设计规划和实际需求，将部分厂房、办公楼通过出租方式运营，通过收取租金获得收益。发行人近三年园区开发业务主要经营情况：

发行人近三年园区开发业务主要经营情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
当期销售面积（万平方米）	7.12	15.47	11.86
当期销售收入（万元）	41,640.19	102,963.15	61,279.55
销售均价（元/平方米）	5,848.34	6,656.38	5,168.37
期末可供出售面积（万平方米）	7.42	25.53	13.89

3) 会计处理方式

园区开发业务会计处理按照开发项目归集成本。购买土地、前

期费用、建安成本、配套设施和开发间接费用按开发对象分摊结转成本。项目建设时，借：“存货”，贷：“银行存款”；销售时，借：“银行存款”，贷：“主营业务收入”；借：“主营业务成本”，贷：“存货”。发行人根据审批的工程请款单预付工程建设资金，在进行会计科目核算时，按资金支出的性质，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到购厂房款项时，按资金的性质，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

自留物业用于出租时转入“投资性房地产”，出租时，借：“银行存款”，贷：“主营业务收入”；根据折旧额，借：“主营业务成本”，贷：“投资性房地产”。在收到租金时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

4) 项目情况

截至 2022 年末，发行人主要运营的产业园区包括麓谷钰园一期、麓谷钰园二期、节能环保产业园、芯城科技园一期、芯城科技园二期、军民融合产业园项目及瑞芯企业广场。发行人自持可出租房屋面积为 40.22 万平方米，业态涵盖了银行、餐饮、精密机械加工、软件开发、医疗器械、新材料、生物医药、电子信息、新能源与节能环保、移动互联网、军民融合等多个领域。租赁合同为 3 至 5 年不等，租金增长模式多为起始期给予一定优惠，然后根据市场供求情况调整租金增长比例。具体租赁物业情况如下：

截至 2022 年末发行人主要租赁物业情况

单位：平方米、元/平方米/月

项目	物业类型	可出租面积	已出租面积	出租率	出租均价	承租业主
麓谷钰园一期	工业地产	22,466	19,995	89.00%	40-42	银行、餐饮、精密机械加工、软件开发、医疗器械、新材料、生物医药、电子信息、新能源与节能环保等领域
麓谷钰园二期	工业地产	25,169	25,169	100.00%	40-42	节能环保、生物医药
节能环保产业园	工业地产	92,085	79,576	86.42%	35-45	移动互联网
芯城科技园一期	工业地产	38,031	23,217	61.05%	50	移动互联网
芯城科技园二期	工业地产	23,435	14,319	61.10%	办公 45-55 元/平方米/月; 公寓 1,200-1,500 元/间/月	军民融合
军民融合产业园	工业地产	97,110	89,706	92.38%	办公 45 元/平方米/月; 公寓 1,150-1,250 元/间/月	生物医药器械、新一代信息技术、移动互联网
瑞芯企业广场	工业地产	103,900	30,268	29.13%	30-50 元/平方米/月	-
合计	-	402,197	282,249	-	-	-

截至 2022 年末，发行人已完工园区开发项目主要有麓谷钰园一期、麓谷钰园二期、节能环保产业园、芯城科技园一期、芯城科技园二期及军民融合产业园项目，已完成投资合计为 49.52 亿元，截至 2022 年末均已完工并陆续实现销售，截至 2022 年末累计实现回款 41.21 亿元，一定程度上保证了发行人的现金流水平。

截至 2022 年末主要已完工园区销售情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类别	建设期间	总投资	已投资	截至 2022 年末已 销售金额	销售进度	截至 2022 年末 已回款
1	麓谷钰园一期	工业地产	2010-2013	6.20	6.20	7.79	100%	7.79
2	麓谷钰园二期	工业地产	2013-2016	6.02	6.02	9.22	100%	9.20
3	节能环保产业园	工业地产	2015-2018	8.80	8.80	6.48	76.50%	5.73
4	芯城科技园一期	工业地产	2012-2014	9.10	9.10	8.50	100%	8.50
5	芯城科技园二期	工业地产	2017-2019	6.90	6.90	3.80	100%	3.80
6	军民融合产业园	工业地产	2017-2020	12.50	12.50	6.44	95%	6.19
合计		-	-	49.52	49.52	42.23	-	41.21

麓谷钰园一期和二期项目又称麓谷企业广场，位于麓谷中心位置，文轩路与平川路的交汇处，是湖南省最大的工业地产项目之一。目前已入驻企业1,100余家，形成以生物医药、精密机械加工为主，移动互联网、信息技术为辅的综合性产业园区。麓谷钰园项目共分为两期，总地块面积约366亩（其中含永久性保留山体面积约50亩），总建筑面积约53万平方米，总投资为12.22亿元。截至2022年末，麓谷钰园一期和二期项目已销售完毕。

节能环保产业园又称环创企业广场，位于高新区长兴路以北、明湖路以西、岳麓大道以南、许龙路以东，是湖南省发改委认定的省级重点特色产业园，园区以“立体产业园区”开发建设作为产品升级的主攻方向，以“生态、阳光、环保”为主题，力争打造一个标杆式高端环保产业园区。项目占地182亩，总建筑面积32万平方米，总投资8.8亿元；该项目主体现已竣工并陆续实现销售。

芯城科技园一期和二期项目南临岳麓大道，西靠旺龙路，东依尖山路，北望尖山湖公园，以打造移动互联网产业加速器为目标，整体定位为以互联网、电子商务、软件服务外包、文化创意等移动互联网产业集群的信息产业化专业园区。长沙芯城科技园项目共分为两期，总地块面积约229.80亩，总投资为16亿元。截至2022年末，芯城科技园已销售完毕。

军民融合产业园全称为湖南省军民融合科技创业产业园，项目选址尖山湖以东、青山路以北、尖山路以西、中兴通讯项目以南，旨在建成军民融合自主创新基地、军民融合高端人才创新创业基地

和军民融合新型工业化产业基地。项目总地块面积约108亩，总建筑面积约为23.62万平方米，总投资约12.50亿元。该项目主体现已竣工并陆续实现销售。

截至 2022 年末，公司在建的工业地产项目为世界计算·长沙智谷项目、跨境电商产业园及公用型保税仓项目等，计划总投资 161.76 亿元，已完成投资 45.60 亿元，尚需投资 116.16 亿元。

截至 2022 年末发行人主要在建园区开发项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目类型	建筑面积	总投资	已投资
1	跨境电商产业园及公用型保税仓项目	工业地产	18.00	8.50	4.68
2	湖南媒体艺术产业园	工业地产	16.56	6.26	3.73
3	智造园	工业地产	15.86	7.00	4.21
4	世界计算·长沙智谷	工业地产	258.00	140.00	32.98
合计			308.42	161.76	45.60

跨境电商产业园及公用型保税仓项目位于金州大道以南、泉塘冲路以北、雷高路以东、麓开路以西，总建筑面积约18万平方米，是以跨境电商、保税物流为依托，集跨境电商创业基地、保税仓储、进出口综合贸易服务、会议展示中心、跨境购物中心、异国风情餐饮休闲等商业服务于一体的高新区特色专业园区。该项目总投资8.50亿元，截至2022年末已投资4.38亿元。

湖南媒体艺术产业园定位为湖南首个“媒体+文化产业园”，为湖南日报报业集团与麓谷实业合作开发项目，是湖南日报报业集团规划的重点产业项目之一，在湘江新区的支持下，未来将充分发挥湖南“媒体艺术之都”的品牌优势，集聚一批在业内有影响的媒体+科技、文创、互联网、物联网、大数据、云计算等创新企业，使湖南文化

产业园成为湖南文化产业的新地标。园区建成后，预计可引进200多家媒体、文化、科技类企业入驻，5,000多名相关人才入园，实现年产值超20亿元。该项目总投资6.26亿元，截至2022年末已投资3.73亿元。

智造园项目位于长沙高新区许龙路与长川路交会处东北角，北侧规划建设城市山体公园，往东离地铁站约一公里，项目建筑面积约15.86万平方米，交通便利，环境优良。该项目定位为针对大型机械制造厂商上下游企业及精加工企业的制造类工业园区，项目整体设置分为三大功能区：轻生产厂房区、重型生产车间区和生活功能区，着力打造成为全国产业最集中、品质最齐全、产业链最完整的智能制造产业研发和生产集聚区，建设国家重要先进制造业高地。该项目总投资7.00亿元，截至2022年末已投资4.21亿元。

世界计算•长沙智谷项目位于长沙高新区，是长沙先进计算产业集聚区的核心区。项目建筑面积约258万平方米，总投资约140亿元。项目全部建成后将吸引20家龙头企业、50家总部企业、1500家中小企业和8万人入驻发展，预计将实现千亿营收；该项目按照“以人为本”的规划理念，以公共交通为导向（TOD模式），利用现有生活及居住配套，将生态保护与“山水洲城”精美建设有机融合，以地铁2号线为公共交通主干线，通过连接现有生态环境系统，吸纳周边配套资源，构建“一心一轴”、“二面三带”、“六组团”空间格局。计划到2025年，将世界计算•长沙智谷打造成为“产城融合、智慧低碳、生态友好、青年向往、宜居宜业”的产业新城。该项目总投资140.00亿

元，截至2022年末已投资32.98亿元。

（2）保障房销售业务

1）经营概况

发行人保障房业务实施主体为发行人子公司长沙高新控股集团有限公司及长沙麓谷建设发展有限公司（以下简称“麓谷建发”），开发模式主要为自主开发，长高控股持有房地产开发一级资质，麓谷建发持有房地产开发二级资质。

截至 2022 年末发行人保障房业务实施主体资质情况

序号	公司名称	资质等级	证书编号
1	长沙高新控股集团有限公司	一级	建开企〔2013〕1349号
2	长沙麓谷建设发展有限公司	二级	湘建房开（长）字第 0320094 号

2）业务模式

保障房业务经营主体为发行人子公司长沙高新控股集团有限公司、长沙麓谷建设发展有限公司。根据“长高高新区发〔2013〕27号”文件，经管委会授权，由长高控股及子公司麓谷建发负责进行园区保障房项目建设，主要采用自主开发的模式进行，用于向长沙高新区内被征地居民定向销售。房屋建成并经有关职能部门验收合格后，具体的定向销售分房工作由高新区征地拆迁安置事务所、所属街道和社区等单位联合成立的安置指挥部负责，根据年度安置计划组织拆迁户“摇号”分批次购买，公司根据安置指挥部的通知收取购房款。根据《长沙市征地补偿安置有关问题的规定》（长政发〔2015〕21号），购房单价根据相关规定统一为住宅 1,200 元/平方米，非住宅 1,400 元/平方米。由于保障房建设开发成本高于保障房业务所带来的收入，保障房开发成本与售房款间的差额作为应收高新区管委会的

往来款计入“其他应收款”。根据长沙高新区管委会《关于长沙高新控股集团有限公司保障房项目建设情况的说明》，为支持公司保障房业务的顺利开展，高新区管委会将于未来十年内支付完成上述款项，确保发行人资金的正常周转。

3) 会计处理方式

资产负债表处理。安置保障房建设时，根据项目在建设过程中已发生的成本，借记“存货-保障房项目”，贷记“银行存款”。

利润表会计科目处理。安置保障房项目销售时确认为营业收入，借：“银行存款”等，贷：“主营业务收入”；同时结转营业成本，借：“营业成本”，贷：“存货-保障房项目”；开发成本及营业税费与售房款的差额，作为应计高新区管委会往来款处理入账，借：“其他应收款”，贷：“存货”。对于部分重点建设项目，财政在项目建设前期即通过拨付项目建设专项资金的方式予以支持，计入“长期应付款”，在确认收入时予以抵消，借：“长期应付款”，贷：“营业收入”。

现金流量表会计科目处理。发行人根据审批的工程请款单预付工程建设资金，在进行会计科目核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到购房款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到相关款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

4) 项目情况

截至 2022 年末，发行人已经完成建设并陆续进行出售的项目主

要有和馨园、和润园一期、和润园二期、和沁园、金南家园一期、和沁园二期、和馨园二期、和泰家园、和沁园三期、金南家园二期、金南家园三期、和泰家园二期、真人桥家园、和润园三期、三益家园等。截至 2022 年末，上述已完工项目累计实现回款 23.34 亿元。

截至 2022 年末，发行人在建保障房项目主要有真人桥家园二期、桥头家园二期、桥头家园三期、三益家园二期等。截至 2022 年末上述在建项目已投资 25.01 亿元。

截至 2022 年末发行人已完工保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	开发主体	项目类别	开发模式	位置	建设期间	总投资	已投资	截至 2022 年末 已销售	截至 2022 年末 已回款
1	和馨园	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2008-2011	8.00	8.00	3.00	3.00
2	和润园一期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2009-2012	10.00	10.00	1.80	1.80
3	和润园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2009-2015			1.89	1.89
4	和沁园	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2009-2012	3.10	3.10	1.00	1.00
5	金南家园一期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2011-2014	8.30	8.30	2.04	2.04
6	和沁园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2010-2014	2.10	2.10	0.49	0.49
7	和馨园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2012-2014	4.40	4.40	1.33	1.33
8	和泰家园	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2011-2014	7.20	7.20	2.77	2.77
9	和沁园三期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2015-2019	1.23	1.27	0.28	0.28
10	金南家园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2014-2019	2.63	2.61	0.66	0.66
11	金南家园三期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2019-2020	8.22	8.22	1.31	1.31
12	和泰家园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2019-2020	8.56	8.56	0.76	0.76
13	和润园三期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2018-2021	21.03	11.39	2.71	2.71
14	真人桥家园	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2018-2021	9.43	7.36	2.38	2.38
15	三益家园	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2018-2021	7.60	3.70	0.92	0.92
合计							101.80	86.21	23.34	23.34

注：和润园三期、真人桥家园、三益家园项目的总投资规模中包含土地金额，后续项目建设投资中，保障房项目土地为划拨地，尚未缴纳出让金，因此项目已投资规模小于总投资规模。

截至 2022 年末发行人主要在建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	开发主体	项目类别	开发模式	位置	建设期间	总投资	已投资
1	真人桥家园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2021-2023	14.00	9.04
2	桥头家园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2021-2023	18.60	9.78
3	桥头家园三期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2021-2023	10.43	6.17
4	三益家园二期	长沙高新	住宅	自主开发	长沙	2022-2024	7.00	0.02
合计							50.03	25.01

（3）房建工程业务

1) 经营概况

房建工程业务是发行人营业收入重要板块。房建工程业务经营主体为发行人下属全资子公司湖南麓谷建设工程有限公司（以下简称“麓谷建工”）。麓谷建工资质较为完备，公司主要通过总承包的方式承接业务。房建工程业务包括房屋建筑工程施工和市政公用工程施工，目前业务以房屋建筑工程施工为主。

麓谷建工建筑业资质情况

施工总承包	专业承包
建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、公路工程施工总承包三级、水利水电工程施工总承包三级	地基基础工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、消防设施工程专业承包二级、钢结构工程专业承包二级、建筑幕墙工程专业承包二级、古建筑工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、环保工程专业承包三级

麓谷建工先后被评为长沙市建筑业施工总承包先进企业、工程造价管理先进单位、建筑业信用 AAA 企业以及湖南省、长沙市“重合同守信用”单位，公司承建项目质量均合格达标，报告期内无重大行政处罚记录情况。

2) 业务模式

发行人房建工程业务按市场化模式运作，业务范围主要集中在湖南省内，负责商品房、保障房等房屋建筑工程项目，道路、管网、其他市政工程提质改造等市政公用工程项目施工工作。

发行人房建工程业务主要采用总承包的方式。对于房建工程、工业地产等项目，发行人主要依靠竞标方式取得项目建设资格；对于市政工程项目，发行人主要依靠竞标和议标等方式取得项目建设

资格。项目中标后，麓谷建工与发包方签署施工合同，合同书中约定工程承包范围、合同工期、质量标准、合同价款等内容。开工建设后，麓谷建工按照合同约定进行施工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。发包方根据合同规定进度与麓谷建工进行结算。

工程施工项目结算方式方面，通常业主预先支付 1%-10%左右的工程款，并严格根据合同约定按照工程进度对项目进行结算和回款，工程竣工验收完成收到工程款比例 90-95%。在项目结算后按照国家相关规定预留 1%-5%的工程款作为质量保证金，质量保证金预留的时间因项目不同，通常为 1-3 年，如果在预留期间未出现质量问题，发行人及时要求支付质量保证金。上述结算方式为行业普遍的结算方式，为了控制应收账款回收风险，避免出现损失，发行人在合同签订时，严格保证合同签订质量，过滤掉付款比例过低的合同；在项目施工过程中积极与业主对接，按时办理已完工项目结算，回收进度款。

