

长沙麓山投资控股集团有限公司
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书摘要

发行人	长沙麓山投资控股集团有限公司
发行规模	不超过人民币 6.90 亿元（含 6.90 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

发行人



麓山控股集团
LUSHAN/HCG



牵头主承销商/簿记管理人:



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

联席主承销商/债券受托管理人:



财信证券股份有限公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

签署日期: 2023 年 12 月 14 日

声 明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、发行人为长沙市岳麓区重要的基础设施建设、土地整理和保障房项目建设主体，随着岳麓区城市建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。报告期各期末，发行人有息负债规模分别为 90.38 亿元、89.22 亿元、88.81 亿元和 **93.92 亿元**，有息负债规模较大。预计未来几年发行人投资规模仍处于上升阶段，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

2、截至 **2023 年 9 月末**，发行人未来一年内需要偿还的有息负债合计 **46.45 亿元**。发行人未来一年内需要偿还的有息负债规模较大，发行人已经提前做好了资金规划，但是，如果发行人经营性现金流回款不及时，外部融资到位迟缓，发行人将面临短期流动性不足，导致无法按时兑付到期债务的风险。

3、报告期各期末，发行人其他应收款分别为 26.79 亿元、22.00 亿元、26.66 亿元和 **27.26 亿元**，占总资产的比重分别为 9.60%、7.80%、8.89%和 **8.95%**。发行人其他应收款主要由与发行人项目相关的往来款、拆迁款、资产收购款和市政配套建设款等构成。由于其他应收款占用发行人流动资金，影响发行人经营、投资资金的正常使用，将对发行人生产经营和偿债能力带来一定的压力。

4、报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 178.94 亿元、176.45 亿元、161.99 亿元和 **169.00 亿元**，占总资产的比例分别为 64.13%、62.72%、53.99%和 **55.51%**。发行人存货资产主要由开发产品、基础设施代建项目开发成本、保障房项目开发成本和土地整理开发成本构成，而基础设施、保障房和土地整理项目投资

规模大、回款周期长，导致发行人存货变现能力差，资产流动性较弱，发行人难以通过短期快速变现存货资产应付短期流动性压力。

5、报告期内，发行人主营业务为基础设施代建业务、土地整理业务和保障房销售业务、加油站销售业务。基础设施代建业务由于在建项目进度较慢或完工项目结算周期较长，报告期内无可确认的代建业务收入；土地整理业务于报告期各期分别实现收入 11.32 亿元、22.39 亿元、16.48 亿元和 **8.10 亿元**，保障房销售业务在报告期各期分别实现收入 1.18 亿元、0.22 亿元、3.26 亿元和 **0.00 亿元**，发行人土地整治业务，保障房销售业务受岳麓区城市发展规划及供地计划的影响存在较大的波动；2022 年发行人新增加加油站销售业务，逐渐成为重要的收入来源。发行人主营业务收入的波动可能导致经营活动现金流量的波动，从而带来发行人阶段性的流动性紧张，影响本次债券的按时还本付息。

6、截至 2023 年 9 月末，发行人有投资性房地产未办妥产权证书情况，主要为收购物业业务形成，公允价值约为 **12.74 亿元**。投资性房地产未办妥产权证书，遇突发事件时，发行人可能无法主张房产的权利，从而影响发行人资产的安全性。

7、截至 2023 年 9 月末，发行人无形资产账面价值合计 **4.49 亿元**，占总资产的比例为 **1.47%**。由 7 宗土地使用权构成，其中 4 块均为政府划拨取得，土地性质为机关办公用地、教育用地和特殊用地，属于公益性资产，无法为发行人带来经营收益，且难以处置变现。

8、截至 2023 年 9 月末，发行人长期股权投资 **41.18 亿元**，主要为对湖南智谷投资发展集团有限公司的持股。虽然目前被投资单位经营情况良好，但一旦被投资单位经营情况发生变化，发行人长期股权投资将面临减值风险。

二、与本次债券相关的重大事项

1、本次债券不设担保，在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本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。

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

3、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书摘要的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了财信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

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

6、本次债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的规定专业投资者（法律、法规禁止的购买者

除外)发行,普通投资者不得参与发行认购,本次债券上市后将实行投资者适当性管理,仅限专业投资者参与交易,普通投资者认购买入的交易行为无效。

目录

声 明	1
重大事项提示	2
目录	6
释义	7
第一节 发行条款	9
一、本次债券的基本发行条款	9
二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	10
三、本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。	10
第二节 募集资金运用	11
一、本次债券的募集资金规模	11
二、本次债券募集资金使用计划	11
三、募集资金的现金管理	11
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	11
五、本次债券募集资金专项账户管理安排	12
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	12
七、发行人关于募集资金用途的相关承诺	14
八、前次公司债券发行和募集资金使用情况	14
第三节 发行人基本情况	15
一、发行人基本情况	15
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	15
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况	17
四、发行人的重要权益投资情况	18
五、发行人的治理结构等情况	27
六、发行人的董监高情况	38
七、发行人主营业务情况	42
八、其他与发行人主体相关的重要情况	78
第四节 发行人主要财务情况	79
一、发行人财务报告总体情况	79
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	85
三、发行人财务状况分析	94
四、本次公司债券发行后本公司资产负债结构的变化	148
第五节 发行人资信状况	150
一、发行人及本次债券的信用评级情况	150
二、发行人其他信用情况	150
第六节 本次债券增信情况	154
第七节 备查文件	155
一、备查文件目录	155
二、文件查询地址	155

释义

本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、公司、麓山投控	指	长沙麓山投资控股集团有限公司（曾用名长沙麓山城市建设投资有限责任公司）
控股股东	指	湖南省长沙市岳麓区人民政府
实际控制人	指	湖南省长沙市岳麓区人民政府
牵头主承销商、簿记管理人、东方投行	指	东方证券承销保荐有限公司
联席主承销商、债券受托管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司
本次债券	指	长沙麓山投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
《募集说明书》	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
《审计报告》	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年财务报表分别出具的编号为“勤信审字【2023】第 0143 号”的审计报告；中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年、2020 年财务报表分别出具的编号为“CAC 证审字【2022】0129 号”的审计报告和编号为“CAC 证审字【2021】0305 号”的审计报告
《法律意见书》	指	《湖南天润人合律师事务所关于长沙麓山投资控股集团有限公司 2023 年公开发行公司债券之法律意见书》
本次发行	指	本次面向专业投资者公开发行公司债券
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	发行人与财信证券签订的《债券持有人会议规则》
《受托管理协议》	指	发行人与财信证券签订的《债券受托管理协议》
《公司章程》	指	《长沙麓山投资控股集团有限公司章程》
董事会	指	长沙麓山投资控股集团有限公司董事会
监事会	指	长沙麓山投资控股集团有限公司监事会
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会

《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》
《发行与交易管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》
会计师事务所	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	湖南天润人合律师事务所
最近三年及一期、报告期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月
最近一年/最近一年末	指	2022 年度/2022 年末
最近一期/最近一期末	指	2023 年 1-9 月/2023 年 9 月末
工作日	指	指北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日和/或休息日	指	指中华人民共和国法定的及政府指定的节假日和/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、万元、亿元	指	指人民币元、万元、亿元
麓城置业	指	长沙市麓城置业有限责任公司
麓山土开	指	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司
麓湘城乡	指	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司
麓山资管	指	长沙麓山资产运营管理有限公司
岳麓新城保障房公司、住保公司	指	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司
麓山城市资源投资、麓山城资	指	长沙麓山城市资源投资有限公司
岳麓城市更新公司	指	长沙岳麓城市更新投资建设运营有限公司
智谷投资	指	湖南智谷投资发展集团有限公司
中建国际	指	长沙中建国际发展有限公司
麓山国际贸易	指	湖南麓山国际贸易有限公司
湘江楷林物业	指	长沙湘江楷林物业服务服务有限公司
麓山城市更新公司	指	长沙麓山城市更新投资建设有限公司
招麓地产	指	长沙招麓房地产有限公司

注：1、本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；2、本募集说明书摘要中，“不超过”、“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数。

第一节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：长沙麓山投资控股集团有限公司

(二) 债券名称：长沙麓山投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) 发行金额：本次债券发行金额不超过人民币 6.90 亿元（含 6.90 亿元），拟分期发行。

(四) 债券期限：本次债券期限为不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

(五) 票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

(六) 债券利率及确定方式：本次债券为固定利率债券，债券的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。

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

(八) 发行方式：本次债券面向专业投资者公开发行，具体发行方式详见发行公告。

(九) 承销方式：本次债券采取余额包销的方式承销。

(十) 付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) 兑付金额：本次债券到期一次偿还本金。

本次债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十二) 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十三) 增信措施：本次债券无担保。

(十四) 信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限

公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本次债券未评级。

(十五) 募集资金用途：本次债券募集资金拟用于偿还公司存量的公司债券。

(十六) 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本次债券发行时间安排

1. 发行公告日：【】年【】月【】日。
2. 发行首日：【】年【】月【】日。
3. 发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

(二) 登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

(三) 本次债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：【】年【】月【】日。

3. 本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

三、本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券注册总额不超过 6.90 亿元（含 6.90 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金拟用于偿还公司存量的公司债券。拟偿还的公司债券基本情况如下：

表 4-1 拟偿还的公司债券基本情况

单位：亿元					
借款主体	金融机构/债券简称	起息日	到期日	本金余额	拟使用募集资金 偿还金额
长沙麓山投资控股集团有限公司	21 麓山 01	2021-06-01	2024-06-01	6.90	6.90
合计		-	-	6.90	6.90

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或内设有权机构批准，可将暂时闲置的募投资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据公司生产经营和资金使用计划需要，发行人调整用于偿还的公司债券明细，应报董事会决议审议的相关内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金具体用途应符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

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

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行后，将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、总负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 **2023 年 9 月 30 日**；
- 2、假设本次债券总额 **6.90 亿元** 计入 **2023 年 9 月 30 日** 的资产负债表；
- 3、假设公司 **2023 年 9 月 30 日** 之后新增且拟用本次债券募集资金偿还到期或回售的公司债券本金金额计入 **2023 年 9 月 30 日** 的资产负债表；
- 4、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 5、假设本次债券募集资金 **6.90 亿元**，全部用于偿还公司 **存量的公司债券**；

6、假设本次债券在 **2023 年 9 月 30 日** 完成发行并且交割结束。

表 4-2 2023 年 9 月 30 日资产负债与发行债券后资产负债比照表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	2,097,006.09	2,097,006.09	-
非流动资产合计	947,308.26	947,308.26	-
资产总计	3,044,314.36	3,044,314.36	-
流动负债合计	725,056.51	656,056.51	-69,000.00
非流动负债合计	704,208.91	773,208.91	69,000.00
负债合计	1,429,265.42	1,429,265.42	-
所有者权益	1,615,048.94	1,615,048.94	-
资产负债率（%）	46.95	46.95	-
流动比率（倍）	2.72	3.20	0.48
速动比率（倍）	0.43	0.62	0.19

根据上表可知，本次债券全部发行完成，募集资金到位且偿还存量公司债券后，公司合并财务报表的资产负债率维持不变、流动比率和速动比率有所增加。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

以公司 **2023 年 9 月末** 财务数据为基准，假设本次债券全额发行并使用后，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人的资产负债率将保持不变，流动比率增加，短期偿债能力将得到进一步增强。

（二）有利于保持资金稳定性，避免利率波动的风险

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

（三）有利于拓宽公司融资渠道

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

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

七、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人承诺：

- 1、本次债券所募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人；
- 2、募集资金不用于证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于直接或间接购置土地。地方政府对本次债券不承担任何偿债责任；
- 3、本次债券不涉及新增地方政府债务，**募集资金所偿还的存量债务不涉及地方政府债务、地方政府隐性债务，募集资金不违规用于公益性项目建设**；
- 4、本次债券募集资金不用于房地产项目建设，不用于二级市场股票投资；
- 5、如在债券存续期间变更募集资金具体使用计划，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券发行和募集资金使用情况

2023年3月9日，发行人成功发行2.42亿元的“长沙麓山投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)”（简称：23麓山01，代码：250310.SH），该次债券募集说明书约定的资金用途为偿还即将到期的有息债务本金。截至本募集说明书摘要出具日，23麓山01募集资金全部用于募集说明书约定的用途。

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

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	长沙麓山投资控股集团有限公司
法定代表人	刘双知
注册资本	100,000.00万元人民币
实缴资本	10,000.00万元人民币
设立（工商注册）日期	2001年9月7日
统一社会信用代码	9143010073051883XE
住所（注册地）	长沙市岳麓区岳麓大道385号3楼
邮政编码	410013
所属行业	E48土木工程建筑业
经营范围	城市基础设施建设投资；土地整理及房地产开发、经营；酒店管理；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或者禁止进出口商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0731-88672835、0731-88672835
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	周育林（副总经理）、0731-85519878

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人原名长沙市麓山城市建设投资有限责任公司（曾用名：长沙麓山城市建设投资有限责任公司），系经长沙市人民政府《关于同意芙蓉区和岳麓区各设立一个城建投资公司的批复》（长政函〔2001〕31号）和长沙市国有资产管理局《关于同意<长沙市麓山城市建设投资有限责任公司章程>的批复》（长国资行字〔2001〕67号）于2001年9月批准成立的有限责任公司（国有独资），注册资本4,000.00万元，由长沙市岳麓区人民政府以土地资产作价出资，并经长沙永立有限责任会计师事务所出具的“长立验报字〔2001〕设第0253号”《验资报告》核验。2001年9月7日，发行人取得长沙市工商行政管理局颁发的4301001003535号《企业法人营业执照》。

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

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001-9	设立	长沙麓山城市建设投资有限责任公司设立，注册资本 4000 万元
2	2002-2	增资	发行人注册资本增加至 7,000.00 万元，新增的 3,000.00 万元注册资本由长沙市岳麓区人民政府于 2002 年 1 月 30 日以货币资金实缴
3	2019-4	增资、更名	发行人名称变更为长沙麓山投资控股集团有限公司，公司注册资本由 7,000.00 万元变更为 100,000.00 万元，新增的 93,000.00 万元注册资本由长沙市岳麓区人民政府全部认缴，出资方式为其他

（三）发行人股本变更情况

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

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

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

（四）报告期内实际控制人变动情况

发行人实际控制人为长沙市岳麓区人民政府，报告期内实际控制人未发生变

化。

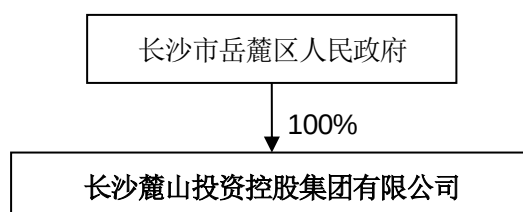
（五）重大资产重组情况

发行人在报告期内无重大资产重组事项。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）股权结构

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



（二）控股股东基本情况

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

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

“两型”社会建设先行区。

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。

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

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人实际控制人为长沙市岳麓区人民政府。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人纳入合并范围的主要子公司共 7 家，情况如下：

表 5-1 发行人截至最近一年末纳入合并的主要子公司情况

主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	长沙市麓城置业有限责任公司	基建	100.00	12.49	6.97	5.53	0.69	-0.51	是
2	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	土地开发	100.00	12.45	3.23	9.23	0.00	0.001	否
3	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	基建	100.00	18.81	16.29	2.52	0.005	-0.06	是
4	长沙麓山资产运营管理有限公司	基建	100.00	18.44	15.74	2.70	0.24	-0.22	是
5	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	保障房屋建设	100.00	92.01	49.28	42.72	3.09	-3.70	是

主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
6	长沙麓山城市资源投资有限公司	基建	100.00	8.12	5.07	3.05	0.52	0.03	否
7	长沙岳麓城市更新投资建设运营有限公司	房地产	100.00	1.51	1.40	0.11	0.00	0.00	是