报告期内发行人房建工程业务经营情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
当期施工面积（万平方米）	331.71	260.51	183.26
当期竣工面积（万平方米）	86.16	29.47	11.35
当期新签订施工合同（个）	231	230	236
当期新签订施工合同金额（亿元）	32.46	47.58	17.39
其中:房屋建筑类占比	100%	96%	97%
市政工程类占比	-	4%	3%
当期完成合同金额（亿元）	30.57	8.66	15.49
期末在手未完工合同金额（亿元）	70.39	68.50	29.58

3）会计处理方式

发行人房建工程业务按照施工企业会计进行会计处理，具体会计分录为：

①根据完工进度确认计量当年的房建工程收入，并结转相应成本时，借记“合同结算-收入结转”、“主营业务成本-工程业务成本”，贷记“主营业务收入-工程业务收入”、“合同履约成本-工程施工”。

②根据合同条款与客户进行合同价款结算时，借记“应收账款”，贷记“合同结算-价款结算”、“应交税费-应交增值税-销项税额”。

③收到客户支付的工程款时，借记“银行存款”、“应收票据”，贷记“应收账款”。现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

④当年预计项目发生总成本大于合同收入时，将差额部分确认为预计负债，并计提主营业务成本（根据当年的合同收入及成本，调整合同预计损失），借记“主营业务成本-工程业务成本”，贷记“预计负债”。

⑤工程完工后，结转合同结算，并调整对应收入，借记“合同结算-价款结算”，贷记“合同结算-收入结转”、“主营业务收入-工程业务收入”。

4) 项目情况

2020-2022 年发行人主要已完工房建工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	业主方	工程地点	工程类别	合同签订日期	合同金额	开工日期	竣工日期	经营模式	结算模式	截至 2022 年末已回款
1	河池项目	河池市现代环境科技投资有限公司	广西河池	房屋建筑类	2019.05	0.63	2019.05	2020.06	总承包制	按进度结算	0.56
2	常德吾悦和府售楼部	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德市	房屋建筑类	2021.03	0.09	2020.12	2021.02	总承包制	按进度结算	0.05
3	永州零陵项目售楼部	永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	房屋建筑类	2021.01	0.04	2021.01	2021.02	总承包制	按进度结算	0.04
4	中冶菁园项目	长沙中冶麓谷景园置业有限公司	长沙市高新区	房屋建筑类	2019.08	1.50	2019.09	2021.03	总承包制	按进度结算	1.64
5	云浮吾悦广场售楼部	云浮新城鸿翔房地产开发有限公司	广东云浮市	房屋建筑类	2021.01	0.09	2021.01	2021.04	总承包制	按进度结算	0.09
6	佳兆业滨江四季土石方工程	长沙佳旺房地产开发有限公司	长沙市岳麓区	房屋建筑类	2021.02	0.09	2021.02	2021.04	总承包制	按进度结算	0.06
7	桂林吾悦华府项目	桂林新城万博房地产开发有限公司	广西桂林市	房屋建筑类	2020.04	1.22	2020.04	2021.04	总承包制	按进度结算	0.91
8	常德醇健制药环保大楼	湖南醇健制药科技有限公司	常德市	房屋建筑类	2021.01	0.10	2021.02	2021.05	总承包制	按进度结算	0.10

序号	项目名称	业主方	工程地点	工程类别	合同签订日期	合同金额	开工日期	竣工日期	经营模式	结算模式	截至 2022 年末已回款
9	娄底吾悦广场售楼部	娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底市	房屋建筑类	2021.05	0.08	2021.05	2021.06	总承包制	按进度结算	0.09
10	常德醇健制药厂房	湖南醇健制药科技有限公司	常德市	房屋建筑类	2020.07	0.57	2020.08	2021.07	总承包制	按进度结算	0.36
11	津市水果大道项目	津市市金鱼岭街道办	常德市	市政工程类	2020.09	0.05	2020.09	2021.11	总承包制	按进度结算	0.03
12	沁森高科项目	湖南沁森高科新材料有限公司	长沙高新区	房屋建筑类	2021.02	1.10	2021.02	2021.12	总承包制	按进度结算	0.75
13	江山帝景雅典四期项目	湖南楚盛园置业有限公司	长沙市岳麓区	房屋建筑类	2019.10	1.42	2019.12	2021.12	总承包制	按进度结算	1.46
14	岳华路项目	湖南湘江新区投资集团有限公司	长沙市高新区	市政工程类	2018.05	0.30	2020.06	2022.01	总承包制	按进度结算	0.27
15	望城太阳城项目	湖南营养港房地产开发有限公司	长沙望城区	房屋建筑类	2019.01	5.57	2019.01	2022.01	总承包制	按进度结算	3.51
16	方盛康华项目	湖南方盛康华制药有限公司	长沙市高新区	房屋建筑类	2021.06	0.49	2021.06	2022.03	总承包制	按进度结算	0.36
17	溪山悦精装修项目	长沙市湘坤房地产开发有限公司	长沙高新区	房屋建筑类	2021.12	0.11	2021.12	2022.04	总承包制	按进度结算	0.09
18	市民之家配套改造项目	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙高新区	房屋建筑类	2022.01	0.09	2022.02	2022.05	总承包制	按进度结算	0.05
19	南丰港文化创意产业园桩基础	岳麓区麓谷街道东塘社区经济合作社	长沙高新区	房屋建筑类	2022.07	0.02	2022.07	2022.09	总承包制	按进度结算	-

序号	项目名称	业主方	工程地点	工程类别	合同签订日期	合同金额	开工日期	竣工日期	经营模式	结算模式	截至 2022 年末已回款
20	佳兆业滨江四季项目	长沙佳旺房地产开发有限公司	长沙芙蓉区	房屋建筑类	2020.08	2.09	2020.09	2022.09	总承包制	按进度结算	0.54
21	现代化教室装修装饰工程	国防科技大学教育训练部教保处	长沙市高新区	房屋建筑类	2022.08	0.08	2022.08	2022.09	总承包制	按进度结算	0.06
22	方盛堂二期配套工程	湖南方盛堂制药有限公司	长沙市高新区	房屋建筑类	2022.03	0.06	2022.03	2022.10	总承包制	按进度结算	0.05
23	株洲智能制造产业园项目	株洲市熙石实业发展有限公司	株洲市	房屋建筑类	2020.11	1.91	2020.11	2022.10	总承包制	按进度结算	1.07
24	云浮吾悦广场大商业及金街	云浮新城鸿翔房地产开发有限公司	广东云浮市	房屋建筑类	2021.01	2.37	2021.03	2022.12	总承包制	按进度结算	0.95
25	雷锋学生服务中心项目	雷锋街道社区居民委员会	长沙市高新区	房屋建筑类	2020.12	0.31	2020.12	2022.12	总承包制	按进度结算	0.33
26	兴天科技园项目	湖南兴天电子科技股份有限公司	长沙市高新区	房屋建筑类	2021.12	0.82	2022.01	2022.12	总承包制	按进度结算	0.62
合计		-	-	-	-	21.20	-	-	-	-	14.04

截至 2022 年末发行人主要在建房建工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	业主方	工程地点	工程类别	合同签订日期	合同金额	开工日期	计划竣工日期	经营模式	结算模式	截至 2022 年末已投资
1	航空五七一二项目	中航长沙设计研究院有限公司	宁乡市	房屋建筑类	2022.06	2.44	2022.06	2024.06	总承包制	按进度结算	0.48

序号	项目名称	业主方	工程地点	工程类别	合同签订日期	合同金额	开工日期	计划竣工日期	经营模式	结算模式	截至 2022 年末已投资
2	津市科益新二期土建项目	湖南科益新生物医药有限公司	常德津市	房屋建筑类	2022.10	0.37	2022.10	2023.01	总承包制	按进度结算	0.16
3	娄底吾悦广场住宅一标段	娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底市	房屋建筑类	2021.08	3.06	2021.08	2023.04	总承包制	按进度结算	0.81
4	常德吾悦和府项目	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德市	房屋建筑类	2021.02	4.50	2021.02	2023.02	总承包制	按进度结算	1.39
5	永州零陵住宅项目	永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	房屋建筑类	2021.04	1.77	2021.06	2023.04	总承包制	按进度结算	0.08
6	南京新区 G18 项目	南京鸿旭房地产开发有限公司	江苏南京市	房屋建筑类	2021.01	1.32	2021.01	2023.06	总承包制	按进度结算	0.75
7	明康中锦医疗器械基地项目	湖南明康中锦科技股份有限公司	长沙高新区	房屋建筑类	2022.05	0.77	2022.06	2023.03	总承包制	按进度结算	0.32
8	佳和诚基坑支护工程	长沙市佳和诚房地产开发有限公司	长沙高新区	房屋建筑类	2022.08	0.18	2022.09	2023.02	总承包制	按进度结算	0.03
9	湖州南浔吾悦华府项目	湖州新城悦安房地产开发有限公司	江苏湖州市	房屋建筑类	2020.09	3.20	2020.11	2023.06	总承包制	按进度结算	1.98

序号	项目名称	业主方	工程地点	工程类别	合同签订日期	合同金额	开工日期	计划竣工日期	经营模式	结算模式	截至 2022 年末已投资
10	湖南科技师范学院项目	长沙医学院	衡阳市	房屋建筑类	2021.11	0.73	2021.11	2023.06	总承包制	按进度结算	0.24
11	南丰港文化创意产业园项目	岳麓区麓谷街道东塘社区经济合作社	长沙高新区	房屋建筑类	2022.07	0.38	2022.07	2023.03	总承包制	按进度结算	-
	合计					18.72					6.24

（4）土地开发业务

1) 业务概况

发行人土地开发业务经营主体为子公司长沙高新控股集团有限公司和长沙高新开发区信息产业园经济开发有限公司（以下简称“信产业园公司”）。

根据长高控股与长沙高新技术产业开发区土地储备中心（以下简称“高新区土储中心”）签订的《长沙国家高新技术产业开发区麓谷产业基地一至九期土地开发整理协议》（以下简称“《土地开发整理协议》”），长高控股受高新区土储中心委托，对长沙高新区区域内的长沙麓谷产业基地一至九期土地进行整理和开发，主要负责配合高新区土储中心实施土地征地、拆迁，负责组织实施场地平整使土地最终达到“三通一平”等熟地状态。根据《关于信息产业园建设发展有关问题的会议纪要》（长高新闻〔2010〕12号），信产业园公司经授权对长沙高新区区域内的信息产业园土地进行整理和开发，业务范围包括征地、拆迁、规划设计、基础设施、公共配套设施和环境景观建设等。

2) 业务模式

发行人根据政府的要求自筹资金对注入的“生地”进行一级开发整理，包括拆迁、基础设施建设等，将“生地”变为“熟地”，达到预定可出让条件后，当地政府收回相应地块，由土地储备中心以“招、拍、挂”的方式进行出让。土地出让收入先由受让人交至长沙市财政局指定账户，款项缴清后，市财政局经审批后将土地款划转至高新

区财政。长高控股按年度与高新区土储中心办理结算，并于每年根据与高新区土储中心结算的整理成本确认当年度公司的土地开发整理成本，同时根据当年度已确认的成本数额确认收入。信产业园公司按年度与长沙高新区管委会办理结算，工程结算款项按照建设成本加成一定比例的土地整理开发项目收益的方式确认收入。

3) 会计处理方式

发行人土地开发业务，通过土地整理实现由“生地”变为“熟地”，相应的成本（开发整理成本、项目融资资本化利息等）在“存货”中列示，借：“存货”，贷：“银行存款”。土地整理完毕后由高新区土地储备中心按“招、拍、挂”程序出让，公司与高新区土地储备中心或长沙高新区管委会结算收入时，借：“应收账款或银行存款”，贷：“主营业务收入”，将项目归集的成本结转“主营成本”，借：“主营业务成本”，贷：“存货”。收到高新区土地储备中心或长沙高新区管委会款项时，借：“银行存款”，贷：“应收账款”。

现金流量表方面，在预付地块建设款时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到高新区土地储备中心或长沙高新区管委会款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

4) 项目情况

2020 年至 2022 年度，发行人分别完成土地一级开发 901.28 亩、335.73 亩和 191.78 亩，发行人实现土地开发收入分别为 94,479.00 万元、61,739.27 万元和 22,626.96 万元。报告期内，发行人土地开发项目情况如下：

2020-2022 年末发行人已完工土地开发业务情况

单位：亿元、亩

项目主体	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资金额	面积	是否签订合同或协议	确认收入	已回款金额
长高控股	高新区青山路与桐林坳路交会处东南角	2018-2020	2020-2021	0.91	0.91	201.43	是	0.91	0.91
长高控股	高新区雷高路与金桥路交会处东南角	2018-2020	2021-2022	0.92	0.92	128.72	是	0.92	0.92
长高控股	高新区岳麓大道与永安路交会处西北角	2018-2020	2020	0.59	0.59	60.00	是	0.59	0.59
长高控股	高新区枫林路与黄桥大道交会处东南角	2018-2020	2020	0.40	0.40	101.57	是	0.40	0.40
长高控股	高新区南居路与荷叶路交会处东南角	2018-2020	2020	0.14	0.14	33.76	是	0.14	0.14
长高控股	岳麓区长科路与高宁路交汇处西南角	2018-2020	2021-2023	1.94	1.94	21.30	是	1.94	1.28
信产业园公司	岳麓区岳麓大道与湖高路交汇处东北角	2017-2019	2019-2022	7.28	7.28	354.50	是	8.84	8.12
长高控股	高新区长兴路与雷高路交会处西南角	2019-2021	2022-2024	0.25	0.25	55.06	是	0.25	-
长高控股	高新区长叶路与明湖路交会处西北角	2019-2021	2022-2024	0.12	0.12	27.01	是	0.12	-
长高控股	高新区望雷大道与长营路交会处东南角	2019-2021	2022-2024	0.10	0.10	22.00	是	0.10	-

项目主体	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资金额	面积	是否签订合同或协议	确认收入	已回款金额
长高控股	高新区长延路与许龙路交会处东南角	2019-2021	2022-2024	0.18	0.18	39.97	是	0.18	-
长高控股	岳麓区青山路以北、旺龙路以西、家苑路以南区域	2019-2021	2022-2024	1.76	1.76	139.27	是	1.76	0.76
长高控股	高新区青山路与望安路交会处西北角	2019-2021	2022-2024	0.23	0.23	47.02	是	0.23	0.10
长高控股	岳麓区金洲大道以北、雷高路以西	2019-2021	2022-2024	0.35	0.35	5.40	是	0.35	0.10
长高控股	高新区绕西路与山杏路交会处西北角	2019-2021	2021-2022	0.09	0.09	19.82	是	0.09	0.09
长高控股	高新区麓开路与山杏路交会处东北角	2020-2021	2022	0.07	0.07	15.60	是	0.07	0.07
长高控股	岳麓区东方红路与桐梓坡路交会处西南角	2019-2021	2021-2022	0.50	0.50	28.66	是	0.50	0.50
长高控股	高新区桃园路与猴山路交会处西北角、桃园路与茶园二路交会处东南角	2019-2021	2022-2023	0.42	0.42	92.43	是	0.42	-
长高控股	高新区长营路与雷高路交会处西北角	2020-2021	2021-2022	0.09	0.09	19.02	是	0.09	0.09
合计				16.33	16.33	1,412.54		17.89	14.07

截至 2022 年末，发行人主要在建土地开发整理项目为长沙麓谷产业基地一至九期（以下简称“麓谷 1-9 期”）。具体情况如下：

截至 2022 年末发行人在建重点土地开发整理业务情况

单位：亿元、平方公里

项目名称（全称）	面积	计划总投资	已投资额	未来计划投资金额	计划建设周期
麓谷 1-9 期	140.00	230.00	222.98	7.02	2001-2025
合计	140.00	230.00	222.98	7.02	-

麓谷 1-9 期是长沙高新区直管核心区域，总体规划控制面积 140 平方公里，发行人受高新区土储中心委托负责对麓谷 1-9 期进行整理和开发，建设期间为 2001-2025 年，计划回款期间为 2001-2030 年。目前麓谷开发区 1-9 期土地整理工作已基本完成，后续资本性支出将减少。麓谷 1-9 期项目预计总投资约 230 亿元，截至 2022 年末已投入 222.98 亿元。

（5）园区配套销售业务

1）经营概况

为解决长沙高新区各产业园区内企业职工住房问题，发行人还从事了部分园区周边配套住宅地产的开发业务。该部分业务由子公司长沙麓谷明珠置业有限公司、长沙致地置业发展有限公司、长沙麓谷建设发展有限公司及长沙麓谷汇智山湖置业有限公司承担，相关业务资质情况如下：

发行人房地产开发业务资质情况

公司名称	证书编号	资质等级
长沙麓谷明珠置业有限公司	湘建房开（长）字第 0330321 号	三级
长沙致地置业发展有限公司	湘建房开（长）字第 0332183 号	三级
长沙麓谷建设发展有限公司	湘建房开（长）字第 0320094 号	二级

长沙麓谷汇智山湖置业有限公司

湘建房开（长）字第 0352673 号

四级

2) 业务模式

发行人从事房地产开发业务主要通过“招拍挂”取得开发用地，并采用自主开发的经营模式，通过招标方式选择建筑承包商。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资构成。外部融资资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