1、主要子公司相关情况及财务数据重大增减变动情况

(1) 长沙市麓城置业有限责任公司

长沙市麓城置业有限责任公司成立于 2008 年 7 月 14 日，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：土地整理、复垦；城乡基础设施建设；以自有资产进行实业投资、股权投资，投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；企业管理咨询服务；房地产开发经营；城市基础设施建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙市麓城置业有限责任公司资产总计 124,947.71 万元，负债总计 69,690.48 万元，所有者权益合计 55,257.23 万元。2022 年实现营业总收入 6,910.27 万元，净利润-5,118.98 万元。2022 年，长沙市麓城置业有限责任公司净利润为负，主要系当期保障房销售含定向销售，收入无法覆盖成本所致。

(2) 长沙市麓山城投土地开发有限责任公司

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

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙市麓山城投土地开发有限责任公司资产总计 124,529.95 万元，负债总计 32,250.16 万元，所有者权益合计 92,279.79 万元。2022 年营业总收入 0.00 万元，净利润 12.62 万元。

（3）长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司

长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司成立于 2012 年 2 月 20 日，原注册名称为长沙市麓湘置业有限责任公司。2015 年 7 月 10 日，公司名称变更为长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：房地产开发经营；城乡基础设施建设；以自有资产进行实业投资、股权投资、投资咨询服务（以上项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；企业管理咨询服务；土地整理、复垦（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司资产总计 188,074.62 万元，负债总计 162,869.03 万元，所有者权益合计 25,205.60 万元。2022 年营业总收入 54.38 万元，净利润-594.76 万元，由于 2022 年营业收入较少，且无法覆盖日常经营产生的经营成本，导致净利润为负。

（4）长沙麓山资产运营管理有限公司

长沙麓山资产运营管理有限公司成立于 2012 年 10 月 10 日，原名长沙市岳麓国有资产经营管理有限责任公司，现有注册资本 12,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：资产管理咨询；企业自有资金投资（以上项目不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地管理服务；土地整理、复垦；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁；自建房屋的销售；公共交通基础设施经营；城乡基础设施建设；物业管理；房地产信息咨询；房地产居间代理服务；自有房地产经营活动；房地产经纪服务；商业管理；公寓管理；停车场运营管理；广告发布服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙麓山资产运营管理有限公司资产总计 184,447.63 万元，负债总计 157,430.31 万元，所有者权益合计 27,017.31 万元。

2022 年营业总收入 2,351.87 万元，净利润-2,198.17 万元，由于 2022 年营业收入下降，无法覆盖城市资产运营相关成本，导致 2022 年产生亏损。

（5）长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司

长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司成立于 2008 年 9 月 23 日，现有注册资本为 5,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：许可项目：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；市场营销策划；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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 12 月 31 日，长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司资产总计 920,068.76 万元，负债总计 492,842.73 万元，所有者权益合计 427,226.02 万元。2022 年实现营业总收入 30,874.33 万元，净利润-37,033.77 万元。2022 年，长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司净利润为负，主要系当期保障房含定向销售部分，收入无法覆盖成本所致。

（6）长沙麓山城市资源投资有限公司

长沙麓山城市资源投资有限公司成立于 2012 年 10 月 25 日，原名长沙市麓山城乡投资发展有限公司，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例 100%。经营范围：许可项目：成品油批发；建设工程施工（除核电站建设经营，民用机场建设）；燃气经营；酒类经营；食品销售；出版物零售；烟草制品零售；建设工程施工，农药批发，农药零售；保险经纪业务；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；道路危险货物运输；成品油零售（不含危险化学品）；餐饮服务；房地产开发经营；建筑智能化系统设计；建设工程设计；人防工程设计；特种设备设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产

管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；城乡市容管理；市政设施管理；土地整治服务；销售代理；食品销售（仅销售预包装食品）；润滑油销售；日用百货销售；饲料原料销售；化肥销售；金属材料销售；建筑材料销售；成品油批发（不含危险化学品）；图书管理服务；图书出租；音像制品出租；五金产品零售；家具销售；家具零配件销售；建筑装饰材料销售；农业机械服务；票务代理服务；餐饮管理；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；机械设备租赁；供冷服务；热力生产和供应；生物质燃料加工；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电动汽车充电基础设施运营；智能输配电及控制设备销售；充电桩销售；集中式快速充电站；危险化学品应急救援服务；紧急救援服务；货物进出口；广告发布；广告设计、代理；针纺织品及原料销售；针纺织品销售，日用玻璃制品销售；技术玻璃制品制造；日用玻璃制品制造，机动车修理和维护；汽车零配件批发；汽车零配件零售；洗车服务；成品油仓储（不含危险化学品）；土地测查评估服务；商业综合体管理服务。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙麓山城市资源投资有限公司资产总计 81,181.82 万元，负债总计 50,709.80 万元，所有者权益合计 30,472.02 万元。2022 年营业总收入 5,204.52 万元，净利润 268.77 万元。

（7）长沙岳麓城市更新投资建设运营有限公司

长沙岳麓城市更新投资建设运营有限公司成立于 2021 年 6 月 22 日，现有注册资本 50,000.00 万元，发行人持股比例 100%，经营范围:房地产开发经营；限以自有合法资金进行城市更新项目投资、健康医疗产业项目投资(不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；健康医疗产业项目的建设、管理、运营；旧城区改造建设；城市基础设施建设；城市更新项目策划和包装；城市更新项目建设运营和管理；城市更新项目土地开发经营；储备土地前期开发及配套建设；市政设施管理；商业管理；商业综合体管理服务。

务；房屋建筑工程设计服务；房屋建筑工程施工；建筑装饰；房地产租赁经营；所负责老旧小区改造及城市更新项目授权范围内的物业管理；停车场建设；停车场运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙岳麓城市更新投资建设运营有限公司资产总计 15,105.09 万元，负债总计 14,004.68 万元，所有者权益合计 1,100.4 万元。2022 年营业总收入 0.00 万元，净利润 0.12 万元。报告期内该子公司资产、负债、所有者权益均有增加，但未实现营业收入，主要系该子公司 2021 年新设立，资产负债陆续转入，主营业务经营暂未实现收入所致。

2、发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司情况

截至报告期末，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司情况。

3、发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司情况

截至报告期末，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司情况。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人主要的参股公司、合营企业和联营企业共 6 家，情况如下：

表 5-2 发行人截至最近一年末下属参股公司情况

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	湖南智谷投资发展集团有限公司	基建	32.00	194.61	82.71	111.90	9.85	2.50	否
2	长沙麓山城市更新投资	公共设施管理	30.00	17.03	16.03	1.00	4.74	0.00	是

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
	建设有限公司								
3	湖南麓山国际贸易有限公司	批发	40.00	0.03	0.03	0.003	0.003	-0.009	是
4	长沙湘江楷林物业服务有限公司	房地产	49.00	0.03	0.02	0.003	0.007	0.00	是
5	长沙中建国际发展有限公司	基建	35.00	28.26	19.24	9.02	6.99	2.33	是
6	长沙招麓房地产有限公司	房地产	40.00	7.27	4.59	2.68	0.00	-0.02	否

发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业基本情况、相关财务数据及其重大增减变动情况如下：

1、湖南智谷投资发展集团有限公司

湖南智谷投资发展集团有限公司成立于 2003 年 1 月 29 日，现有注册资本 115,000.00 万元，发行人持股 32.00%，经营范围：基础设施投资；高科技产业投资；实业投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；建材零售；建设工程、城市规划设计；市政工程设计服务；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理咨询；养老产业策划、咨询；会议、展览及相关服务；文化投资管理；医疗领域的投资（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，湖南智谷投资发展集团有限公司资产总计 1,946,100.76 万元，负债总计 827,149.79 万元，所有者权益合计 1,118,950.9 万元。2022 年实现营业收入 98,523.16 万元，净利润 24,991.76 万元。

2、长沙麓山城市更新投资建设有限公司

长沙麓山城市更新投资建设有限公司成立于 2021 年 6 月 22 日，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股 30.00%。经营范围：旧城区改造建设；城市基础设施建设；限以自有资产进行基础设施投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财

务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；储备土地前期开发及配套建设；房地产开发经营；房地产租赁经营；物业管理；停车场建设；停车场运营管理；建筑智能化建设工程软件开发；智慧城市相关服务；智能化技术研发；智能技术咨询、服务；商业特许经营；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务。（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 12 月 31 日，长沙麓山城市更新投资建设有限公司资产总计 170,288.15 万元，负债总计 160,266.21 万元，所有者权益合计 10,021.9 万元。2022 年实现营业收入 47,395.38 万元，净利润 14.98 万元。2022 年麓山城市更新公司总资产、总负债、营业收入、净利润均有大幅提升，主要因该公司业务逐步开展运营所致。

3、湖南麓山国际贸易有限公司

湖南麓山国际贸易有限公司成立于 2019 年 3 月 15 日，现有注册资本为 500.00 万元，发行人子公司长沙市岳麓国有资产经营管理有限责任公司持股比例 40.00%。经营范围：纺织、服装及家庭用品、机械设备、五金产品及电子产品、果品及蔬菜、禽、蛋及水产品、木材批发；食品、饮料、罐头销售；企业管理服务；企业管理战略策划；企业总部管理；商业管理；合同能源管理；联系总公司业务；供应链管理与服务；工程机械管理服务；品牌策划咨询服务；数据采集、挖掘服务；贸易代理；电子商务平台的开发建设；承包境外工业与民用建筑工程；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；二类医疗器械零售；二类医疗器械、冷冻肉的批发（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）。

截至 2022 年 12 月 31 日，湖南麓山国际贸易有限公司资产总计 316.67 万元，负债总计 286.89 万元，所有者权益合计 29.78 万元。实现营业收入 33.67 万元，净利润-93.65 万元。2022 年麓山国际贸易净利润转为亏损，主要因宏观经济环境导

致营业收入规模减小，收入无法覆盖经营成本所致。

4、长沙湘江楷林物业服务有限公司

长沙湘江楷林物业服务有限公司成立于 2020 年 3 月 19 日，现有注册资本 200.00 万元，发行人持股 49.00%。经营范围：物业管理；物业清洁、维护；教育管理；教育咨询；通讯设备的及配套设备批发、修理；专业停车场服务；道路自动收费停车泊位的经营；停车场运营管理；房地产信息咨询；楼宇设备自控系统工程服务；预包装食品、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品、饮料、日用百货的销售；糕点、面包、建材、五金、家具及室内装饰材料的零售；研学旅行教育创意；各类教育的教学检测和评价活动；人力资源培训；安全培训；园林绿化工程施工；风景园林工程设计服务；电梯、自动扶梯及升降机维修及保养服务；家庭服务；代收代缴水电费；水电安装；二次供水设施清洗消毒；中央空调系统的保养；代收代缴天然气费；家用电器安装、调试、维修；五金建材、建筑装饰材料、机械设备、五金产品及电子产品的批发；快递咨询；商品信息咨询服务；政府采购咨询服务；社会保障咨询；安全咨询；房屋装饰；电子产品及配件的销售；餐饮管理；招商代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙湘江楷林物业服务有限公司资产总计 251.74 万元，负债总计 223.63 万元，所有者权益合计 28.11 万元。2022 年实现营业收入 73.90 万元，净利润 2.08 万元。2022 年湘江楷林物业净利润由负转正，主要因该公司日常经营模式优化，营业成本下降所致。

5、长沙中建国际发展有限公司

公司成立于 2017 年 12 月 11 日，现有注册资本 72,400.00 万元，发行人持股 35.00%，经营范围：政府公用工程及配套设施的建设与管理；产业园区及配套设施项目的建设、运营与管理；城市基础设计建设；产业平台建设；城市资源管理及运营；房屋租赁；物业管理；物业清洁、维护；停车场运营管理；商业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙中建国际发展有限公司资产总计 282,599.17 万元，负债总计 192,394.51 万元，所有者权益合计 90,204.66 万元。2022 年实现营业收入 69,914.51 万元，净利润 23,329.12 万元。2022 年中建国际所有者权益规模较 2021 年增加 33,599.72 万元，增幅 59.36%，营业收入增加 28,222.81 万元，增幅 67.69%，净利润增加 9,895.94 万元，增幅 73.67%，主要因中建国际业务经营良好，资产规模、收入利润规模扩大。

6、长沙招麓房地产有限公司

长沙招麓房地产有限公司成立于 2022 年 4 月 13 日，现有注册资本 27,000.00 万元，发行人持股 40%。经营范围：许可项目：房地产开发经营;住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；企业总部管理；物业管理（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 12 月 31 日，长沙招麓房地产有限公司资产总计 72,665.31 万元，负债总计 45,911.21 万元，所有者权益 26,754.10 万元。2022 年未实现营业收入，净利润-245.90 万元。2022 年度该公司亏损，主要因该公司成立时间较短，房地产主营业务尚未实现收入，无法覆盖日常经营产生的经营成本所致。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人治理结构

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

1、出资人

公司不设股东会。长沙市岳麓区国有资产事务中心按照《公司法》和公司章

程的规定行使出资人职权，出资人对于公司行使下列职权：

- （1）审议批准公司的经营方针、主业及调整方案；
- （2）按照有关权限和程序，委派或更换公司董事、监事（不包括职工董事、职工监事）以及高级管理人员，并指定董事长和监事会主席；外部董事的选聘与管理按照《长沙市市属国有企业外部董事和外派监事管理暂行办法》执行；
- （3）对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事薪酬；对公司监事会、监事进行考核评价，决定监事薪酬；对公司高级管理人员进行考核评价，决定高级管理人员薪酬；
- （4）审议批准董事会关于章程规定外事项的决议以及董事会报告和监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算、预算及调整和决算方案，国有资本经营预算及调整报告，以及公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）审议批准公司与其他公司之间的财产转让、借款、提供担保、合资设立企业等事项；
- （7）公司对除全资子公司以及控股企业以外的其他企业进行资金出借或提供担保等重大事项作出决定；
- （8）审议批准公司年度薪酬预算方案以及年度组织绩效考核方案；
- （9）依据监管职责，可以开展经营业绩考核审计、国有资产经营预算审计、重大事项专项审计；
- （10）修改公司章程，审议批准董事会制订的章程或章程修订案；
- （11）对公司的设立、合并、分立、改制、上市、增资扩股、公开发行股票、债券、变更公司形式、国有产（股）权变动、国有资产交易以及解散、担保、捐赠、以及解散、申请破产等重大事项按相关规定行使权利；
- （12）行使相关法律、行政法规以及上级政府规定的其他职权。

出资人可以授予董事会行使部分出资人职权，对已做出的授权，可以作出撤

回或修改的决定。

2、董事会

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

董事会对出资人负责，履行下列职责：

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

(13) 决定除按公司章程规定应由出资人决定以外的公司内部改革方案；

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

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

(16) 制订公司章程草案或章程修正案；

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

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

(19) 审议公司会计合并报表以及范围的变更；

(20) 审议公司审计工作年度计划和总结以及公司的审计报告和财务报表；

(21) 审批公司突发事件或生产安全事故报告以及安全生产工作总结；

(22) 在出资人授予的以下权限内行使投资职权：

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

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

③在公司年度投资计划以外的投资：决定公司及全资子公司在公司主业范围

内单项投资额 3000 万元（含）以下的项目；决定公司及全资子公司在公司非主业范围内单项投资额 1000 万元（含）以下的项目；

④决定公司涉及金额 500 万元（含）以下的股权投资事项，报出资人备案。

（23）在出资人授予的以下权限内行使财务管理及融资职权：

①决定对全资企业进行资金出借；

②决定对控股企业（实际投资公司）金额 200 万元（含）以下的资金出借；

③决定公司及全资子公司单笔 10 万元（含）以下的对外捐赠和赞助；

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

⑤决定公司与银行业务的建立与终止；

⑥决定公司提前偿还或按约定偿还银行贷款和债券本息。

（24）在出资人授予的以下权限内行使资产管理职权：

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

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

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

④决定单项重大债务或违约规模在 200 万元（含）以下的事项；

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

⑥决定单项重大损失规模在 200 万元（含）以下的事项。

（25）法律、法规、章程以及出资人授权的其他职权。

出资人根据国家、市人民政府相关法律、行政法规和政策的变化要求，适时对授权事项、权限作出必要调整。

3、监事会

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

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

4、经理层

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

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议，定期向董事会报告工作；
- （2）组织拟订公司发展战略和中长期规划；