项目建成或达到预售条件后根据项目性质进行出售，实现资金回笼并根据会计准则的收入确认原则确认收入。

3) 会计处理方式

土地取得：按照取得成本计入“存货”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。项目投入：按照发生的项目投入（包括资本化利息）计入“存货”。项目预售：借记“货币资金”，贷记“预收款项”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。项目收入结转：借记“预收款项”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”；同时将存货中的开发产品结转“主营业务成本”。如果确认收入的同时收到销售款项，则现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

4) 项目情况

截至 2022 年末，发行人在售房地产项目主要包括麓谷明珠家园、龙熙台中国院子、明珠金沙湾及致地昭华府一期项目，在建房地产项目主要为汇智山湖郡、青年公寓、麓谷创智汇、麓谷宸翰雅苑及麓谷文泽雅苑项目，上述项目均位于湖南省境内，相关手续均已据流程办理、证照齐全。报告期，发行人房地产开发业务经营情况如

下:

近三年发行人房地产开发项目情况

单位: 万元、平方米

项目	2022 年	2021 年	2020 年
当期已开发完成投资	339,240.57	154,722.97	219,332.00
期末可供出售面积	345,869.63	272,147.74	115,570.81
当期销售面积	178,552.27	76,148.81	37,202.74
当期销售收入	147,773.08	40,172.24	22,423.97

截至 2022 年末发行人已完工房地产项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	开发主体	项目类别	开发模式	位置	竣工时间	总投资	已投资	截至 2022 年末已销售金额	销售进度	截至 2022 年末已确认收入	截至 2022 年末已收到回款
1	麓谷明珠家园	长沙麓谷明珠置业有限公司	住宅	自主开发	长沙	2013.3	4.70	4.70	5.28	100.00%	5.28	5.28
2	龙熙台·中国院子	长沙致地置业发展有限公司	住宅	自主开发	长沙	2017.9	9.25	9.25	11.01	99.50%	11.01	10.83
3	明珠金沙湾	宁乡麓谷明珠置业有限公司	住宅	自主开发	宁乡	2020.12	5.56	5.45	2.65	51.61%	2.63	2.49
4	致地昭华府一期	湘潭致地置业发展有限公司	住宅	自主开发	湘潭	2021.9	7.95	6.38	1.96	32.00%	1.96	2.14
合计							27.46	25.78	20.90	-	20.88	20.74

截至 2022 年末发行人主要在建房地产项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目类别	开发模式	建设周期	建设面积	总投资	截至 2022 年末已投资	自有资金比例
1	汇智山湖郡	长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	住宅	自主开发	2021-2024	47.50	38.00	22.72	30%
2	青年公寓	长沙麓谷建设发展有限公司	商业	自主开发	2021-2023	7.20	5.50	3.10	30%
3	麓谷创智汇	长沙麓谷建设发展有限公司	住宅、商业	自主开发	2021-2023	11.33	7.80	5.26	30%
合计						66.03	51.30	31.08	

（6）其他业务

发行人其他业务主要包括市政维护、公租房租赁、租房及其他业务等。2020 年至 2022 年，发行人其他业务收入分别为 45,492.29 万元、46,694.56 万元和 18,676.75 万元，占营业收入的比重分别为 13.04%、9.76%和 3.78%。

（五）公司竞争优势

发行人作为湘江新区重要的国有资产投融资主体，在行业垄断、区域位置、政府支持等方面拥有得天独厚的优势。

1、突出的区位优势

湖南湘江新区处于国家城镇化“两横三纵”战略格局长江横轴和京广-京哈纵轴的结合点，位于东部沿海地区和中西部地区过渡带、长江开放经济带和沿海开放经济带结合部。随着渝长厦高铁、京港澳高速复线等重大交通项目的建成，湘江新区将成为丝绸之路经济带、21 世纪海上丝绸之路和长江经济带联动发展的重要互通节点，成为辐射中西部、连接东南亚的桥头堡。

2、区域经济发展迎来新的机遇

进入本世纪以来，在东部沿海地区实施产业转型与升级的背景下，中部地区迎来了新的发展机遇。2021 年 7 月，《中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》中提出，要充分发挥中部地区承东启西、连南接北的区位优势和资源要素丰富、市场潜力巨大、文化底蕴深厚等比较优势，着力构建以先进制造业为支撑的现代产业体系，着力增强城乡区域发展协调性，着力建设绿色发

展的美丽中部，着力推动内陆高水平开放。经济实力增强推动城市建设投入增加，近年来长沙市固定资产投资增长速度与城市化速度明显加快，经济发展潜力得到进一步释放，投资新洼地正在加快形成。

3、行业垄断地位明显

发行人系湘江新区直属国有企业，发展中坚持“围绕新区、服务新区、发展新区”的使命和宗旨，依托湘江新区雄厚的产业集聚资源优势，搭建了“集团公司+二级核心龙头+三级专业化子公司”的运营布局，下设投资类、运营类、功能类、开发类、施工类、贸易类六大业务板块，具有相对垄断地位，未来一段时期收益稳定增长和可持续发展有较强的保障。区域内垄断经营地位使得发行人业务稳定，经营稳健，持续盈利能力较强。

4、政府支持

作为湘江新区重要的园区开发运营主体，发行人得到了当地政府的大力支持。通过政府对发行人进行资产注入及资源整合，截至 2022 年末，发行人实收资本 1,458,827.49 万元，资本公积 109,926.12 万元。2020 年至 2022 年度，发行人获得计入当期损益的政府补助合计分别为 26,794.32 万元、18,323.76 万元和 36,854.30 万元。此外，发行人在各大重点项目资源的获取上也得到了政府的倾斜，从而不断壮大自身的资产及业务规模。

（六）发行人未来发展规划

发行人系为有效整合区域国企资源、盘活存量资产、提升运营

效率、助推区域经济社会高质量发展而组建的国有大型控股集团。

发行人根据湘江新区的发展使命和战略统筹，结合公司功能定位，一是坚持市场化规律的投资原则，聚焦智能制造、医疗健康及现代信息技术等高新技术行业，培育和掌控一批集研发生产销售一体、成长性和盈利性俱佳的优质科技型企业，瞄准一批成长性好、发展空间广阔的拟上市公司或已上市公司，坚定不移的通过投资、并购等方式，按照“参控并举、以控为主”的原则，实现对标的企业的控股或参股，持续分享园区企业发展的红利。同时抢抓机遇，力争实现国有资产高速增值和快速成长；二是尽快推动运营类板块 IPO 上市，打造麓谷招商运营服务品牌，利用资本市场的倍乘效应迅速做大做强国有资本；三是立足自身多年来积累的开发建设优势，着力主导园区内片区一级开发，积极谋划二级开发，通过导入资源，快速放大国有资产盈利空间，全面升级基础设施建设、产业地产开发等集团传统主营业务，实现资产迅速壮大，盈利水平持续提升。未来，在湘江新区的发展战略指引下，发行人将全力推进转型创新发展，实现公司由传统平台类公司向市场化公司的战略转型升级，坚持产业投资、科技金融服务、城市开发建设、资产管理运营的战略定位，争取到 2025 年各业务板块具备良好的运营能力。

九、发行人最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人无重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受处罚的情况。

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》

和《公司章程》中规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

第五节 财务会计信息

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度和 2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，出具了发行人 2020 年合并及母公司报表审计报告（大信审字〔2023〕第 27-00020 号）、2021 年合并及母公司报表审计报告（大信审字〔2022〕第 27-00056 号）、2022 年合并及母公司报表审计报告（大信审字〔2023〕第 27-00006 号），上述审计报告为标准无保留意见审计报告。2020 至 2022 年度所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告的各年度期末数；2023 年半年度的财务数据未经审计。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报告编制基础及审计情况

（一）发行人近年财务报告适用的会计制度

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于审计报告中所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）重要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正情况

1、重要会计政策的变更

发行人报告期内重要会计政策变更如下：

（1）财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

（2）财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

（3）财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。发行人根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

发行人执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日母公司资产负债表无影响，对合并资产负债表各项目的影
响汇总如下：

单位：元

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：					
可供出售金融资产	475,051,340.38	-475,051,340.38	-	-	-
持有至到期投资	3,002,609,658.33	3,002,609,658.33	-	-	-
交易性金融资产	-	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00
债权投资	-	52,096,160.00	-	-	52,096,160.00
其他权益工具投资	-	2,950,513,498.33	-	-	2,950,513,498.33
其他非流动金融资产	-	471,051,340.38	-	-	471,051,340.38
使用权资产	-	-	-	78,270,049.60	78,270,049.60
负债：					
预收款项	1,971,999,460.31	-	-1,930,592,104.13	-	41,407,356.18
合同负债	-	-	1,825,418,472.85	-	1,825,418,472.85
其他流动负债	734,348.67	-	105,173,631.28	-	105,907,979.95
租赁负债	-	-	-	67,866,749.36	67,866,749.36
一年内到期的非流动负债	5,320,447,645.93	177,783,584.32	-	10,403,300.24	5,330,850,946.17

2、重要会计估计变更

发行人报告期无重要会计估计变更。

3、前期差错更正

发行人报告期内无前期差错更正的情况。

（三）最近三年合并财务报表范围的变化情况

截至 2022 年末，发行人合并报表范围内的一级子公司 8 家，发行人主要子公司如下：

截至 2022 年末发行人纳入合并子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	经营性质	注册资本	直接持股比例
1	长沙高新控股集团有限公司	全资	1,000,000.00	100.00

序号	企业名称	经营性质	注册资本	直接持股比例
2	湖南麓谷城市运营管理有限公司	全资	10,000.00	100.00
3	长沙麓谷资本管理有限公司	全资	50,000.00	100.00
4	长沙麓谷投资发展有限公司	全资	50,000.00	100.00
5	长沙软件园有限公司	控股	90,612.24	51.00
6	长沙高新开发区信息产业园经济开发有限公司	控股	36,464.59	51.00
7	长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司	控股	2,040.81	51.00
8	长沙麓谷城市发展建设有限公司	全资	300,000.00	100.00

2020 年至 2022 年度，发行人合并财务报表范围的变化情况如下所示：

1、2020 年度合并报表范围情况说明

2020 年度，发行人合并报表范围内的一级子公司共 4 家，发行人主要子公司如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	经营性质	直接持股比例	注册资本
1	长沙高新控股集团有限公司	全资	100.00	1,000,000.00
2	长沙软件园有限公司	控股	51.00	90,612.24
3	长沙高新开发区信息产业园经济开发有限公司	控股	51.00	36,464.59
4	长沙高新开发区麓谷创业服务有限公司	控股	51.00	2,040.81

2、2021 年度合并报表范围变化情况说明

2021 年度，发行人纳入合并范围的一级子公司增加 4 家，明细如下：

2021 年度合并范围增加情况

单位：万元、%

序号	公司名称	原因	级次	持股比例	注册资本
1	湖南麓谷城市运营管理有限公司	股权划转	一级	100.00	10,000.00
2	长沙麓谷资本管理有限公司	股权划转	一级	100.00	50,000.00
3	长沙麓谷投资发展有限公司	股权划转	一级	100.00	50,000.00
4	长沙麓谷城市发展建设有限公司	新设立	一级	100.00	300,000.00

3、2022 年度合并报表范围变化情况说明

2022 年度，发行人纳入合并范围的一级子公司未发生变化。

（四）财务报告审计情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度和 2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表进行了审计，出具了发行人 2020 年合并及母公司报表审计报告（大信审字〔2023〕第 27-00020 号）、2021 年合并及母公司报表审计报告（大信审字〔2022〕第 27-00056 号）、2022 年合并及母公司报表审计报告（大信审字〔2023〕第 27-00006 号）。

二、发行人近年主要财务数据

（一）发行人近三年及一期合并财务报表

发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	466,248.87	461,729.80	657,024.52	630,342.32
存出保证金	15.81	-	-	-
交易性金融资产	22,394.99	22,394.99	18,020.00	-
应收票据	1,219.28	3,165.20	437.16	-
应收账款	208,603.43	228,426.89	230,855.84	180,216.40
预付款项	191,833.39	243,996.27	131,332.06	81,425.42
其他应收款	641,577.83	693,589.64	716,829.58	471,144.68
存货	3,793,545.37	3,589,506.02	3,012,875.61	2,987,469.60
其他流动资产	85,714.58	54,096.74	63,599.14	63,173.95
流动资产合计	5,411,153.55	5,296,905.54	4,830,973.92	4,413,772.38
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	47,505.13
债权投资	1,140.00	5,372.96	4,705.92	-
持有至到期投资	-	-	-	300,260.97
长期应收款	200,000.00	200,000.00	200,000.00	153,000.00
长期股权投资	40,768.92	40,915.73	40,975.52	50,112.45
其他权益工具投资	349,282.82	349,282.82	334,552.07	-
其他非流动金融资产	123,844.15	120,056.83	79,870.67	-

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产	292,399.98	264,818.09	223,188.20	163,324.74
固定资产	117,310.58	118,566.64	110,990.16	108,163.01
在建工程	103,102.98	91,040.49	60,103.26	89,915.04
生产性生物资产	-	-	18,303.66	18,303.66
使用权资产	4,523.10	5,169.26	6,485.95	-
无形资产	68,590.93	71,632.38	78,637.74	75,379.83
商誉	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
长期待摊费用	8,311.34	8,978.24	5,364.40	3,850.91
递延所得税资产	4,866.68	4,866.68	4,670.38	2,799.96
其他非流动资产	169,751.58	170,668.67	128,900.60	125,795.32
非流动资产合计	1,485,581.09	1,453,056.80	1,298,436.52	1,140,099.02
资产总计	6,896,734.63	6,749,962.34	6,129,410.44	5,553,871.39
流动负债：				
短期借款	136,626.00	200,626.00	67,100.00	90,000.00
应付票据	27,000.00	20,000.00	15,000.00	57,904.08
应付账款	176,461.68	155,804.70	143,398.93	168,925.09
预收款项	10,692.43	10,215.00	8,309.76	197,199.95
合同负债	150,798.29	142,057.92	126,504.64	-
应付职工薪酬	3,196.44	5,173.99	4,546.63	4,246.48
应交税费	12,835.92	13,180.73	16,950.77	10,994.69
其他应付款	212,435.81	175,191.69	216,475.77	127,315.21
未到期责任准备金	92.60	-	-	-
担保赔偿准备金	578.00	-	-	-
一年内到期的非流动负债	395,894.70	370,324.49	288,861.23	532,044.76
其他流动负债	9,763.91	8,289.10	6,859.55	73.43
流动负债合计	1,136,375.77	1,100,863.61	894,007.27	1,188,703.70
非流动负债：				
长期借款	1,481,636.78	1,451,666.72	1,158,946.48	1,030,305.11
应付债券	470,858.84	442,000.00	628,232.42	328,607.43
租赁负债	4,614.12	4,403.69	5,620.18	-
长期应付款	1,141,425.81	1,088,393.26	921,033.11	767,827.42
递延收益	86,577.44	88,809.42	55,268.25	43,553.88
递延所得税负债	-	-	7,704.56	1,053.65
其他非流动负债	11,825.00	11,835.00	11,835.00	11,835.00
非流动负债合计	3,196,937.99	3,087,108.09	2,788,640.01	2,183,182.49
负债合计	4,333,313.77	4,187,971.69	3,682,647.28	3,371,886.18
所有者权益：				
实收资本（股本）	1,458,827.49	1,458,827.49	1,342,033.51	1,140,923.00
资本公积	106,443.78	109,926.12	136,135.97	135,141.78
盈余公积	2,340.76	2,340.76	1,191.58	-
其他综合收益	-2,228.72	-2,228.72	20,943.99	991.24
未分配利润	581,071.06	572,686.24	548,715.43	526,039.67
归属于母公司所有者权益合计	2,146,454.37	2,141,551.89	2,049,020.48	1,803,095.69
少数股东权益	416,966.49	420,438.76	397,742.68	378,889.53
所有者权益合计	2,563,420.86	2,561,990.65	2,446,763.16	2,181,985.22
负债和所有者权益总计	6,896,734.63	6,749,962.34	6,129,410.44	5,553,871.40