(3) 组织拟定公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预、决算方案、利润分配及亏损弥补方案、发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案；

(4) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

(5) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；

(6) 组织拟订公司内部改革方案；

(7) 组织拟订公司的基本管理制度；

(8) 组织制定公司的具体规章制度；

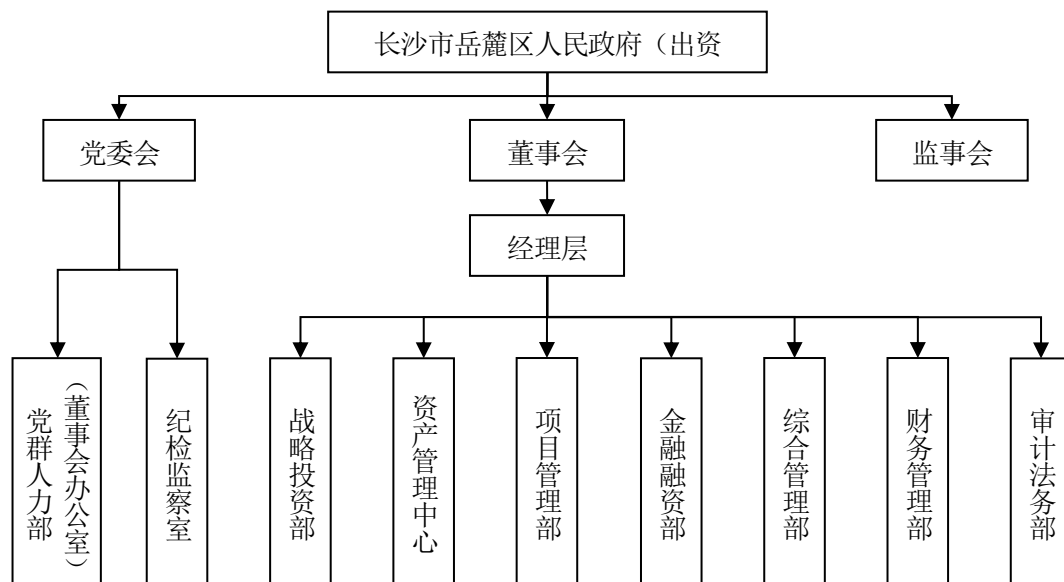
(9) 提请聘任或者解聘除应由出资人、董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

(10) 决定聘任或者解聘除应由出资人、董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

截至报告期末，发行人组织结构图如下：



发行人设置党委会领导下的党群人力部（兼董事会办公室）、纪检监察室等部门负责公司党群和纪检工作；同时下设董事会、经理层领导下的战略投资部、资

产管理中心、项目管理部、金融融资部、综合管理部、财务管理部、审计法务部等7个管理部门。

各职能部门的工作职责如下：

1、党群人力部（董事会办公室）

主要职责：党建和党务工作、董事会日常工作、群团工作、企业文化建设、人力资源管理（含人力资源规划、员工招聘、培训、绩效管理、薪酬管理等）。

2、纪检监察部

主要职责：纪律检查监察、党风廉政建设和反腐败监督、管理效能监察。

3、战略投资部

主要职责：战略规划管理、政策研究、投资管理、组织目标管理。

4、资产管理中心

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

5、项目管理部

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

6、金融融资部

主要职责：融资规划管理、融资渠道维护与拓展、融资业务开展、债务后督管理（含债务清还、信息披露等）、资信等级维护和提升、银企关系维护。

7、综合管理部

主要职责：集团标准化制度体系建设、集团重大事项和活动的统筹协调管理、督查督办、机要档案管理、信息化建设、会议管理、文秘管理、后勤管理、统计管理、热线工单统筹管理。

8、财务管理部

主要职责：预算管理、资金管理、会计核算、财务分析管理、税务管理、会

计信息与档案管理。

9、审计法务部

主要职责：内部审计管理、风险管控、法律事务管理。

（三）内部管理制度

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

1、预算管理制度

为规范公司的预算管理，提高公司财务管理水平，建立、健全内部约束机制，确保公司战略目标的实现，根据《公司法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、公司章程及相关法律、法规，公司制定了《长沙麓山投资控股集团有限公司预算管理办法》。预算管理制度对预算管理机构职责、全面预算编制内容、全面预算管理程序进行了具体的规定和规范。

2、财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，为确保资金安全及预反腐败，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计电算化管理办法》、《会计基础工作规范》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了专门的《会计核算管理办法》、《会计基础工作规范》等，在财务人员职责分工中将融资、会计核算、资金管理等职责相互分离、相互制约。

3、投融资管理制度

（1）投资管理制度：公司为贯彻发展战略与规划，优化国有资本布局，维护国有资本安全，规范投资业务，防范投资风险，提高投资质量，发行人特制定了《长沙麓山投资控股集团有限公司投资管理办法》。投资管理制度对基本原则与要求、机构与职责、年度投资计划与预算、项目申报与决策程序、项目实施与过程管理、项目后评价与监督考核等内容进行了具体的规定。

(2) 融资管理制度：为规范长沙麓山投资控股集团有限公司融资行为、降低融资成本，控制融资风险，维护融资信用，结合集团公司实际情况，制定了《长沙麓山投资控股集团有限公司融资管理办法暂行办法》

4、对外担保管理制度

为规范长沙麓山投资控股集团有限公司（以下简称“集团”）对外担保行为，有效防范对外担保风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、《长沙麓山投资控股集团有限公司章程》以及《出资人监管权责清单》等规定，制定了《长沙麓山投资控股集团有限公司对外担保管理办法》。该规定对对外担保对象、对外担保各方职责、对外担保审批流程、订立担保合同、对外担保监管与处罚等方面作了具体的要求。

5、关联交易管理制度

为了规范长沙麓山投资控股集团有限公司（以下简称“集团”）的关联方及关联方交易和关联方信息披露，维护集团公司及股东、债权人的合法利益，减少关联交易风险，根据企业会计准则——基本准则（2014 年修订）和企业会计准则第 36 号——关联方披露（2006）等有关规定，结合集团的实际情况，特制定了《长沙麓山投资控股集团有限公司关联交易管理办法》。集团及下属各子公司按照下列原则进行关联交易定价：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。关联方交易的事项审批按《麓山控股集团出资人监管权责清单》及集团和各子公司相关制度流程审批。

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

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、资产方面

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

2、业务方面

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

3、人员方面

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

4、机构方面

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构；发行

人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

5、财务方面

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

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

1、董事

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

表 5-3 发行人董事会成员基本情况

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
刘双知	董事长	2021.12-至今	是	否
许博	董事、总经理	2021.12-至今	是	否
谢力	董事、常务副总经理	2020.12-至今	是	否
张志	董事、副总经理	2020.12-至今	是	否
李玲	外部董事	2020.12-至今	是	否
何正才	外部董事	2020.12-至今	是	否
苏小平	董事、董事会秘书 (职工董事)	2020.12-至今	是	否

2、监事

公司监事会由 5 名监事组成，其中监事会主席 1 名，由出资人委派产生；职

工监事 2 名，由公司职工代表大会民主选举产生；非职工监事 2 名，由出资人委派产生。本届监事会成员基本情况如下。

表 5-4 发行人监事会成员基本情况

姓名	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
闵志群	党委委员、纪委书记、监事会主席、工会主席	2020.12-至今	是	否
孙静	监事	2020.12-至今	是	否
邱志侃	专职监事	2020.12-至今	是	否
杨武成	职工监事	2020.12-至今	是	否
吴斐玮	职工监事	2020.12-至今	是	否

3、非董事高级管理人员

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

表 5-5 发行人非董事高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
周育林	党委委员、副总经理	2016.11-至今	是	否
雷凌	党委委员、副总经理	2019.4-至今	是	否
任亿文	副总经理	2020.2-至今	是	否
薛俊	财务总监	2020.2-至今	是	否

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员简历

刘双知，女，1983 年 11 月出生，本科学历。历任宁乡县交通局办公室主任；宁乡县发改局副局长；宁乡县招商局副局长；长沙市发改委资源环境处副处长；长沙市岳麓区发改局局长；长沙市岳麓区行政审批服务局局长。现任发行人党委书记、董事长、法定代表人。

许博，男，1986年3月出生，本科学历。历任长沙市岳麓区城管局干部；长沙市岳麓区坪塘街道办事处副主任；长沙市岳麓区人民政府办公室副主任。现任发行人党委副书记、董事、总经理。

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

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

李玲，女，汉族，中共党员，湖南长沙人，1970年11月出生，本科学历。1991年7月至2002年7月在长沙市粮食系统所属国有企业任出纳、会计、财务负责人等职；2002年8月至2006年3月在湖南长城会计师事务所有限公司任审计经理及负责人；2006年4月至2007年7月在湖南湘信资产评估有限公司任评估经理；2007年8月至2008年3月在湖南佳诚税务师事务所有限公司任税务审计负责人；2009年4月至今，在湖南德恒联合会计师事务所（特殊普通合伙）、湖南德恒税务师事务所有限公司任主任会计师、法人代表。2020年12月起任发行人外部董事。

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

苏小平，男，汉族，湖南省新化人，1986年12月生，大学本科学历。历任攀钢集团钛业有限责任公司科长、攀钢集团钒钛资源股份有限公司综合管理室副经理（主持工作）、攀钢集团成都钛材有限公司江油分公司党支部副书记（主持工作）、工会主席、湖南金海集团有限公司监察审计部经理、长沙麓山投资控股集团有限公司综合办公室副主任、党群人力部（董事会办公室）副部长（主持工作）、新城住

保公司副总经理等职。现任发行人纪委委员、集团董事会秘书、党群人力部（董事会办公室）部长。

2、监事会成员简历

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

孙静，女，汉族，湖南益阳人，1987年1月出生，研究生学历，2005年4月加入中国共产党，2009年7月参加工作。2009年7月至2015年7月在中建五局任合约法务部副经理。2015年7月起入职长沙麓山投资控股集团有限公司，现任发行人监事、长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司副总经理。

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

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

吴斐玮，女，汉族，1988年4月出生，湖南浏阳市人，研究生学历，2007年11月加入中国共产党，2012年3月参加工作。历任长沙雨花城市建设投资有限责任公司招标合约部副部长、长沙麓山投资控股集团有限公司办公室副主任、主任等职。现任发行人职工监事、岳麓城市更新公司综合管理部部长。

3、非董事高级管理人员简历

周育林，男，1969年2月出生，本科学历。历任长沙粮油食品工贸公司主管

会计；长沙中意电器集团公司主管会计；长沙市麓山城市建设投资有限责任公司融资部经理、总经理助理、职工监事。现任发行人党委委员、副总经理。

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

任亿文，男，1977 年 9 月出生，本科学历。先后于岳麓区原岳麓山乡、望城坡街道、咸嘉湖街道、观沙岭街道工作，现任发行人副总经理。

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

经核实，公司董事、监事及高级管理人员不存在兼职取酬的情况，无海外居留权，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。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人主营业务主要为基础设施代建业务、保障房销售业务、土地整理业务、加油站销售业务等。其中加油站销售业务为 2022 年新增业务，由子公司湖南麓山先导能源有限公司运营。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，发行人营业收入、成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

表 5-6 发行人报告期内业务构成情况

单位：万元、%

业务类别	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
------	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务收入								
土地整理业务收入	81,038.63	56.60	164,827.49	78.13	223,913.27	95.58	113,188.03	87.63
销售房屋收入	-	-	32,562.65	15.44	2,171.98	0.93	11,771.26	9.11
加油站销售收入	55,469.62	38.74	-	-	-	-	-	-
主营业务收入	136,508.24	95.34	197,390.14	93.57	226,085.25	96.51	124,959.29	96.74
其他业务收入	6,674.63	4.66	13,568.00	6.43	8,177.32	3.49	4,202.64	3.25
收入合计	143,182.87	100.00	210,958.14	100.00	234,262.58	100.00	129,161.93	100.00
业务成本								
土地整理业务成本	59,859.88	51.02	83,865.32	47.18	194,698.91	97.29	86,707.68	88.69
销售房屋成本	-	-	86,877.24	48.87	1,315.99	0.66	8,866.84	9.07
加油站销售成本	54,285.69	46.27	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	114,145.57	97.29	170,742.56	96.05	196,014.90	97.95	95,574.52	97.76
其他业务成本	3,173.91	2.71	7,014.38	3.95	4,098.20	2.05	2,187.23	2.24
成本合计	117,319.48	100.00	177,756.94	100.00	200,113.10	100.00	97,761.75	100.00
毛利润								
土地整理业务毛利	21,178.75	81.89	80,962.17	243.85	29,214.37	85.55	26,480.36	84.33
销售房屋毛利	-	-	-54,314.59	-163.59	855.99	2.51	2,904.42	9.25
加油站销售毛利	1,183.93	4.58	-	-	-	-	-	-
主营业务毛利	22,362.67	86.46	26,647.58	80.26	30,070.36	88.06	29,384.78	93.58
其他业务毛利	3,500.72	13.54	6,553.62	19.74	4,079.12	11.94	2,015.41	6.42
毛利合计	25,863.39	100.00	33,201.20	100.00	34,149.48	100.00	31,400.19	100.00
毛利率								
土地整理业务毛利率	26.13		49.12		13.05		23.40	
销售房屋毛利率	-		-166.80		39.41		24.67	
加油站销售毛利率	2.13		-		-		-	
主营业务毛利率	16.38		13.50		13.30		23.52	
其他业务毛利率	52.45		48.30		49.88		47.96	
平均毛利率	18.06		15.74		14.58		24.31	

注：因 2023 年 1-9 月加油站销售收入增长较快，在营业收入中占比提升，发行人将该业务作为主营业务单独列示。

报告期各期，发行人土地整理业务收入分别为 113,188.03 万元、223,913.27 万元、164,827.49 万元和 81,038.63 万元，占营业收入的比重分别为 87.63%、95.58%、78.13%和 56.60%，近三年及一期在各业务板块中贡献收入占比最大，2022 年发行

人土地整理业务收入较 2021 年同比减少 26.39%，主要系根据湘江新区土地开发出让规划，发行人报告期内土地出让节奏减慢所致。

发行人销售房屋业务受城市规划影响，报告期内收入波动较大，分别为 11,771.26 万元、2,171.98 万元、32,562.65 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 9.11%、0.93%、15.44%和 0.00%，因不同的保障房项目规划要求不同，发行人销售房屋业务毛利率波动亦较大，报告期内分别为 24.67%、39.41%、-166.80%和 0.00%。目前发行人销售房屋业务收入主要来源于谷山乐园、麓枫和苑等安置小区的销售，此业务为 2015 年并入子公司后新增的主营业务，销售收入呈波动状态，主要受房产项目建设及销售周期影响。

发行人其他业务收入分别为 4,202.64 万元、8,177.32 万元、13,568.00 万元和 **6,674.63 万元**，占营业收入的比例分别为 3.25%、3.49%、6.43%和 **4.66%**，主要由自持物业的租金收入和加油站销售收入构成，近三年收入规模较小，加油站销售为发行人 2022 年新增的业务，由油品零售和油品贸易业务构成，2022 年发行人实现油品零售业务收入 5,110.69 万元，主要来源于自建的金星大道西加油站经营，**2023 年 1-9 月**加油站销售收入增长较快，实现 **55,469.62 万元**，在营业收入中占比提升至 **38.74%**，故近一期发行人将该业务作为主营业务单独列示。

公司近三年及一期业务成本分别为 97,761.75 万元、200,113.10 万元、177,756.94 万元和 **117,319.48 万元**，变动趋势与收入情况相匹配。