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	156,169.92	494,658.11	478,186.82	348,646.53
其中：营业收入	156,169.92	494,658.11	478,186.82	348,646.53
二、营业总成本	147,671.65	484,503.09	450,602.95	323,301.27
其中：营业成本	125,492.37	424,509.85	405,622.47	293,474.10
手续费及佣金支出	37.33	-	-	-
税金及附加	3,414.94	15,509.89	15,798.97	6,549.23
销售费用	1,828.52	5,035.84	3,629.24	3,367.78
管理费用	6,813.80	16,204.58	14,726.25	14,941.91
研发费用	61.99	185.37	189.48	70.49
财务费用	10,022.70	23,057.57	10,636.54	4,897.76
其他收益	3,005.60	36,853.55	18,199.73	26,536.82
投资收益（损失以“-”号填列）	2,955.42	4,815.86	24,105.27	1,297.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	6,434.64	-3,980.00	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	66.04	-648.47	-826.57	-
资产减值损失	-	-	-7,870.96	-203.25
资产处置收益	2.73	10.92	0.98	696.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,528.07	57,621.53	57,212.32	53,673.32
加：营业外收入	129.68	351.17	447.92	583.48
减：营业外支出	112.28	395.26	1,273.69	2,077.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,545.46	57,577.44	56,386.55	52,179.21
减：所得税费用	1,771.50	16,357.21	8,933.37	9,595.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,773.96	41,220.23	47,453.18	42,583.31
少数股东损益	4,389.14	130.35	12,997.43	3,367.00
归属于母公司所有者的净利润	8,384.82	41,089.88	34,455.74	39,216.31
持续经营净利润	12,773.96	41,220.23	47,453.18	42,583.31
六、其他综合收益的税后净额	-	-23,172.70	19,952.75	-
七、综合收益总额	12,773.96	18,047.53	67,405.93	42,583.32
归属于母公司股东的综合收益总额	8,384.82	17,917.17	54,408.49	39,216.32
归属于少数股东的综合收益总额	4,389.14	130.35	12,997.43	3,367.00

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	151,796.62	455,175.61	366,567.26	414,929.89
收到的税费返还	2.29	29,249.31	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	232,293.24	737,977.13	649,946.03	422,506.19
经营活动现金流入小计	384,092.14	1,222,402.05	1,016,513.29	837,436.08
购买商品、接受劳务支付的现金	225,300.14	667,314.26	615,361.45	629,371.40
支付给职工以及为职工支付的现	12,371.18	29,544.48	18,724.05	17,382.31

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
金				
支付的各项税费	27,698.34	86,413.47	32,229.74	28,072.76
支付其他与经营活动有关的现金	63,804.76	403,831.19	331,596.93	82,524.12
经营活动现金流出小计	329,174.42	1,187,103.38	997,912.17	757,350.60
经营活动产生的现金流量净额	54,917.72	35,298.67	18,601.12	80,085.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,036.43	16,694.83	173,201.32	101,240.10
取得投资收益所收到的现金	1,592.21	4,880.55	22,469.96	1,617.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	18.03	7.07	3,807.77
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,604.95	128,272.96	78,500.55	5,592.47
投资活动现金流入小计	15,233.59	149,866.37	274,178.89	112,257.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,759.59	451,883.48	29,845.51	143,729.23
投资支付的现金	24,193.75	148,376.96	202,432.61	257,295.95
支付其他与投资活动有关的现金	1,514.74	90,065.56	240,923.03	159,150.46
投资活动现金流出小计	36,468.07	690,326.01	473,201.15	560,175.65
投资活动产生的现金流量净额	-21,234.48	-540,459.64	-199,022.25	-447,918.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	116,793.97	201,110.51	149,289.54
取得借款收到的现金	514,339.00	794,371.15	845,858.00	1,113,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,448.70	40,593.70	29,486.77	51,795.15
筹资活动现金流入小计	524,787.70	951,758.82	1,076,455.28	1,314,584.69
偿还债务支付的现金	482,641.81	458,591.59	725,466.78	686,020.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,408.23	124,571.01	121,638.25	107,922.84
支付其他与筹资活动有关的现金	6,986.08	92,475.59	28,936.74	68,477.22
筹资活动现金流出小计	555,036.12	675,638.20	876,041.77	862,420.59
筹资活动产生的现金流量净额	-30,248.42	276,120.61	200,413.52	452,164.10
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-3.25
五、现金及现金等价物净增加额	3,434.82	-229,040.36	19,992.38	84,328.09
期初现金及现金等价物余额	405,212.65	634,223.01	610,797.54	526,469.45
期末现金及现金等价物余额	408,647.47	405,182.65	630,789.92	610,797.54

（二）发行人母公司近三年及一期财务报表

发行人母公司近三年及一期末资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	43,397.27	34,339.75	38,220.74	20,020.28
交易性金融资产	21,194.99	21,194.99	15,620.00	-
预付款项	282.68	252.10	146.23	-
其他应收款	361,241.84	332,964.28	123,065.63	-

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动资产	17.03	-	-	-
其他流动资产	-	44.18	45.75	-
流动资产合计	426,133.81	388,795.30	177,098.35	20,020.28
长期股权投资	2,419,305.71	2,405,861.96	2,182,364.52	1,990,070.41
长期待摊费用	-	-	169.81	-
非流动资产合计	2,419,305.71	2,405,861.96	2,182,534.33	1,990,070.41
资产总计	2,845,439.51	2,794,657.26	2,359,632.68	2,010,090.69
短期借款	86,000.00	111,000.00	20,000.00	-
应付账款	-	3.90	-	-
应交税费	-	-	150.33	-
其他应付款	48,895.82	47,293.78	40,651.04	20,076.02
一年内到期的非流动负债	200,212.89	36,798.96	8,040.96	7,629.00
流动负债合计	335,108.71	195,096.64	68,842.33	27,705.02
长期借款	299,124.21	471,511.12	288,918.08	192,371.00
应付债券	90,000.00	-	-	-
长期应付款	146,978.83	149,171.86	141,977.41	137,390.73
非流动负债合计	536,103.04	620,682.98	430,895.49	329,761.73
负债合计	871,211.75	815,779.62	499,737.82	357,466.75
实收资本（或股本）	1,458,827.49	1,458,827.49	1,342,033.51	1,140,923.00
资本公积	516,533.98	516,533.98	516,533.98	511,756.75
盈余公积	2,340.76	2,340.76	1,191.58	-
未分配利润	-3,474.47	1,175.41	135.79	-55.81
归属于母公司所有者权益合计	1,974,227.76	1,978,877.64	1,859,894.86	1,652,623.94
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,974,227.76	1,978,877.64	1,859,894.86	1,652,623.94
负债和所有者权益总计	2,845,439.51	2,794,657.26	2,359,632.68	2,010,090.69

发行人母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	-	-	-	-
二、营业总成本	4,649.88	5,906.04	2,445.90	55.81
减：税金及附加	12.38	62.96	214.71	-
管理费用	66.52	472.58	284.98	-
财务费用	4,570.98	5,370.49	1,946.22	55.81
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	575.00	-3,980.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	16,832.90	18,447.47	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,649.88	11,501.86	12,021.57	-55.81
加：营业外收入	0.00	-	-	-
减：营业外支出	-	10.00	50.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,649.88	11,491.86	11,971.57	-55.81
减：所得税费用	-	-	-	-

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,649.88	11,491.86	11,971.57	-55.81
-------------------	-----------	-----------	-----------	--------

发行人母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	157,026.54	549,349.43	200,180.17	238,634.50
经营活动现金流入小计	157,026.54	549,349.43	200,180.17	238,634.50
支付的各项税费	12.38	213.30	64.37	-
支付其他与经营活动有关的现金	180,306.01	681,725.61	317,474.93	81,164.29
经营活动现金流出小计	180,318.39	681,938.91	317,539.30	81,164.29
经营活动产生的现金流量净额	-23,291.85	-132,589.47	-117,359.13	157,470.21
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	4,400.00	16,832.90	9,447.47	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	20,000.00	27,950.56	-
投资活动现金流入小计	4,400.00	36,832.90	37,398.03	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37.40	90.69	165.68	-
投资支付的现金	13,600.97	228,497.43	203,366.87	363,913.67
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	53,650.00	-
投资活动现金流出小计	13,638.37	228,588.12	257,182.55	363,913.67
投资活动产生的现金流量净额	-9,238.37	-191,755.22	-219,784.52	-363,913.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	116,793.97	201,110.51	26,523.00
取得借款收到的现金	124,000.00	340,400.00	124,900.00	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	213,168.05	62,824.01	-
筹资活动现金流入小计	124,000.00	670,362.03	388,834.53	226,523.00
偿还债务支付的现金	67,972.98	38,048.96	7,940.96	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,439.27	34,209.23	25,549.46	59.26
支付其他与筹资活动有关的现金	-	277,640.13	-	-
筹资活动现金流出小计	82,412.25	349,898.32	33,490.42	59.26
筹资活动产生的现金流量净额	41,587.75	320,463.70	355,344.10	226,463.74
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	9,057.52	-3,880.99	18,200.46	20,020.28
加：期初现金及现金等价物余额	34,339.75	38,220.74	20,020.28	-
六、期末现金及现金等价物余额	43,397.27	34,339.75	38,220.74	20,020.28

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

资产结构分析

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	466,248.87	6.76	461,729.80	6.84	657,024.52	10.72	630,342.32	11.35
存出保证金	15.81	0.00	-	-	-	-	-	-
交易性金融资产	22,394.99	0.32	22,394.99	0.33	18,020.00	0.29	-	-
应收票据	1,219.28	0.02	3,165.20	0.05	437.16	0.01	-	-
应收账款	208,603.43	3.02	228,426.89	3.38	230,855.84	3.77	180,216.40	3.24
预付款项	191,833.39	2.78	243,996.27	3.61	131,332.06	2.14	81,425.42	1.47
其他应收款	641,577.83	9.30	693,589.64	10.28	716,829.58	11.69	471,144.68	8.48
存货	3,793,545.37	55.00	3,589,506.02	53.18	3,012,875.61	49.15	2,987,469.60	53.79
其他流动资产	85,714.58	1.24	54,096.74	0.80	63,599.14	1.04	63,173.95	1.14
流动资产合计	5,411,153.55	78.46	5,296,905.54	78.47	4,830,973.92	78.82	4,413,772.37	79.47
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	47,505.13	0.86
债权投资	1,140.00	0.02	5,372.96	0.08	4,705.92	0.08	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	300,260.97	5.41
长期应收款	200,000.00	2.90	200,000.00	2.96	200,000.00	3.26	153,000.00	2.75
长期股权投资	40,768.92	0.59	40,915.73	0.61	40,975.52	0.67	50,112.45	0.90
其他权益工具投资	349,282.82	5.06	349,282.82	5.17	334,552.07	5.46	-	-
其他非流动金融资产	123,844.15	1.80	120,056.83	1.78	79,870.67	1.30	-	-
投资性房地产	292,399.98	4.24	264,818.09	3.92	223,188.20	3.64	163,324.74	2.94
固定资产	117,310.58	1.70	118,566.64	1.76	110,990.16	1.81	108,163.01	1.95
在建工程	103,102.98	1.49	91,040.49	1.35	60,103.26	0.98	89,915.04	1.62
生产性生物资产	-	-	-	-	18,303.66	0.30	18,303.66	0.33
使用权资产	4,523.10	0.07	5,169.26	0.08	6,485.95	0.11	-	-
无形资产	68,590.93	0.99	71,632.38	1.06	78,637.74	1.28	75,379.83	1.36
商誉	1,688.00	0.02	1,688.00	0.03	1,688.00	0.03	1,688.00	0.03
长期待摊费用	8,311.34	0.12	8,978.24	0.13	5,364.40	0.09	3,850.91	0.07
递延所得税资产	4,866.68	0.07	4,866.68	0.07	4,670.38	0.08	2,799.96	0.05
其他非流动资产	169,751.58	2.46	170,668.67	2.53	128,900.60	2.10	125,795.32	2.27
非流动资产合计	1,485,581.09	21.54	1,453,056.80	21.53	1,298,436.52	21.18	1,140,099.02	20.53
资产总计	6,896,734.63	100.00	6,749,962.34	100.00	6,129,410.44	100.00	5,553,871.39	100.00

从资产构成来看，发行人流动资产在总资产中的占比较大，流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款构成，最近三年，以上三项资产之和在总资产中的占比基本保持在 70%以上，与发行人主营业务特点相符。

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人流动资产分别为 4,413,772.37 万元、4,830,973.92 万元、5,296,905.54 万元和

5,411,153.55 万元，占总资产比重分别为 79.47%、78.82%、78.47% 和 78.46%。2021 年末，发行人流动资产较 2020 年末增加 417,201.55 万元，增幅为 9.45%，主要系应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产增长较多所致。2022 年末，发行人流动资产较 2021 年末增加 465,931.62 万元，增幅为 9.64%，主要系交易性金融资产、应收票据、预付款项、存货增长较多所致。2023 年 6 月末，发行人流动资产较 2022 年末增加 114,248.00 万元，增幅为 2.16%，增长变化幅度不大。

1、货币资金

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人货币资金分别为 630,342.32 万元、657,024.52 万元、461,729.80 万元和 466,248.87 万元，占总资产的比重分别为 11.35%、10.72%、6.84%和 6.76%。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 26,682.20 万元，增幅为 4.23%，主要系长沙高新区管委会自 2021 年起补足发行人注册资本所致。2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末减少 195,294.72 万元，降幅为 29.72%，主要系支付的项目工程款增加所致。

货币资金明细构成

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	1.75	0.23	0.34
银行存款	405,180.90	630,789.69	610,797.19
其他货币资金	56,547.15	26,234.61	19,544.78
合计	461,729.80	657,024.52	630,342.32

2、应收账款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人应收账款账面价

值分别为 180,216.40 万元、230,855.84 万元、228,426.89 万元和 208,603.43 万元，占总资产的比重分别为 3.24%、3.77%、3.38%和 3.02%。2021 年末，发行人应收账款账面价值较 2020 年末增加 50,639.44 万元，增幅为 28.10%，主要系应收长沙市土地储备中心高新区分中心土地开发业务款项增长所致。2022 年末，发行人应收账款账面价值较 2021 年末减少 2,428.95 万元，降幅为 1.05%，变动较小。截至 2022 年末，公司应收账款前五名债务人如下：

截至 2022 年末发行人应收账款前五名债务人情况表

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	坏账准备	账龄	占应收账款总额的比例	款项性质
长沙高新技术产业开发区土地储备中心	是	153,563.20	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	66.81	土地开发款
长沙高新技术产业开发区管理委员会	是	17,576.91	-	1-2 年	7.65	建设服务费
湖南润珑商业发展有限公司	否	8,110.90	405.54	1 年以内	3.53	工程款
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	否	3,608.07	-	1 年以内	1.57	工程款
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	否	2,403.49	-	1 年以内	1.05	工程款
合计	-	185,262.57	405.54	-	80.61	-

3、预付款项

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人预付款项分别为 81,425.42 万元、131,332.06 万元、243,996.27 万元和 191,833.39 万元，占总资产比重分别为 1.47%、2.14%、3.61%和 2.78%。2021 年末，发行人预付款项较 2020 年末增加 49,906.64 万元，增幅为 61.29%，

主要系公司承担保障房项目建设、土地整理开发等职能而产生的预付工程款项增加所致。2022 年末，发行人预付款项较 2021 年末增加 112,664.21 万元，增幅为 85.79%，主要系 1 年内预付账款增加所致。

预付账款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内 (含 1 年)	175,482.50	71.92	57,014.86	43.42	7,861.84	9.66
1-2 年	1,014.92	0.42	7,401.58	5.63	2,660.89	3.27
2-3 年	1,186.39	0.49	1,583.15	1.20	2,306.80	2.83
3 年以上	66,312.46	27.17	65,332.48	49.75	68,595.89	84.24
合计	243,996.27	100.00	131,332.06	100.00	81,425.42	100.00

截至 2022 年末发行人预付款项前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	是否为 关联方	金额	占预付账款 总额的比例	款项性 质
湖南东方红建设集团有限公司	否	67,506.41	27.67	工程款
长沙市岳麓区征地拆迁事务所	否	32,353.97	13.26	工程款
湖南湘江新区管理委员会征地拆迁款	否	30,095.29	12.33	工程款
五矿二十三冶建设集团有限公司	否	26,852.53	11.01	工程款
湖南建工集团有限公司	否	23,416.56	9.60	工程款
合计		180,224.75	73.87	

4、其他应收款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 471,144.68 万元、716,829.58 万元、693,589.64 万元和 641,577.83 万元，占总资产的比重分别为 8.48%、11.69%、10.28%和 9.30%。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 245,684.90 万元，增幅为 52.15%，主要是由于发行人保障房业务规模增加及土地被长沙高新区管委会收回导致应收长沙高新区管委会应支付的保障房项目相关款项增长幅度较大。2022 年末，发行人其他应收款账

面价值较 2021 年末减少 23,239.94 万元，降幅为 3.24%，变动较小。

截至 2022 年末发行人其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否 为关 联方	金额	坏账 准备	年限	占其他应 收账款总 额的比例	款项性质
长沙高新技术产业开发区管理委员会	是	518,595.28	-	5 年以 内、5 年 以上	74.26	往来款
长沙三安人力资源有限公司	否	104,707.54	-	3 年以内	14.99	往来款
湖南营养港房地产开发有限公司	是	21,557.21	-	1 年以内	3.09	往来款
长沙软件园发展中心	是	8,567.22	-	2 年以内	1.23	往来款
长沙市佳旺房地产开发有限公司	否	6,433.81	-	2 年以内	0.92	往来款
合计	-	659,861.07	-	-	94.49	-