2023 年 1-9 月，发行人土地整理业务、销售房屋业务、加油站销售业务、其他业务的营业成本分别占主营业务成本的 51.02%、0%、46.27%和 **2.71%**，与主营业务收入占比结构相匹配。各板块主营业务成本所占比例与主营业务收入比例基本一致。其他业务的营业成本主要指管理费用、人员工资等。

近三年及一期，发行人业务毛利分别为 31,400.19 万元、34,149.47 万元、33,201.20 万元和 **25,863.39 万元**，毛利率分别为 24.31%、14.58%、15.74%和 **18.06%**，较为稳定。发行人毛利润主要由土地整理业务、销售房屋业务组成，但

报告期内两项业务毛利润波动较大，原因主要与收入板块结构、当期市场情况、产品成本差异情况有关。

报告期内发行人土地整理业务毛利润波动较大，波动的主要原因是地块位置的不同造成土地整理成本差异较大，2021 年整理的地块位置更为优越，导致当年的土地整理成本较高，而 2022 年整理移交的地块整体成本偏低，且由于地块位置差异，相应的加成收益不同，导致发行人报告期内土地整理开发业务毛利有所差异。

2022 年公司销售房屋业务毛利率由正转负，主要系公司当年保障房集中推出销售，且保障性住房按区政府根据《长沙市征地补偿实施办法》(长沙市政府 103 号令)制定的限定价格面向安置户定向销售，存在成本大幅倒挂现象，导致毛利率为负。

(三) 主要业务板块

(1) 基础设施代建业务

①业务模式

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

②会计处理方式

在基础设施项目代建业务中，主要存在如下会计处理环节：

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

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

③业务开展情况

发行人近三年及一期无已完工基础设施代建项目。**截至 2023 年 9 月末**，发行人基础设施代建业务所涉项目均正在建设或结算审核过程中，报告期内未达收入确认条件，未确认代建业务收入。发行人暂无拟投资基础设施项目，具体项目以及投资计划仍在安排中。

发行人在建的基础设施代建项目具体情况如下：

表 5-7 截至 2023 年 9 月末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：亿元、%

序号	项目名称	总投资	已投资	建设期	回款期	已回款 金额	立项	环评	未来三年投资计划			自有资金 比例	是否签 订合同 或协议
									2023 年	2024 年	2025 年		
1	后湖项目	15.67	11.84	2016-2023	2023-2025	11.43	岳发改基字 [2015] 41号	关于后湖综合整治项目立项的环保批复（2015年8月17）	1.24	1.29	1.30	100.00	是
2	岳麓山大科城核心区拆迁	9.00	8.18	2018-2023	2023-2025	8.18	岳发改投字 [2017] 108号	该拆迁项目为岳麓山国家大科城核心区 PPP 的拆迁部分，环评后续由业主方进行办理。	0.82	-	-	100.00	是
合计		24.67	20.02	-	-	19.61	-	-	2.06	1.29	1.30	-	-

注：项目均依法合规开展建设。其中岳麓山国家大科城核心区拆迁项目为岳麓山国家大科城核心区 PPP 的拆迁部分，环评由社会出资方中建国际投资（中国）有限公司、中建国际工程有限公司开展 PPP 项目建设时负责办理。由于发行人仅占项目主体 35.00%股权，故未在发行人存货中体现。

（2）土地整理业务

①业务模式

发行人根据岳麓区人民政府的授权，从事区域内的土地整理业务。具体业务模式为：区政府将待整理的土地划拨予发行人，发行人根据政府出具的土地资产划拨文件向国土部门申请办理土地使用权证，然后发行人根据岳麓区城市发展规划对持有的特定土地资产进行整治开发，土地整治开发完成后交由湘江新区土地储备（交易）中心进行公开招拍挂对外出让。成交后受让方将土地出让金直接支付至长沙市财政局土地收入专户，长沙市财政局拨付予湘江新区财政金融局，湘江新区财政金融局按照规定扣除有关税费及上缴部分后将剩余款项返还至岳麓区财政金融局。岳麓区财政金融局按照土地开发整理成本加上一定比例的土地出让增值收益支付予发行人作为土地整理业务回报。2023 年开始，因政府机构调整，发行人土地开发整理成本及加成收益由湘江新区财政金融局直接支付，岳麓区财政局不再支付相关款项。

发行人土地整理业务模式为对待整理土地进行整理后，由政府部门挂牌出让并取得相关收益，发行人土地整理不存在替政府融资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，岳麓区政府注入发行人的待整理土地不属于公益性资产或储备土地。发行人土地整理业务符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

②会计处理方式

由于土地整理周期较长，项目结算具有较为明显的周期性。在土地整理业务中，主要存在如下会计处理环节：资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证作为土地整理成本核算的依据，按照土地整理的进度，列入会计科目“存货—开发成本”，并以具体地块为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。利润表项目会计处理。

发行人按土地开发整理成本加上一定的收益确认土地整理收入，结转相应的土地整理成本，在利润表上形成“营业收入”和“营业成本”，最终形成营业利润。现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付土地整理工程建设款及道路的前期建设费用（主要为房屋的拆迁补偿、征地拆迁补偿、耕地占用税费）等，在进行会计核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”。在土地挂牌出让后收到土地出让收入返还时，按资金的性质，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

a.由政府配置的生地在完成报批手续后，公司可以开展拆迁补偿安置和土地综合整理工作，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等。

b.公司按项目实施进度将拆迁补偿资金拨付至相关专户：对于集体土地，其拆迁补偿安置资金划拨至国土部门拆迁中心专户，再由专户支付给被征收人员账户和农村集体账户；对于国有土地，其拆迁补偿资金划拨至征拆办专户，再由专户支付给被征收单位和被征收个人账户。借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人根据拆迁协议约定支付欠款，冲减“应付账款”，即借记“应付账款”，贷记“银行存款”；部分项目拆迁资金需要提前拨付到位，借记“预付账款”，贷记“银行存款”。

c.如公司对已征收土地进行整理，相关整理成本计入“存货-开发成本”，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；

d.年末时，未完成出让的土地不予以结转，继续在“存货-开发成本”中反应，待土地出让时结转成本；

e. 财综【2016】4 号下发之后，发行人将收到的土地整理成本和固定回报确认为土地整理收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

f.发行人对整理土地实际发生的拆迁及整理成本进行确认，冲减“存货”，计入“主营业务成本”，即借记“主营业务成本”，贷计“存货”；预付拆迁费用的项目，根据拆迁结算单金额记成本；

g.发行人收到回款后，冲减“应收账款”，即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据合同订立的支付条款，在进行会计核算的同时按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营性活动现金流出”；在支付工程款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”等项目；在收到财政局回款时，按资金的性质在现金流量表上形成“经营性活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

③业务开展情况

最近三年，发行人已整理完毕并对外出让的土地实现业务收入分别为 11.32 亿元、22.39 亿元和 16.48 亿元。2020 年，公司土地整理业务合计确认收入 11.32 亿元，主要来自“观沙岭 C05-D01/02 地块” 3.06 亿元、“A4 地块”0.75 亿元、“长望路西延线（金星路以西）地块”委托拆迁收入 2.53 亿元、“桔州移民生产安置用地”4.98 亿元；“A4 地块”由于调整规划用途未及时办理土地使用权证，“长望路西延线（金星路以西）地块”系湘江新区管理委员会委托拆迁项目，由湖南湘江新区投资集团有限公司支付予发行人拆迁成本及收益，未直接办理权证予发行人。2021 年，公司土地整理业务合计确认收入 22.39 亿元，主要来自“梅溪湖 L05-A252 地块” 0.33 亿元、“大王山片 A-P02-A39-2 地块” 0.73 亿元、“藕塘 325 亩” 21.24 亿元。2022 年，公司土地整理业务合计确认收入 16.48 亿元，主要来自“金星地块” 10.03 亿元和“藕塘 83 亩” 5.97 亿元。发行人报告期内土地整理收入情况如表 5-8。

截至 2023 年 9 月末，发行人已完成整理的土地共计 4 宗，面积合计 450.61 亩，土地整理总投资合计 20.14 亿元，其中 2 个地块由于调整规划用途暂未办理土地使用权证，发行人正在履行相关权证办理手续。发行人截至 **2023 年 9 月末**已完成整理的土地情况如表 5-9。