5、存货

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人存货分别为 2,987,469.60 万元、3,012,875.61 万元、3,589,506.02 万元和 3,793,545.37 万元，占总资产的比重分别为 53.79%、49.15%、53.18% 和 55.00%，是发行人资产的最主要组成部分。发行人存货主要是土地资产、在建项目等开发成本。2021 年末，发行人存货较 2020 年末增加 25,406.01 万元，增幅为 0.85%。2022 年末，发行人存货较 2021 年末增加 576,630.41 万元，增幅为 19.14%。2023 年 6 月末，发行人存货较 2022 年末增加 204,039.35 万元，增幅为 5.68%。报告期内，发行人存货整体呈增长趋势，主要系土地整理、保障房项目、工业地产、商业地产、工程施工等投入增加所致。

发行人存货结构情况表

单位：万元

项目	账面价值		
	2022 年末	2021 年末	2020 年末
麓谷 1-9 期开发成本	1,342,567.08	1,241,820.70	1,200,930.58
信产业园开发成本	273,887.52	278,270.47	287,166.73

工业地产	589,731.19	251,732.11	163,970.50
商业地产	445,475.62	409,142.95	360,107.82
保障房项目	429,176.04	287,191.00	356,777.15
土地资产	232,103.72	262,214.93	396,649.98
市政维护成本	45,686.36	40,633.58	38,393.08
工程施工	118,515.72	119,840.05	104,642.91
其他	112,362.77	122,029.83	78,830.85
合计	3,589,506.02	3,012,875.61	2,987,469.60

6、其他流动资产

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 63,173.95 万元、63,599.14 万元、54,096.74 万元和 85,714.58 万元，占总资产的比重分别为 1.14%、1.04%、0.80%和 1.24%。发行人其他流动资产主要为待抵扣进项税、预缴税金和银行理财产品。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 425.19 万元，增幅为 0.67%，主要系待抵扣进项税、预缴税金增加所致。2022 年末，发行人其他流动资产较 2021 年末减少 9,502.40 万元，降幅为 14.94%，主要系待抵扣进项税减少所致。2023 年 6 月末，发行人其他流动资产较 2022 年末增加 31,617.84 万元，增幅为 58.45%，主要系待抵扣进项税、预缴土地增值税及其他预缴税款增加所致。

2020 年至 2022 年末发行人其他流动资产构成

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
待抵扣进项税	38,536.92	60,774.00	49,500.22
预缴税金	14,718.10	2,738.58	1,673.73
合同取得成本	535.62	-	-
银行理财产品	-	-	12,000.00
其他	306.10	86.57	-
合计	54,096.74	63,599.14	63,173.95

7、其他权益工具投资

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人其他权益工具投

资分别为 0.00 万元、334,552.07 万元、349,282.82 万元和 349,282.82 万元，占总资产比重分别为 0.00%、5.46%、5.17%和 5.06%。发行人于 2021 年 1 月 1 日起施行《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》，部分原准则下以“持有至到期投资”科目核算的部分资产变为由“其他权益投资工具”科目核算。报告期末，发行人其他权益工具投资主要为对部分基金合伙企业的投资。

2022 年末发行人其他权益工具投资构成

单位：万元

项目	2022 年末
湖南德成宇纳投资合伙企业（有限合伙）	23,000.00
长沙天际新能源产业投资基金合伙企业（有限合伙）	93,540.21
长沙建芯产业投资基金合伙企业（有限合伙）	123,000.00
长沙先导高芯投资合伙企业（有限合伙）	49,792.61
湖南迪策鸿天投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00
长沙高晟投资合伙企业（有限合伙）	39,950.00
合计	349,282.82

8、长期应收款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人长期应收款分别为 153,000.00 万元、200,000.00 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元，占总资产的比重分别为 2.75%、3.26%、2.96%和 2.90%。2021 年末，发行人长期应收款较上年末增长了 47,000.00 万元，增幅为 30.72%，主要系发行人新增与长沙市高新开发区环麓新能源投资有限公司的拆借款所致。2022 年末，发行人长期应收款账面余额无变化。

9、投资性房地产

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 163,324.74 万元、223,188.20 万元、264,818.09 万元和 292,399.98

万元，占总资产的比重分别为 2.94%、3.64%、3.92%和 4.24%。2021 年末，发行人投资性房地产较上年末增加了 59,863.46 万元，增幅为 36.65%；2022 年末，发行人投资性房地产较上年末增加了 41,629.89 万元，增幅为 18.65%；2023 年 6 月末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加了 27,581.89 万元，增幅为 10.42%。报告期内，发行人投资性房地产呈增长趋势，主要系在建工程项目转入所致。2020 年至 2022 年末，发行人投资性房地产具体情况如下：

2020 年至 2022 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	260,094.13	98.22	218,319.50	97.82	157,075.01	96.17
土地使用权	4,723.97	1.78	4,868.70	2.18	6,249.73	3.83
合计	264,818.09	100.00	223,188.20	100.00	163,324.74	100.00

10、固定资产

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人固定资产分别为 108,163.01 万元、110,990.16 万元、118,566.64 万元和 117,310.58 万元，占总资产的比重分别为 1.95%、1.81%、1.76%和 1.70%。发行人固定资产以房屋及建筑物、机器设备等为主。2021 年末，发行人固定资产较上年末增加 2,827.15 万元，增幅为 2.61%，主要系公司购置机器设备、电子设备、运输工具，以及部分在建工程转入所致。2022 年末，发行人固定资产较上年末增加 7,576.48 万元，增幅为 6.83%，固定资产增幅变化不大。2023 年 6 月末，发行人固定资产较 2022 年末减少 1,256.06 万元，降幅为 1.06%，变动幅度不大。

2020 年至 2022 年末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	29,377.65	24.78	23,559.00	21.23	22,522.96	20.82
机器设备	2,824.40	2.38	3,071.39	2.77	1,655.46	1.53
运输工具	2,269.65	1.91	1,599.13	1.44	1,469.73	1.36
电子设备及其他	5,835.12	4.92	4,493.59	4.05	4,247.81	3.93
道路	78,259.81	66.00	78,259.81	70.51	78,259.81	72.35
固定资产清理	-	-	7.24	0.01	7.24	0.01
合计	118,566.64	100.00	110,990.16	100.00	108,163.01	100.00

11、在建工程

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人在建工程分别为 89,915.04 万元、60,103.26 万元、91,040.49 万元和 103,102.98 万元，占总资产的比重分别为 1.62%、0.98%、1.35%和 1.49%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末下降 29,811.78 万元，降幅为 33.16%，主要系尖山印象二期和中国电科智能装备制造产业园一期在建工程转为固定资产所致。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 30,937.23 万元，增幅为 51.47%，主要系人才家苑项目和 PC 构建厂及生产线设备及瓦水路环卫基地投入增加所致。2023 年 6 月末，发行人在建工程较上年末增加 12,062.50 万元，增幅为 13.25%，主要系人才家苑项目投入增加所致。

12、无形资产

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人无形资产分别为 75,379.83 万元、78,637.74 万元、71,632.38 万元和 68,590.93 万元，占资产的比重分别为 1.36%、1.28%、1.06%和 0.99%，整体占比较小。2021 年末，发行人无形资产较上年末增加了 3,257.91 万元，增幅为 4.32%，主要系软件和兴麓项目收费权的购置新增，同时土地使用权

的其他转入增加所致。2022 年末，发行人无形资产较上年末下降 7,005.36 万元，降幅为 8.91%，主要系土地使用权和软件相关资产及兴麓项目收费权的摊销所致。2023 年 6 月末，发行人无形资产较上年末减少了 3,041.45 万元，降幅为 4.25%，主要系正常摊销所致。

截至 2022 年末发行人无形资产明细

单位：万元、%

被投资单位	余额	占比
软件	202.49	0.28
土地使用权	33,860.65	47.27
兴麓项目收费权	37,548.83	52.42
专利权	20.41	0.03
合计	71,632.38	100.00

（二）负债结构分析

发行人负债结构分析

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	136,626.00	3.15	200,626.00	4.79	67,100.00	1.82	90,000.00	2.67
应付票据	27,000.00	0.62	20,000.00	0.48	15,000.00	0.41	57,904.08	1.72
应付账款	176,461.68	4.07	155,804.70	3.72	143,398.93	3.89	168,925.09	5.01
预收款项	10,692.43	0.25	10,215.00	0.24	8,309.76	0.23	197,199.95	5.85
合同负债	150,798.29	3.48	142,057.92	3.39	126,504.64	3.44	-	-
应付职工薪酬	3,196.44	0.07	5,173.99	0.12	4,546.63	0.12	4,246.48	0.13
应交税费	12,835.92	0.30	13,180.73	0.31	16,950.77	0.46	10,994.69	0.33
其他应付款	212,435.81	4.90	175,191.69	4.18	216,475.77	5.88	127,315.21	3.78
未到期责任准备金	92.60	0.00	-	-	-	-	-	-
担保赔偿准备金	578.00	0.01	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	395,894.70	9.14	370,324.49	8.84	288,861.23	7.84	532,044.76	15.78
其他流动负债	9,763.91	0.23	8,289.10	0.20	6,859.55	0.19	73.43	0.00
流动负债合计	1,136,375.77	26.22	1,100,863.61	26.29	894,007.27	24.28	1,188,703.70	35.25
非流动负债：								
长期借款	1,481,636.78	34.19	1,451,666.72	34.66	1,158,946.48	31.47	1,030,305.11	30.56
应付债券	470,858.84	10.87	442,000.00	10.55	628,232.42	17.06	328,607.43	9.75
租赁负债	4,614.12	0.11	4,403.69	0.11	5,620.18	0.15	-	-
长期应付款	1,141,425.81	26.34	1,088,393.26	25.99	921,033.11	25.01	767,827.42	22.77
递延收益	86,577.44	2.00	88,809.42	2.12	55,268.25	1.50	43,553.88	1.29

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	-	-	-	-	7,704.56	0.21	1,053.65	0.03
其他非流动负债	11,825.00	0.27	11,835.00	0.28	11,835.00	0.32	11,835.00	0.35
非流动负债合计	3,196,937.99	73.78	3,087,108.09	73.71	2,788,640.01	75.72	2,183,182.49	64.75
负债合计	4,333,313.77	100.00	4,187,971.69	100.00	3,682,647.28	100.00	3,371,886.18	100.00

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人负债总额分别为 3,371,886.18 万元、3,682,647.28 万元、4,187,971.69 万元和 4,333,313.77 万元，负债规模随资产规模的波动而波动。2021 年末，发行人总负债规模较 2020 年末增加 310,761.10 万元，增幅为 9.22%；2022 年末，发行人负债总额较 2021 年末增加 505,324.41 万元，增幅为 13.72%；2023 年 6 月末，发行人总负债规模较 2022 年末增加 145,342.08 万元，增幅为 3.47%。报告期内，随着工程建设项目的推进，发行人融资需求不断增加，公司总负债规模逐年增大。

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人流动负债余额分别为 1,188,703.69 万元、894,007.27 万元、1,100,863.61 万元和 1,136,375.77 万元，占负债总额的比重分别为 35.25%、24.28%、26.29%和 26.22%。发行人流动负债中短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债等项目占比较大。

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人非流动负债分别为 2,183,182.49 万元、2,788,640.01 万元、3,087,108.09 万元和 3,196,937.99 万元，占负债合计的比重分别为 64.75%、75.72%、73.71%和 73.78%，是负债的主要构成部分。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、短期借款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人短期借款分别为 90,000.00 万元、67,100.00 万元、200,626.00 万元和 136,626.00 万元，占负债总额的比重分别为 2.67%、1.82%、4.79%和 3.15%。2021 年末，发行人短期借款较上年末减少 22,900.00 万元，降幅为 25.44%，主要系部分借款到期偿还所致。2022 年末，发行人短期借款较上年末增加 133,526.00 万元，增幅为 199.00%，主要系新增国家开发银行等机构短期借款所致。2023 年 6 月末，发行人短期借款较上年末减少 64,000.00 万元，降幅为 31.90%，主要系部分借款到期偿还所致。

2、应付账款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人应付账款分别 168,925.09 万元、143,398.93 万元、155,804.70 万元和 176,461.68 万元，占负债总额的比重分别为 5.01%、3.89%、3.72%和 4.07%，发行人应付账款主要为应付工程款项。2021 年末，发行人应付账款较上年末减少 25,526.16 万元，降幅为 15.11%，主要系支付部分工程款项所致。2022 年末，发行人应付账款较上年末增长 12,405.77 万元，增幅为 8.65%。2023 年 6 月末，发行人应付账款较上年末增加 20,656.99 万元，增幅为 13.26%。发行人报告期内应付账款总体水平稳定，未出现大幅增减变动。

发行人 2020 年至 2022 年末应付账款账龄结构

单位：万元

账龄	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年以内（含）	132,360.11	68,006.04	149,499.37
1 至 2 年（含）	10,598.83	65,501.17	14,547.95
2 至 3 年（含）	7,270.63	5,654.01	128.73
3 年以上	5,575.13	4,237.71	4,749.04
合计	155,804.70	143,398.93	168,925.09

3、合同负债

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人合同负债分别为 0.00 万元、126,504.64 万元、142,057.92 万元和 150,798.29 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、3.44%、3.39%和 3.48%。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整，原准则下部分“预收款项”调整至“合同负债”进行核算，发行人合同负债主要为预收售房款、工程款等。

4、其他应付款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人其他应付款合计分别为 127,315.21 万元、216,475.77 万元、175,191.69 万元和 212,435.81 万元，占负债总额的比重分别为 3.78%、5.88%、4.18%和 4.90%。发行人其他应付款主要由履约保证金、购房认购金以及往来工程垫付款等构成。2021 年末，发行人其他应付款较上年末增长 89,160.56 万元，增幅为 70.03%，发行人其他应付款呈现持续上涨的态势。2022 年末，发行人其他应付款较上年末减少 41,284.08 万元，降幅为 19.07%，主要系支付部分往来款项所致。2023 年 6 月末，发行人其他应付款较上年末增加 37,244.12 万元，增幅为 21.26%，主要系往来款、代垫款等增加所致。

5、一年内到期的非流动负债

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 532,044.76 万元、288,861.23 万元、370,324.49 万元和 395,894.70 万元，占负债总额比重分别为 15.78%、7.84%、8.84%

和 9.14%，主要由一年内到期的长期借款、应付债券、租赁负债以及其他长期负债构成。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 243,183.53 万元，降幅为 45.71%，主要系部分一年内到期的应付债券到期偿还所致。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增长 81,463.26 万元，增幅为 28.20%，主要系一年内到期的应付债券和长期借款增加所致。2023 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增长 25,570.21 万元，增幅 6.90%，变动幅度不大。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

发行人近三年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	212,969.89	57.51	209,385.53	72.49	180,508.41	33.93
一年内到期的应付债券	156,153.97	42.17	78,267.46	27.10	351,536.35	66.07
一年内到期的长期应付款	1,200.63	0.32	1,183.24	0.41	-	-
一年内到期的其他长期负债	-	-	25.00	0.01	-	-
合计	370,324.49	100.00	288,861.23	100.00	532,044.76	100.00

6、长期借款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人长期借款分别为 1,030,305.11 万元、1,158,946.48 万元、1,451,666.72 万元和 1,481,636.78 万元，占负债总额的比重分别为 30.56%、31.47%、34.66%和 34.19%。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 128,641.37 万元，增幅为 12.49%。2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末增加 292,720.24 万元，增幅为 25.26%。2023 年 6 月末，发行人长期借款较 2022 年末增加 29,970.06 万元，增幅为 2.06%。报告

期内，发行人长期借款整体呈增长趋势，主要系随着发行人资产、业务规模的扩张，融资需求旺盛，借款规模大幅增长所致。

发行人近三年末长期借款主要构成

单位：万元、%

借款类别	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	376,231.83	25.92	207,388.08	17.89	126,238.72	12.25
抵押借款	201,831.55	13.90	147,998.01	12.77	193,371.00	18.77
保证借款	281,675.45	19.40	285,710.00	24.65	341,845.39	33.18
信用借款	591,927.90	40.78	517,850.39	44.68	368,850.00	35.80
合计	1,451,666.72	100.00	1,158,946.48	100.00	1,030,305.11	100.00

7、应付债券

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人应付债券分别为 328,607.43 万元、628,232.42 万元、442,000.00 万元和 470,858.84 万元，占总负债的比重分别为 9.75%、17.06%、10.55%和 10.87%。2021 年末，发行人应付债券余额 2020 年末增长 299,624.99 万元，增幅为 91.18%，主要系发行人于 2021 年成功发行“21 长沙高新 MTN001A”等债券所致。2022 年末，发行人应付债券余额较 2021 年末减少 186,232.42 万元，降幅为 29.64%，主要系随着债务的到期，部分应付债券调整至一年内到期的非流动负债所致。2023 年 6 月末，发行人应付债券余额较上年末增加 28,858.84 万元，增幅为 6.53%，变动幅度不大。近三年，发行人根据自身业务发展需要，债券融资规模呈上升趋势。

8、长期应付款

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人长期应付款分别为 767,827.42 万元、921,033.11 万元、1,088,393.26 万元和

1,141,425.81 万元，占总负债的比重分别为 22.77%、25.01%、25.99% 和 26.34%。2021 年末，发行人长期应付款较 2020 年末增加 153,205.69 万元，增幅为 19.95%，主要系高新区财政根据项目建设情况拨付部分城建专项资金增加所致。2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末增加 167,360.15 万元，增幅为 18.17%，主要系地方政府置换债券增加所致。2023 年 6 月末，发行人长期应付款较 2022 年末增加 53,032.55 万元，增幅为 4.87%，变化不大。

（三）现金流量分析

发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	384,092.14	1,222,402.05	1,016,513.29	837,436.08
经营活动现金流出小计	329,174.42	1,187,103.38	997,912.17	757,350.60
经营活动产生的现金流量净额	54,917.72	35,298.67	18,601.12	80,085.49
投资活动现金流入小计	15,233.59	149,866.37	274,178.89	112,257.41
投资活动现金流出小计	36,468.07	690,326.01	473,201.15	560,175.65
投资活动产生的现金流量净额	-21,234.48	-540,459.64	-199,022.25	-447,918.24
筹资活动现金流入小计	524,787.70	951,758.82	1,076,455.28	1,314,584.69
筹资活动现金流出小计	555,036.12	675,638.20	876,041.77	862,420.59
筹资活动产生的现金流量净额	-30,248.42	276,120.61	200,413.52	452,164.10
现金及现金等价物净增加额	3,434.82	-229,040.36	19,992.38	84,328.09

1、经营活动产生的现金流量净额

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 80,085.49 万元、18,601.12 万元、35,298.67 万元和 54,917.72 万元。发行人经营活动的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到现金，主要是企业主营业务获得的收入。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额呈现波动下降趋势，主要系支付的工程款项增长较快所致。

2、投资活动产生的现金流量净额

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -447,918.24 万元、-199,022.25 万元、-540,459.64 万元和 -21,234.48 万元。报告期内发行人投资活动现金流均为净流出，主要系发行人为完善集团多元化经营体系，增强企业综合实力，出资设立其他公司而产生的投资支出较多，产生的现金流出金额较大所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 452,164.10 万元、200,413.52 万元、276,120.61 万元和 -30,248.42 万元。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度减少 251,750.58 万元，降幅为 55.68%，主要系发行人偿还部分有息负债所致。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加 75,707.09 万元，增幅为 37.78%，主要系 2022 年度到期偿还的债务减少所致。

从现金流量结构分析，近三年发行人筹资活动现金流入全部超过经营活动现金流入；投资活动也呈现净流出状态。综合来看，发行人目前处于建设投资高峰期和加速发展时期。

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 84,328.09 万元、19,992.38 万元、-229,040.36 万元和 3,434.82 万元，呈下降趋势，主要由于近几年公司投建项目不断增加，项目前期投入较大。

（四）重要财务指标分析

1、营运能力分析

发行人资产周转能力指标

单位：次

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	0.72	2.15	2.33	2.16
存货周转率	0.03	0.13	0.14	0.11

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 2.16、2.33、2.15 和 0.72。报告期内，发行人应收账款周转率总体呈下降趋势，主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大，应收账款规模增长较快。

2020 年至 2022 年及 2023 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.11、0.14、0.13 和 0.03，报告期内，该指标整体较小，主要系发行人存货规模较大所致，符合其行业特点。

2、盈利能力分析

公司最近三年及一期的经营情况如下表所示：

发行人主要经营情况指标

单位：万元

财务指标	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	156,169.92	494,658.11	478,186.82	348,646.53
营业利润	14,528.07	57,621.53	57,212.32	53,673.32
利润总额	14,545.46	57,577.44	56,386.55	52,179.21
净利润	12,773.96	41,220.23	47,453.18	42,583.31
营业毛利率（%）	19.64	14.18	15.17	15.82
净利润率（%）	8.18	8.33	9.92	12.21
平均净资产收益率（%）	0.50	1.65	2.05	2.04

注：净利润率=净利润/营业收入

（1）营业收入分析

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人净利润分别为

42,583.31 万元、47,453.18 万元、41,220.23 万元和 12,773.96 万元。

2021 年度，发行人净利润较 2020 年增加 4,869.86 万元，增幅 11.43%，主要系发行人园区开发运营业务逐渐成熟，收入增长较快所致。

2022 年度，发行人净利润较 2021 年度减少 6,232.95 万元，降幅为 13.13%，主要系当期计提的所得税费用增加所致。

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人营业毛利率分别为 15.82%、15.17%、14.18%和 19.64%，净利润率分别为 12.21%、9.92%、8.33%和 8.18%。

随着湘江新区的不断发展，作为湘江新区的主要投融资运营主体，发行人的业务量将不断增长，自身的盈利能力也将逐步加强；发行人所从事的园区运营开发、保障房建设、土地整理开发、房建工程等板块的营业收入将大幅增长，从而为发行人带来长期稳定的营业收入。

（2）期间费用分析

最近三年及一期，公司的期间费用情况如下表所示：

发行人期间费用明细

单位：万元

科目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用	1,828.52	5,035.84	3,629.24	3,367.78
管理费用	6,813.80	16,204.58	14,726.25	14,941.91
研发费用	61.99	185.37	189.48	70.49
财务费用	10,022.70	23,057.57	10,636.54	4,897.76
期间费用合计	18,727.01	44,483.36	29,181.51	23,277.94
营业收入	156,169.92	494,658.11	478,186.82	348,646.53
占营业收入比重	11.99%	8.99%	6.10%	6.68%

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人销售费用分别为 3,367.78 万元、3,629.24 万元、5,035.84 万元和 1,828.52 万元，费用

收入比分别为 0.97%、0.76%、1.02%和 1.17%。2021 年度，发行人销售费用较 2020 年度增加 261.46 万元，增幅 7.76%。2022 年度，发行人销售费用较 2021 年度增加 1,406.60 万元，增幅 38.76%。报告期内，发行人销售费用近三年基本保持增长趋势，与营业总收入的变动趋势基本一致，主要系发行人业务区域的扩大、营业收入的增长，销售费用亦随之增长所致。

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人管理费用分别为 14,941.91 万元、14,726.25 万元、16,204.58 万元和 6,813.80 万元，费用收入比分别为 4.29%、3.08%、3.28%和 4.36%。2021 年度，发行人管理费用较 2020 年度减少 215.66 万元，降幅为 1.44%，变化不大。2022 年度，发行人管理费用较 2021 年度增加 1,478.33 万元，增幅为 10.04%，主要系随着发行人多元化转型升级的进一步推进，各业务板块下所吸纳的子公司成员数量有所增加，因此管理费用相应增长。

2020 年至 2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人财务费用分别为 4,897.76 万元、10,636.54 万元、23,057.57 万元和 10,022.70 万元，费用收入比分别为 1.40%、2.22%、4.66%和 6.42%。2021 年度，财务费用较 2020 年度增加 5,738.78 万元，增幅 117.17%。2022 年度，财务费用较 2021 年度增加 12,421.03 万元，增幅 116.78%。报告期内，发行人财务费用增加较快，主要系随着发行人业务规模增加，利息支出增加所致。

（3）补贴收入来源分析

2020 年至 2022 年度，发行人计入当期损益的政府补助合计分别

为 26,794.32 万元、18,323.76 万元和 36,854.30 万元。发行人政府补贴收入主要为土地开发建设、保障房建设等重点工程建设补贴资金。

3、偿债能力分析

发行人最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

发行人主要偿债能力指标

项目	2023 年 6 月末 /2023 年 1-6 月	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度
流动比率	4.76	4.81	5.40	3.71
速动比率	1.42	1.55	2.03	1.20
资产负债率（%）	62.83	62.04	60.08	60.71
EBITDA（亿元）	-	11.44	9.19	7.36
EBITDA 利息倍数 （倍）	-	1.04	0.96	0.69

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人流动比率分别为 3.71、5.40、4.81 和 4.76，速动比率分别为 1.20、2.03、1.55 和 1.42。受融资规模扩大的影响，发行人流动比率波动变化，但流动资产对流动负债的覆盖仍较为充分。截至本募集说明书出具日，发行人拥有较为充足的货币资金。2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人货币资金分别为 630,342.32 万元、657,024.52 万元、461,729.80 万元和 466,248.87 万元，发行人拥有较为充足的货币资金，为短期偿债能力提供了有力保障。

2020 年至 2022 年末及 2023 年 6 月末，公司资产负债率分别为 60.71%、60.08%、62.04%和 62.83%，总体呈上升趋势。2020 年至 2022 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.69、0.96 和 1.04，整体水平一般，主要由于发行人同时在建的项目较多，对外融资需求较高，有息负债规模较大。综合来看，发行人各项偿债能力指标

处于相对合理水平，整体偿债能力较强。

四、公司有息债务情况

截至 2023 年 6 月末，发行人有息债务余额合计 2,605,016.32 万元，其中短期借款 136,626.00 万元、一年内到期的非流动负债中的有息债务 395,894.70 万元、长期借款 1,481,636.78 万元、应付债券 470,858.84 万元、长期应付款中的有息债务 120,000.00 万元。

最近一年及一期发行人有息负债构成具体情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年 12 月末
短期借款	136,626.00	200,626.00
一年内到期的非流动负债中的有息债务	395,894.70	364,170.52
长期借款	1,481,636.78	1,451,666.72
应付债券	470,858.84	442,000.00
长期应付款中的有息债务	120,000.00	120,000.00
合计	2,605,016.32	2,578,463.24

（二）有息债务期限结构

截至 2023 年 6 月末，发行人有息债务期限结构如下：

2023 年 6 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	一年内到期的有息债务	532,520.70	20.44
2	一年以上到期的有息债务	2,072,495.62	79.56
合计		2,605,016.32	100.00

（三）有息负债信用融资与担保融资结构

截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资结构如下：

2023 年 6 月末发行人有息负债信用融资与担保融资结构

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	质押借款	260,684.80	10.01

序号	项目	金额	占比
2	质押+保证借款	21,133.54	0.81
3	抵押借款	5,060.00	0.19
4	保证借款	424,830.00	16.31
5	抵押+保证借款	419,550.57	16.11
6	信用借款	1,473,757.41	56.57
合计		2,605,016.32	100.00

（四）有息负债明细

截至 2023 年 6 月末，发行人前十大有息负债情况如下：

2023 年 6 月末发行人前十大有息负债明细

单位：万元、年、%

序号	债权人/债券名称	债务类型	借款余额	期限	利率	抵质押情况
1	渤海国际信托股份有限公司	长期应付款	120,000.00	5	6.20	信用
2	交通银行股份有限公司	长期借款	102,920.00	7	5.45	质押
3	20 长沙高新 MTN001	应付债券	100,000.00	5	3.88	信用
4	21 长沙高新 MTN001B	应付债券	100,000.00	3+2	3.98	信用
5	交通银行股份有限公司	长期借款	99,400.00	5	4.40	信用
6	21 长沙高新 MTN001A	应付债券	96,000.00	2+2	4.90	信用
7	23 麓发 01	应付债券	90,000.00	3+2	3.50	信用
8	国家开发银行股份有限公司等银团贷款	长期借款	80,000.00	20	3.75	抵押+担保
9	21 麓谷实业 PPN001	应付债券	80,000.00	3+2	4.60	担保
10	中国工商银行股份有限公司长沙岳麓山支行	长期借款	60,350.00	15	4.70	信用
合计			928,670.00			

（五）偿债压力测算

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

融资方式	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
有息负债当年偿付规模	16.87	88.86	75.60	23.95	10.06	50.94
银行借款偿付规模	15.07	48.44	46.29	14.16	10.06	50.94
已发行债券偿付规模	0.60	26.54	24.56	9.32	-	-
信托计划偿还规模	0.74	12.74	-	-	-	-
其他债务偿还规模	0.46	1.13	4.75	0.48	-	-
本次债券偿付规模	1.13	2.25	2.25	2.25	24.75	23.63
合计	18.00	91.11	77.85	26.20	34.81	74.57

注：1、假定本次债券分两期发行，2023 年及 2024 年每期发行金额为 22.50 亿元，期

限为 5+5 年，票面利率均按照 5.00% 测算（不构成发行利率承诺）。

2、假定发行人所有债券品种均于行权日回售。

3、上述偿还压力按照截至 2023 年 6 月末的有息负债测算。

五、发行人资产情况分析

（一）应收款项分析

截至 2022 年末，发行人应收款项（应收账款、其他应收款及长期应收款）主要构成情况如下：

截至 2022 年末发行人应收款项主要构成情况

单位：万元

科目	单位名称	2022 年末	形成原因	款项性质
应收账款	长沙高新技术产业开发区土地储备中心	153,563.20	发行人进行土地开发业务，应收土地开发款而形成	土地开发款
	长沙高新技术产业开发区管理委员会	17,576.91	发行人房建工程等建设类业务形成	代建服务费及工程款
	湖南润珑商业发展有限公司	8,110.90	发行人房建工程等建设类业务形成	工程款
	娄底新城恒烨房地产开发有限公司	3,608.07	发行人房建工程等建设类业务形成	工程款
	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	2,403.49	发行人房建工程等建设类业务形成	工程款
	小计	185,262.57	-	-
应收账款合计		228,426.89	-	-
其他应收款	长沙高新技术产业开发区管理委员会	518,595.28	保障房项目差价款	往来款
	长沙三安人力资源有限公司	104,707.54	扶持性借款	往来款
	湖南营养港房地产开发有限公司	21,557.21	建设工程形成的往来款	往来款
	长沙软件园发展中心	8,567.22	股权转让及融资事项形成	往来款
	长沙市佳旺房地产开发有限公司	6,433.81	建设工程形成的往来款	往来款
	小计	659,861.07	-	-
其他应收款合计		693,589.64	-	-
长期应收款	长沙市高新开发区环麓新能源投资有限公司	200,000.00	高新重点项目招商引资形成的拆借款	拆借款
	小计	200,000.00	-	-
长期应收款合计		200,000.00	-	-

截至 2022 年末，发行人应收政府类款项合计为 689,735.39 万元，

占净资产的比例为 26.92%。

发行人将并非为日常经营目的所产生的往来款划分为非经营性往来款。2022 年末，发行人非经营性其他应收款金额为 109,607.54 万元占发行人同期末资产总额的比例分别为 1.62%，占比较低。具体情况如下：

2022 年末发行人其他应收款经营性划分情况

单位：万元、%

类别	金额	占比
经营性	583,982.10	84.20
非经营性	109,607.54	15.80
合计	693,589.64	100.00

发行人针对非经营性资金往来均履行了内部决策程序，并签订了相关协议以规范资金往来并降低资金占用的风险。

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，发行人根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件并结合公司实际情况，制订了《关联交易管理制度》。根据关联交易管理制度规定，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决；公司的重大关联交易需由出资人批准。关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，遵循公平、公正、公开的原则。

（二）土地使用权情况

截至2022年末发行人土地使用权分类汇总情况

单位：万元、宗

类型	账面价值	宗数	出让金缴纳情况	权证获取情况
出让地	48,158.25	9	已缴纳	获取
划拨地	222,530.09	39	未缴纳	获取
合计	270,688.34	48	-	-

（三）房屋建筑物情况

截至2022年末发行人房屋建筑物分类汇总

单位：万元、宗

类型	账面价值	宗数	权证获取情况
房屋及建筑物	157,060.06	866	获取
房屋及建筑物	132,411.71	-	未获取
合计	289,471.77	-	-

六、发行人关联方关系及关联交易

(一) 关联方关系

长沙高新技术产业开发区管理委员会为发行人原控股股东及实际控制人。2023 年 6 月，发行人控股股东及实际控制人变更为湖南湘江新区管理委员会。

发行人子公司、重要合营和联营企业见募集说明书“第四节发行人基本情况/四、发行人重要权益投资情况”。

截至 2022 年末发行人其他关联方：

序号	关联方名称	与发行人关系
1	长沙高新技术产业开发区土地储备中心	同一控制人
2	长沙软件园发展中心	同一控制人
3	长沙信息产业园管理委员会	同一控制人
4	长沙高新技术产业开发区创业服务中心	同一控制人
5	长沙市财政局高新区分局	同一控制人
6	天际汽车科技集团有限公司	高管兼职
7	天际汽车（长沙）集团有限公司	高管兼职

除上述情况外，发行人无其他关联方。

(二) 关联交易决策

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，发行人根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件并结合公司实际情况，

制订了《关联交易管理制度》。根据关联交易管理制度规定，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决；公司的重大关联交易需由出资人批准。

（三）发行人关联方应收应付款项

1、应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款	长沙高新技术产业开发区土地储备中心	153,563.20	181,450.20	151,585.20
应收账款	长沙高新技术产业开发区管理委员会	17,576.91	4,500.00	-
其他应收款	长沙高新技术产业开发区管理委员会	518,595.28	508,488.41	346,391.12
其他应收款	长沙软件园发展中心	8,567.22	8,567.22	8,567.22
其他应收款	长沙市财政局高新区分局	-	-	625.27
其他应收款	长沙信息产业园管理委员会	1,634.36	-	-
其他应收款	湖南营养港房地产开发有限公司	21,557.21	-	17,439.23
合计		721,494.19	703,005.83	524,608.04

2、应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期应付款	长沙信息产业园管理委员会	2,500.00	2,500.00	2,500.00
长期应付款	长沙高新技术产业开发区创业服务中心	-	3,750.00	3,750.90
长期应付款	长沙市财政局高新区分局	47,850.00	47,850.00	55,350.00
其他应付款	长沙高新技术产业开发区土地储备中心	-	-	5,714.50
其他应付款	长沙高新技术产业开发区管理委员会	-	-	79.21
其他非流动负债	长沙市财政局高新技术产业开发区分局	600.00	-	-
合计		50,950.00	54,100.00	67,394.61

七、发行人重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，发行人对外担保余额为 1,110.76 万元，占总资产比例为 0.02%，占净资产比例为 0.04%。

截至 2023 年 6 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额	担保期限	担保对象现状
1	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南永源科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	33.88	2019.11.12-2024.07.14	正常经营
2	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南爱力液压密封技术有限公司	连带责任	按揭贷款担保	26.78	2017.07.24-2024.07.23	正常经营
3	长沙麓谷实业发展股份有限公司	长沙枫泽医疗设备有限公司	连带责任	按揭贷款担保	16.93	2019.11.12-2024.06.23	正常经营
4	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南君惟信机电科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	12.75	2019.11.12-2024.06.23	正常经营
5	长沙麓谷实业发展股份有限公司	汇通环球（湖南）实业发展有限公司	连带责任	按揭贷款担保	12.78	2017.08.17-2024.07.23	正常经营
6	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南惠泰医疗器械有限公司	连带责任	按揭贷款担保	226.55	2020.06.29-2025.06.02	正常经营
7	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南特厨节能环保科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	32.72	2020.08.20-2025.08.19	正常经营
8	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南冠超智能科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	17.53	2020.08.25-2025.08.24	正常经营
9	长沙麓谷实业发展股份有限公司	长沙回音科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	131.66	2020.09.11-2025.08.21	正常经营
10	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南百菲特网络科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	105.3	2020.09.25-2025.08.27	正常经营
11	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南华冶微波科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	77.68	2020.10.28-2025.10.25	正常经营
12	长沙麓谷实业发展股份有限公司	麓谷金石环保工程技术有限公司	连带责任	按揭贷款担保	41.40	2020.11.30-2025.10.14	正常经营
13	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南伟祺工程检测有限公司	连带责任	按揭贷款担保	205.33	2020.11.30-2025.10.29	正常经营
14	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南佳蓝检测技术有限公司	连带责任	按揭贷款担保	75.21	2021.02.26-2026.01.11	正常经营
15	长沙麓谷实业发展股份有限公司	长沙道盛环保科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	19.64	2021.04.02-2026.03.02	正常经营
16	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南云格信息科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	23.68	2021.07.21-2026.06.19	正常经营
17	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南三次方互联信息科技有限公司	连带责任	按揭贷款担保	26.40	2020.06.08-2025.05.14	正常经营
18	长沙麓谷实业发展股份有限公司	湖南君盼澜科技发展有限公司	连带责任	按揭贷款担保	24.54	2021.07.19-2026.07.18	正常经营
合计					1,110.76		

（二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在尚未了结的将会实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大未决诉讼和仲裁事项。

（三）重大或有事项

报告期内，除以上信息外，发行人不存在其他重大或有事项。

八、发行人受限资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产价值总额 169,735.87 万元，占发行人同期净资产的 6.63%，占发行人同期总资产的 2.51%。具体明细如下：

截至 2022 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限原因	2022 年末余额
货币资金	按揭保证金、用于担保的定期存款或通知存款、限定用途资金、存出保证金	56,547.15
存货	借款抵押	68,728.36
投资性房地产	借款抵押	32,230.89
无形资产	借款抵押	12,229.47
合计		169,735.87

第六节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对本次债券发行的资信情况进行评级。根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的 2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券信用评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

东方金诚评定发行人的主体信用等级为 AAA，该等级反映了发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

东方金诚评定本次公司债券的信用等级为 AAA，该等级反映了发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、评级观点

东方金诚认为，湖南省经济实力很强，国家级新区湘江新区未来发展前景较好，长沙高新区主导产业优势突出，园区景气度较高；公司主营业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关各方给予的有力支持。同时，东方金诚关注到，公司面临一定的资本支出压力，资产流动性较弱，债务规模较大且持续增长。综上所述，公司

的主体信用风险极低，偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）得益于良好的区位优势及丰富的资源基础，湖南省地区经济保持增长，经济实力很强；国家级新区湘江新区已逐步培育并形成工程机械、新材料、电子信息等产业集群，未来发展前景较好；长沙高新区先进装备制造、电子信息及互联网技术应用等主导产业优势突出，园区景气度较高；

（2）战略重组完成后，公司资本实力很强，公司主要从事的长沙高新区麓谷园区房建工程、土地开发、保障房建设、园区开发运营、园区配套销售、基础设施建设等业务，具有很强的区域专营性；

（3）公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；长沙高新区整体并入湖南湘江新区后，公司作为湖南湘江新区重要的基础设施建设和园区运营主体，预计将继续得到股东及相关各方的有力支持。

3、关注

（1）公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

（2）公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较高，资产流动性较弱；

（3）公司全部债务有所增长，且债务规模较大，随着项目的推进，债务规模和负债率或将升高。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券”的信用等级有效期内，持续关注与湖南麓谷发展集团有限公司和该债项相关的债券特殊条款事项、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

（四）关于最近三年及一期发行人主体评级结果存在差异的说明

报告期内，评级机构对公司的主体评级结果如下：

报告期内评级机构对公司的主体评级结果表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-08-17	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2022-07-26	AAA	稳定	维持	东方金诚

上述主体评级部分与本次债券评级结果不存在差异。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至 2023 年 6 月末，发行人及下属子公司金融机构主要授信额度 422.22 亿元，累计已使用额度 201.99 亿元，未使用额度 220.23 亿元。发行人及下属子公司金融机构主要授信额度情况如下：

截至 2023 年 6 月末发行人金融机构授信情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	国家开发银行	116.74	14.35	102.39
2	中国工商银行股份有限公司	82.20	51.90	30.30
3	交通银行股份有限公司	58.45	41.14	17.31
4	中国银行股份有限公司	30.23	25.62	4.60
5	中信银行股份有限公司	22.00	4.50	17.50
6	湖南银行股份有限公司	17.00	2.75	14.25
7	中国建设银行股份有限公司	16.92	10.67	6.25
8	东莞银行股份有限公司	14.07	10.43	3.64
9	长沙银行股份有限公司	13.94	11.94	2.00
10	长沙农村商业银行股份有限公司	9.89	6.39	3.50
11	广发银行股份有限公司	8.85	3.74	5.11
12	渤海银行股份有限公司	6.50	6.50	0.00
13	兴业银行股份有限公司	6.40	2.40	4.00
14	中国进出口银行	6.00	4.00	2.00
15	中国光大银行股份有限公司	5.13	2.75	2.38
16	中国农业银行股份有限公司	3.90	2.90	1.00
17	中国农业发展银行	3.00	-	3.00
18	招商银行股份有限公司	1.00	-	1.00
	合计	422.22	201.99	220.23

(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人已发行的公司债券或其他债务不存在违约或延迟支付本息的事实。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人存续期债券中，人民币债券余额 56.80 亿元，具体明细情况如下：

发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、年、%

序号	证券简称	起息日期	下一行权日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额
1	23 麓发 01	2023-04-19	2026-04-19	2028-04-19	3+2	9.00	3.50	9.00
公司债小计				-	-	9.00	-	9.00
2	20 长沙高新 MTN001	2020-04-29	2025-04-29	2025-04-29	5	10.00	3.88	10.00
3	21 长沙高新 MTN001A	2021-01-13	2023-01-13	2025-01-13	2+2	10.00	4.90	9.60
4	21 长沙高新 MTN001B	2021-01-13	2024-01-13	2026-01-13	3+2	10.00	3.98	10.00
5	21 长沙高新 PPN001	2021-11-19	2024-11-19	2026-11-19	3+2	6.20	3.68	6.20
6	21 麓谷实业 PPN001	2021-09-09	2024-09-09	2026-09-09	3+2	8.00	4.60	8.00
7	23 麓谷实业 PPN001	2023-04-27	2025-04-27	2026-04-27	2+1	4.00	4.30	4.00
非金融企业债务融资工具小计				-	-	48.20	-	47.80
合计				-	-	57.20	-	56.80

截至本募集说明书签署日，上述债券未出现逾期未付息或违约现象。

第七节 法律意见

发行人聘请湖南天地人律师事务所作为2023年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券发行之专项法律顾问。湖南天地人律师事务所对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见:

一、发行人发行本次债券已按《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件以及发行人公司章程规定的程序获得批准和授权,且批准和授权内容均合法、有效。发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见;发行人监事会已对债券发行文件进行审核并由全体监事签署书面确认意见;本次债券发行事宜尚须中国证券监督管理委员会同意注册。

二、发行人系有效存续的在中华人民共和国境内注册的有限责任公司,具备健全且运行良好的组织机构,根据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件等规定,具备发行本次债券的主体资格。

三、发行人申请发行本次债券符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

四、发行人业务、资产、人员、机构、财务均独立,具有独立经营能力,能够依靠公司自身的公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

五、发行人经营范围及变更符合《公司法》的规定,主营业务突出,持续经营不存在法律上的障碍,且已聘请信用评级机构对本

次债券发行进行了信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

六、截至法律意见书出具之日，发行人与其关联方除本意见书披露的关联交易外，不存在其他重大关联交易及同业竞争。

七、发行人系合法取得其主要资产的所有权和使用权，不存在对本次债券发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或发行人资产受限情形。

八、发行人的重大合同在内容和形式上均不违反法律、法规的强制性规定，合法有效。

九、发行人自成立至今不存在应环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全 and 人身权等原因而产生的重大侵权之债。

十、发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人自成立起依法纳税，不存在被税务行政部门作出重大行政处罚的情形。

十一、发行人自成立起不存在重大资产变化情况，不存在影响本次债券发行的实质条件，不构成对本次债券发行的实质障碍。

十二、本次债券募集资金投向符合国家产业政策，符合《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

十三、发行人、发行人出资人、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十四、发行人本次债券发行的《募集说明书》内容符合《证券

法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十五、本次债券发行的牵头主承销商、联席主承销商、评级机构、审计机构与法律顾问具备《公司法》《证券法》《债券条例》《债券管理工作通知》等规定的担任本次债券发行中介机构的业务资格。

十六、《债权代理协议》《持有人会议规则》《账户及资金监管协议》等与本次债券有关的法律文件均符合《民法典》《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定，对投资者保护条款约定充分、合规，内容合法有效。

十七、《募集说明书》引用本法律意见书的相关内容与本法律意见书不存在矛盾之处，《募集说明书》不致因引用本法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上，发行人申请发行本次债券符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定，本次发行不存在对发行造成重大实质影响的法律问题及障碍，在取得中国证券监督管理委员会对本次债券的发行注册通知后，本次债券可依法发行。

第八节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券无担保、无抵/质押等增信措施。

第九节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税项说明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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

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。投资人应按相关规定缴纳印花税。

四、税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵扣。

第十节 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及本次债券上市流通的证券交易所的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券兑付的重大事项的披露工作。

一、信息披露事务管理制度主要内容

为规范发行人企业债券信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，保护投资者合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》以及《湖南麓谷发展集团有限公司章程》等相关法律法规、自律规则等规定，结合公司实际，发行人已制定《湖南麓谷发展集团有限公司公司债券及企业债券信息披露事务管理制度》（以下简称“信息披露事务管理制度”）。发行人的信息披露事务管理制度主要内容如下：

（一）公司信息披露事务管理部门为计划财务部，信息披露事务负责人为公司主管会计工作负责人。

（二）《信息披露事务管理制度》主要内容：1、总则；2、信息披露的内容及标准，主要包括发行信息披露和存续期信息披露；3、信息披露工作的管理；4、对外披露信息流程；5、外部信息沟通与制度；6、信息披露的资料保管。

（三）公司信息披露的义务人包括：全体董事、监事、高级管

理人员和各部门、各子公司和参股公司的主要负责人；公司控股股东、实际控制人、持有公司5%以上股份的股东和公司关联人（包括关联法人、关联自然人和视同为公司关联人）。

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，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，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

二、信息披露安排

（一）发行前的信息披露安排

本次债券发行文件将于发行日前 1 个工作日通过中国证监会认可的网站公开披露。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本次债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本次债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、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；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员

无法履行职责；

5、发行人控股股东或者实际控制人变更；

6、发行人发生重大资产抵押、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；

7、发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11、本次债券担保情况发生变更，发行人或者本次债券信用评级发生变化；

12、发行人转移债券清偿义务；

13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、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；

16、发行人法定代表人、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；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人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;

19、发行人分配股利,作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;

20、发行人涉及需要说明的市场传闻;

21、发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款;

22、发行人拟变更本次债券募集资金用途;

23、本次债券被暂停转让交易;

24、发行人未能按照《募集说明书》的约定按期足额划付偿债资金,或用以偿债的资金被设定任何权利限制;

25、担保人发生可能影响其代偿能力的重大事项;

26、抵/质押资产发生灭失,或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押,或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形;

27、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

28、其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项;

29、法律、行政法规、中国证监会或债券上市流通场所规定的其他应当披露的情形。

(四) 本金兑付和付息事项

发行人应当在本次债券本息兑付日前五个工作日,通过中国证监会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十一节 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本次债券根据《募集说明书》的约定到期、加速到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、在本次债券付息日届满时，发行人未能偿付到期应付利息；
- 3、经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与本次债券持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

（二）违约责任及相关措施

1、违约责任

（1）债券发生违约的，发行人应当及时披露债券本息未能兑付的公告。发行人、主承销商、债权代理人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露发行人财务信息、违约事项、涉诉事项、违约处置方案、处置进展及其他可能影响投资者决策的重要信息。

（2）如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及《募集说明书》约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照债权代理协议约定授权债权代理人代为追索。

2、有明确证据证明发行人可能发生违约事件时，债权代理人有权行使以下职权：

- (1) 要求发行人追加担保;
- (2) 及时报告全体债券持有人;
- (3) 及时报告相关监管机构。

3、违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

- (1) 及时告知全体债券持有人;
- (2) 如发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

(3) 召集债券持有人会议，如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担债权代理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，债权代理人可以在法律允许的范围内，按照债券持有人会议决议的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施、提起诉讼或仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情况下，债权代理人可以按照法律法规等相关规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施、提起诉讼或仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序。

4、加速清偿及保护措施。

(1) 加速清偿事件

1) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

2) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利

义务无人承继；

3) 发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

4) 本次债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，而发行人未能按照债券持有人会议决议要求的方式和时限提供新的担保；

5) 根据本次债券债权代理协议或其他相关约定发行人需加速清偿的其他情形。

(2) 如果发生上述加速清偿事件，本次债券持有人会议可以按照《债券持有人会议规则》就以下事项作出决议：

1) 宣布本次债券本息在持有人会议表决截止日的次一交易日立即到期应付。或者

2) 在 90 个自然日内（该期限内不设罚息，按照票面利率继续支付利息），发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述任一救济措施，则豁免加速清偿，即不宣布本次债券提前到期。如果前述期限届满，发行人未能采取下述救济措施之一，则本次债券在前述期限届满的次一交易日立即到期应付：（一）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（a）债权代理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（b）所有迟付的利息；（c）所有到期应付的本金；（d）适用法律允许范围内就延迟支付的金额计算的复利、罚息或违约金等（如有）；（二）相关加速清偿事件的情形已得到救济或消灭；（三）债券持有人会议同意的其他措施。或者

3) 无条件豁免本次债券加速清偿, 即不宣布本次债券提前到期。

(三) 发行人的权利和义务

发行人应按照募集说明书等协议约定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金, 并划付至登记托管机构指定账户。

发行人的权利与义务详细情况见本次债券《债权代理协议》。

(四) 不可抗力

1、在本次债券债权代理协议履行过程中, 任何一方因发生不能预见、不能避免并不能克服的客观事件影响其履行本协议的, 则发生不可抗力的一方应立即书面告知其他各方, 并在各方确认后, 免除责任。

2、各方应立即就该不可抗力事件对本协议影响的程度进行协商, 以决定是否解除或变更本次债券债权代理协议。

(五) 法律适用及纠纷解决

本次债券债权代理协议的签署、履行及其解释应适用中国法律。

中国法院对因债权代理协议引起的或与债权代理协议有关的任何争议拥有司法管辖权, 因债权代理协议引起的或与债权代理协议有关的任何诉讼或司法程序可依据中国法律向债权人住所所在地有管辖权的人民法院提起并由该法院受理和进行裁判。

二、持有人会议规则

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款及其说明，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

本次债券采取分期发行方式的，除非经法定程序修改，《债券持有人会议规则》适用于本次债券项下任一期公司债券。

本次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》规定的程序召集和召开，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。

债券持有人为通过认购、购买或以其他方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

本次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，对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。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《募集说明书》中的回售或赎回条款；

2、修改《债券持有人会议规则》；

3、决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

4、根据《募集说明书》和《债权代理协议》的约定决定是否同意发行人变更募集资金用途；

5、根据《募集说明书》和《债权代理协议》的约定（如涉及）决定是否宣布本次债券提前到期；

6、发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼仲裁等程序要求发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

7、对发行人重大资产重组方案作出决议；

8、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

9、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，决定变更本次债券的担保人或者担保方式；

10、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时，决定需要依法采取行动；

11、当发生其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议；

12、根据法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、本次债券上市交易场所的规定，以及《债券募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》约定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，发行人应当及时告知债权代理人，由债权代理人及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或中国证监会及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》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）发行人及其合并范围内子公司未能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，累计金额达到人民币 5,000.00 万元或发行人最近一年经审计合并财务报表净资产的 10%（以较低者为准），或者，预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债；

（6）发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿

债能力面临严重不确定性；

（7）发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（8）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（9）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；

（10）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（11）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（12）债券募集说明书和《债权代理协议》约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（13）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重大不利影响的，债权代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。

2、在本次债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代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，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、会议召集人应依法、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。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据《持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有

人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但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，或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不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （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。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、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：包括债券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：应当为债券持有人会议召开日前的第 1 个交易日；
- （8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托代理人参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议和行使表决权。

召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第 1 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权代理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担场地费用，若有）。

(三) 债券持有人会议议案、授权及出席

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

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登

记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第十五条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有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。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用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，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、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、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、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；

(2) 代理人的权限，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、反对或弃权票的指示；

(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。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债权代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出具的委托书。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本次债券 50%以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

2、债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

3、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；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，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

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

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议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拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债权登记日登记在册的本次债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券张数不计入有表决权的本次债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为本次债券担保人或其关联方；
- （3）债券持有人为本次债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；
- （4）债券持有人为本次债券抵/质押资产拥有者或其关联方；
- （5）债券持有人持有的本次债券属于如下情形之一：1）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券条款应支付的全部利息和本金；2）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或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。

6、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，表决结果以会议决议公告为准。

7、本次债券持有人会议在其权限范围内对以下事项作出的决议，须经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

（2）免除或减少发行人或其他负有偿付义务的第三方在本次债券项下的义务，或本次债券担保人对本次债券的担保义务，包括但不限于：

1）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

2）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

3）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

4）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押

等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

（3）拟修改债券募集说明书、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本条第（一）项和第（二）项目的；

（4）修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

（5）根据债券募集说明书和《债权代理协议》的约定（如涉及）决定是否宣布本次债券提前到期；

除上述事项外，本次债券持有人会议在其权限范围内作出的决议，须经代表本次债券 50%以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

9、债券持有人会议的有效决议对本次债券的全体债券持有人（包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

10、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的

比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

11、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券张数和本期未偿还债券本金数额；

（2）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的本次债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的比例；

（3）召开会议的日期、具体时间、地点；

（4）会议主席姓名、会议议程；

（5）召集人及监票人；

（6）各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

（7）每一表决事项的表决结果；

（8）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（9）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议记录由会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代

理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

第十二节 债权代理人

以下仅列明债权代理协议的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券债权代理协议》的全文。

发行人拟申请在中国境内发行本次债券，并同意聘请海通证券作为本次债券的债权代理人，海通证券同意按照债权代理协议规定担任本次债券的债权代理人。

一、债权代理人

本次债券的债权代理人为海通证券股份有限公司。

二、债权代理协议主要事项

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人依据相关法律法规、本次债券的《募集说明书》及《债权代理协议》的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人享有自主经营管理权。

3、发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、发行人有权对债权代理人履行职责的情况进行监督，对债权

代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

5、发行人有义务按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

6、发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

7、除由于本次债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本次债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

8、发行人应在本次债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

9、通知与告知。

（1）本次债券发生违约的，发行人应当及时披露债券本息未能兑付的公告。

（2）出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个交易日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

- 1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3) 发行人三分之一以上董事、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；
- 4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员

无法履行职责；

5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

6) 发行人发生重大资产抵押、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；

7) 发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11) 本次债券担保情况发生变更，发行人或者本次债券信用评级发生变化；

12) 发行人转移债券清偿义务；

13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、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；

16) 发行人法定代表人、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；

17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18) 发行人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;

19) 发行人分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;

20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;

21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

22) 其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项。

(3) 发行人拟进行下列资产重组事宜, 除立即书面通知债权代理人并做出详细说明外, 重组方案应经债券持有人会议决议通过, 并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级, 评级结果不应低于发行人原主体评级, 且重组方案应报送主管机构备案(如需):

1) 发行人或者其合并范围子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易, 导致其业务、资产、收入发生重大变化且达到下列标准之一: (一) 资产总价值占发行人上年末资产总额百分之五十以上的; (二) 资产在上年度的营业收入占发行人同期营业收入的比例达到百分之五十以上的; (三) 资产净额占发行人上年末净资产百分之五十以上, 且超过五千万元人民币。

2) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换;

3) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转;

4) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其

他重大资产重组。

(4) 发行人拟变更本次债券募集资金用途的，投向应符合国家产业政策，并应经债券持有人会议审议通过。

10、其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

(1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

(2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼、仲裁相关情形及进展情况；

(3) 债券持有人会议决议执行情况；

(4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

(5) 其他为保证债权代理人依据《债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

11、在本次债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第 4.9 款），发行人应根据债券持有人会议的决议提供新的担保。

12、到期还款义务。发行人应按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金。

13、协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配

合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

（1）协助债权代理人履行报告和公告义务；

（2）在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债权代理协议》项下的各项义务（《债权代理协议》第 6.2 款所述义务除外）。

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

（1）登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

（2）发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权代理人告知相关信息和资料。

15、为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本次债券相关的各项事务。

16、费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

（二）债权代理人的权利和义务

1、监督和报告

（1）债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据《债权代理协

议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料。

(2) 债权代理人在本次债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

(3) 债权代理人有权对担保人（如有）的担保能力，抵/质押资产（如有）的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

(4) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

2、召集和通知。

(1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权，就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(2) 债权代理人在得知《债权代理协议》第 4.9 款规定的情形发生后，应根据法律、法规的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

3、代表债券持有人行使权利和开展行动。

(1) 代理债券持有人签署所有与本次债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议（如需）。

(2) 债权代理人为履行债权代理职责，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。

(3) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本次债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

(4) 债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表债券持有人采取如下行动：1) 参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；2) 针对发行人提起诉讼或仲裁并申请财产保全措施；3) 做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；4) 为保障债券持有人的利益以债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对向债权代理人作出有效授权的债券持有人具有法律约束力，其后果由该等债券持有人承担。

(5) 本次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，债权代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，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，要求

发行人追加担保，并可根据债券持有人会议决议及持有人授权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。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

（6）接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

4、其他。

（1）即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

（2）债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

（3）免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

(4) 就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

(三) 债券持有人的权利与义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、《债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本次债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本次债券相关的发行人、担保人、抵/质押资产的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

4、债券持有人有权依照《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

5、债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息。

6、债券持有人同意《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束。对于债券持有人会议依据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决

议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

7、债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

（四）债权代理人的变更

1、解聘。发生如下情形时，单独或合并持有 10%以上有表决权的本次债券的债券持有人（债券持有人持有的本次债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

（1）债权代理人未能按照《债权代理协议》的约定履行债权代理义务；

（2）债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

（3）债权代理人发生其他不再适合继续担任本次债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

2、辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个

工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权人只有在新的债权人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权人并尽快聘任一家符合《债权代理协议》第 8.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权人后，应立即通知债券持有人。

3、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- （1）债权人丧失行为能力；
- （2）债权人资不抵债或被申请破产；
- （3）债权人主动提出破产申请；
- （4）有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；
- （5）有权机关对债权人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- （6）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权人或其

财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权代理人以替代原债权人履行《债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

4、重新聘任的原则。发行人依据《债权代理协议》第 8.1 款、第 8.2 款及第 8.3 款重新聘任的债权代理人，必须满足如下要求：

（1）新聘任的债权代理人须符合相关法律法规对债权代理人任职资格的要求；

（2）新聘任的债权代理人须认可并遵守《债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；

（3）新聘任的债权代理人无其他不适合担任本次债券债权代理人之职的情形。

5、重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

（1）债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或现任债权代理人依据《债权代理协议》提出辞职之日或《债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

（2）发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债权代理协议》项下权利义务之日。

重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

6、文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据《债权代理协议》保存的与本次债券有关的全部文档资料。

（五）协议的修改、权利义务转移、终止及违约责任

1、对《债权代理协议》的修改。发行人与债权代理人可以对《债权代理协议》进行修改或补充，但应经债券持有人会议审议通过。但是，发行人及债权代理人出于如下原因而对《债权代理协议》进行局部调整或对《债权代理协议》非实质性权利义务条款的修改，无须取得任何债券持有人的同意：

（1）以澄清有歧义的条款；

（2）校正或补充《债权代理协议》中的瑕疵条款或与《债权代理协议》其他条款相冲突的条款；

（3）根据相关法律法规或主管部门的要求对《债权代理协议》条款进行适当修改或补充。

2、《债权代理协议》项下权利义务的转移。除《债权代理协议》明确约定之情形外，任何一方不得将其在《债权代理协议》项下的任何权利或义务转移给任何第三方。

发行人发生合并、分立、撤销等发行人主体变更的情形，且发行人向债券持有人还本付息的义务转由其他主体承担时，《债权代理协议》项下应由发行人履行的权利义务亦同时转由承继本次债券还本付息义务的相关主体继续履行。

债权代理人依据《债权代理协议》的规定转移其权利义务相关事宜应符合《债权代理协议》第八条的相关约定。

3、《债权代理协议》的终止。发生如下情形时，《债权代理协议》终止：

（1）本次债券的本金及利息等应付款项已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债权代理协议》应承担的各项权利义务；

（3）发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债权代理协议》应承担的各项权利义务；

（4）经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与债权代理人签订新的债券债权代理协议以替代《债权代理协议》；

（5）发生相关法律法规规定《债权代理协议》终止的其他情形。

4、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）导致债权人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若债权代理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债权代理人应就该等过错导致的损失负责赔偿，并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。债权代理人在本款下的义务在债权代理人发生主体变更的情形后由债权代理人权利义务的承继人承担。

（六）不可抗力

1、在《债权代理协议》履行过程中，任何一方因发生不能预见、不能避免并不能克服的客观事件影响其履行《债权代理协议》的，则发生不可抗力的一方应立即书面告知其他各方，并在各方确认后，免除责任。

2、各方应立即就该不可抗力事件对《债权代理协议》影响的程度进行协商，以决定是否解除或变更《债权代理协议》。

（七）法律适用及纠纷解决

《债权代理协议》的签署、履行及其解释应适用中国法律。

中国法院对因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的任何争议拥有司法管辖权，因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的任何诉讼或司法程序可依据中国法律向债权代理人所在地有管辖权的人民法院提起并由该法院受理和进行裁判。

三、债权代理事务报告披露安排

债权人将持续关注发行人的基本情况、资信状况、募集资金使用管理情况、募集资金使用专户及偿债资金专户情况、债券本息偿付情况、信息披露情况等，定期和不定期向市场公告债权代理事务报告，其中定期债权代理事务报告于发行人年报披露后的两个月内向市场公告。

第十三节 发行有关机构及利害关系

一、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：湖南麓谷发展集团有限公司

住所：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋 2101-2107 号

法定代表人：李大群

办公地址：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋 21 楼

联系人：洪亮

联系电话：0731-88995680

传真：0731-88995080

邮编：410205

（二）牵头主承销商/债权代理人/簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、舒珊、张颖、王艺璇、马瑞豪

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：200001

（三）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、石梦钰

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：18510255618

传真：010-57615902

邮政编码：110102

（四）发行人律师：湖南天地人律师事务所

住所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 10-12 楼

负责人：翟玉华

联系人：赵奕先、唐皇

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 10-12 楼。

联系电话：0731-85927750

传真：0731-85927750

邮编：41000

（五）审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星

联系人：宋光荣

联系电话：010-82330558

传真：010-82327668

（六）信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

地址：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：邓灵

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

（七）登记、托管、结算机构

名称：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：王大庆

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

有关经办人员：李皓、毕远哲

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系电话：021-68870172

传真：021-68870172

有关经办人员：李皓、毕远哲

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人湖南麓谷发展集团有限公司与本次发行的有关机构、人员之间不存在关联关系。

发行人湖南麓谷发展集团有限公司及相关人员与本次发行的有关机构、人员之间不存在相关法律、法规和规范性文件禁止或应清理的利害关系。

本次发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第十四节 声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：


李大群



湖南麓谷发展集团有限公司

2023年9月18日

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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



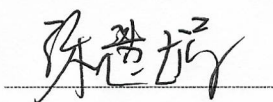
李大群



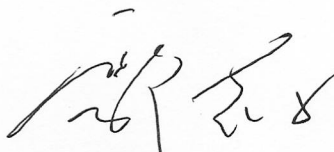
饶卫红



李新庭



陈慧娟



郭薇

湖南麓谷发展集团有限公司

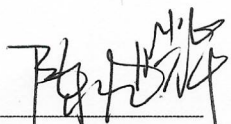


2023年9月18日

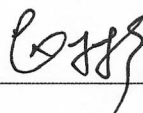
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

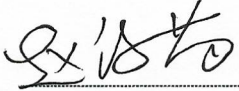
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事人员签名：


陈旭辉


周征宇


赵彬


赵锡苗


王丹卉

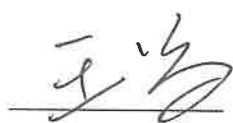
湖南麓谷发展集团有限公司



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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

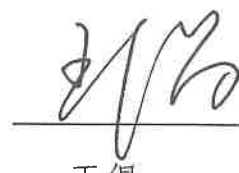
全体非董事高级管理人员签名：



王为



曾波



王倡

湖南麓谷发展集团有限公司

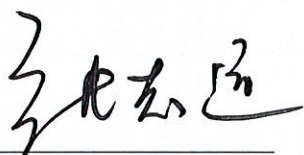


2023年9月18日

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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



张志远

湖南麓谷发展集团有限公司



2022年9月18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： 张颖

张颖

王艺璇

王艺璇

法定代表人：

周杰

周杰



海通证券股份有限公司

2023 年 9 月 18 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。

项目负责人签字:

陈捷

陈捷

石梦钰

石梦钰

法定代表人或授权代表人:

李洪涛

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司



2023 年 9 月 18 日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

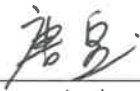
授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2023年1月1日至2023年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明： 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2022年12月28日（加盖公章）

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及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



唐皇



赵奕先

律师事务所负责人签字：



翟玉华



湖南天地人律师事务所

2023年9月18日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要（以下简称募集说明书及其摘要），确认募集说明书及其摘要与本所出具的大信审字[2023]第 27-00020 号、大信审字[2022]第 27-00056 号和大信审字[2023]第 27-00006 号审计报告不存在矛盾。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上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人： 谢泽敏

谢泽敏

宋光荣

签字注册会计师： _____（项目合伙人）

宋光荣

签字注册会计师： 肖建宏

肖建宏

签字注册会计师： 何涛

何涛

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

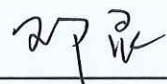


资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券募集说明书》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。本公司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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员签字：


高 路


邓 灵

评级机构负责人签字：


崔 磊

东方金诚国际信用评估有限公司

2023 年 9 月 18 日



第十五节 备查文件

一、备查文件

- (一) 中国证券监督管理委员会对本次债券的注册文件；
- (二) 《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2020 年至 2022 年审计报告，以及最近一期未经审计的财务报表；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本次债券提供的信用评级报告；
- (五) 湖南天地人律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

二、备查文件查阅地点及查询网站

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(一) 发行人：湖南麓谷发展集团有限公司

法定代表人：李大群

住所：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋 2101-2107 号

联系人：洪亮

联系地址：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋 21 楼

联系电话：0731-88995680

传真：0731-88995080

邮政编码：410205

（二）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、舒珊、张颖、王艺璇、马瑞豪

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：200001

（三）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、石梦钰

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：18510255618

传真：010-57615902

邮政编码：110102

三、备查文件查询网站

投资者也可以在本次债券发行期内到上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本次债券募集说明书全文。

（本页无正文，为《2023 年湖南麓谷发展集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