截至 2023 年 9 月末，发行人正在实施整理的地块共计 7 宗，面积合计 1,754.46 亩，预计总投资 30.85 亿元，已投资金额 15.74 亿元。发行人截至 **2023 年 9 月末**正在开发整理土地情况如表 5-10。

截至 2023 年 9 月末，发行人账面待开发土地资产 1 宗，面积合计 502.29 亩，拟投资金额合计 4.00 亿元。具体情况如表 5-11。

发行人土地整理业务按照国家文件要求进行开展，符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文等国家法律法规。

表 5-8 发行人截至 2023 年 9 月末土地整理收入情况

单位：亩、亿元

年份	原土地权证号	土地收回文件名称文号	地块名称	规划用途	面积	总投资	已投资	整理期间	回款期间	是否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023 年	2024 年	2025 年	
2020 年	湘（2017）长沙市不动产权证第 0294268 号	（2017）政国土字第 xxc002 号	观沙岭 C05-D01/02	商业、住宅用地	41.49	2.24	2.24	2015-2017	2018-2020	是	3.06	3.06	-	-	-	是
	未办理土地使用权证	（2019）政国土字第 xxc014 号	A4 地块	商业用地	9.72	0.26	0.26	2017-2019	2019-2020	是	0.75	0.75	-	-	-	是
	未办理土地使用权证	\	长望路西延线（金星路以西）地块	\	80.00	1.74	1.74	2016-2018	2020-2026	是	2.53	1.89	-	-	-	是
	长国用（2014）第 009156 号	（2019）政国土字第 xxc017 号	桔州移民生产安置用地	商业、住宅用地	59.03	4.42	4.42	2017-2019	2019-2021	是	4.98	4.98	-	-	-	是
2021 年	未办理土地使用权证	（2020）政国土字第 XXC060 号	梅溪湖 L05-A252 地块	商业用地	8.91	0.18	0.18	2018-2020	2020-2021	是	0.33	0.33	-	-	-	是
	未办理土地使用权证	（2020）政国土字第 XXC077 号	大王山片 A-P02-A39-2 地块	商业用地	11.67	0.29	0.29	2018-2020	2020-2021	是	0.73	0.73	-	-	-	是

年份	原土地权证号	土地收回文件名称文号	地块名称	规划用途	面积	总投资	已投资	整理期间	回款期间	是否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
	湘（2017）长沙市不动产权第0095238号；长国用（2014）第007867号	（2020）政国土字第XXC049号	藕塘 325 亩	商娱住	325.00	19.00	19.16	2015-2019	2021-2022	是	21.24	21.24	-	-	-	是
2022 年	长国用（2014）第 083609 号	（2022）政国土字第XXC022号	金星地块	住宅	205.00	4.14	4.14	2015-2019	2022	是	10.03	10.03	-	-	-	是
	暂未办理土地证	/	藕塘 83 亩	商住用地	84.00	1.94	1.94	2013-2022	2022-2023	是	5.97	5.67	0.30	-	-	是
2023 年 1-9 月	湘（2017）长沙市不动产权第0072245号	（2021）政国土字第XXC037号	窑塘地块	住宅用地	45.13	0.74	0.74	2013-2022	2023	是	1.67	1.67	-	-	-	是
	湘（2017）长沙市不动产权第0203721号	谷丰综合整治配套项目	佑母塘路以南、茶子山路以北	商住用地	28.00	1.26	1.26	2016-2021	2023-2025	是	1.22	1.22	-	-	-	是
	湘(2018)长沙市不动产权第0365518号	谷峰地块	岳麓区望岳街道谷峰村地块	商住用地	227.02	4.48	4.48	2013-2021	2023-2025	是	5.21	5.21	7.1	-	-	是

年份	原土地权证号	土地收回文件名称文号	地块名称	规划用途	面积	总投资	已投资	整理期间	回款期间	是否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
合 计		-	-	-	1,124.97	40.69	40.85	-	-	-	57.72	56.78	7.40	-	-	-

表 5-9 发行人截至 2023 年 9 月末已完成整理尚未确认收入的土地情况

单位：亩、亿元

序号	土地权证号	地块名称	座落	规划用途	面积	整理总投资	整理已投资	整理期间	拟回款期间	否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
1	暂未办理权证	大学城新发展区东片 Y05-E14、40、42 地块(后湖 200 亩)	银山路以东、北津城路以北	商业	150.80	4.51	4.51	2015-2019	2023-2025	是	-	-	-	3.39	3.38	是
2	暂未办理权证	洋湖地块	位于洋湖街道，坪塘路以西，莲坪路以北	商业	48.40	3.94	3.94	2015-2019	2023-2025	是	-	-	-	1.20	1.20	是
3	湘(2020)长沙市不动产权第 0326553 号	正圆棚改土地	岳麓区望城坡街道望新社区	住宅、教育用地	79.42	7.10	7.10	2015-2019	2023-2025	是	-	-	-	1.89	1.88	是

序号	土地权证号	地块名称	座落	规划用途	面积	整理总投资	整理已投资	整理期间	拟回款期间	否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
4	湘(2019)长沙市不动产权第0411668号	荷塘坡安置用地	岳麓区藕塘村	安置用地	171.99	4.59	4.59	2017-2023	2023-2026	是	-	-	1.53	1.53	1.53	是
合计		-	-	-	450.61	20.14	20.14	-	-	-	-	-	1.53	8.01	7.99	-

表 5-10 发行人截至 2023 年 9 月末正在开发整理土地情况

单位：亩、亿元

序号	土地权证号	座落	地块名称	规划用途	建设期间	整理总投资	整理已投资	面积	未来三年投资计划			拟回款期间	是否签订合同或协议
									2023年	2024年	2025年		
1	湘（2019）长沙市不动产权第 0394369 号	岳麓区尖山村	尖山地块	城镇住宅用地、零售商业用地	2014-2023	4.17	2.58	187.97	1.59	-	-	2023-2024	是
2	湘（2017）长沙市不动产权第 0362307 号、湘（2017）长沙市不动产权第 0362316 号、湘（2017）长沙市不动产权第 0362320 号	岳麓区望岳街道	望岳街道企业安置用地	安置用地	2016-2023	5.97	3.27	178.92	2.70	-	-	2023-2025	是

序号	土地权证号	座落	地块名称	规划用途	建设期间	整理总投资	整理已投资	面积	未来三年投资计划			拟回款期间	是否签订合同或协议
									2023年	2024年	2025年		
3	湘（2017）长沙市不动产权第0273581号、湘（2017）长沙市不动产权第0273586号、湘（2017）长沙市不动产权第0273585号、湘（2017）长沙市不动产权第0273563号	莲花镇莲花社区	莲花镇地块	安置用地	2017-2024	6.57	5.45	430.00	0.56	0.56	-	2023-2025	是
4	暂未办理土地证	岳麓区清水社区	天顶街道67亩	商住用地	2020-2024	3.50	2.26	67.74	0.64	0.60	-	2023-2025	是
5	暂未办理土地证	莲花镇	莲花云盖组团	-	2023-2025	6.31	1.28	631.00	1.24	1.89	1.89	2026-2028	是
6	暂未办理土地证	雷锋大道两厢控规片区	金星地块	住宅用地	2023-2024	3.05	0.64	182.34	1.21	1.20	-	-	是
7	暂未办理土地证	谷峰代征地	挖龙坡地块	住宅用地	2023-2024	1.28	0.26	76.49	0.51	0.51	-	-	是
合计		-	-	-	-	30.85	15.74	1,754.46	8.45	4.76	1.89	-	-

表 5-11 发行人截至 2023 年 9 月末待开发土地情况

单位：亩、亿元

序号	地块名称	拟投资金额	面积	未来三年投资计划		
				2024 年	2025 年	2026 年
1	莲花物联港片区土地 整理二期	4.00	502.29	1.60	1.20	1.20
	合计	4.00	502.29	1.60	1.20	1.20

④业务盈利能力的稳定性及可持续性

a. 发行人土地整理业务回款情况

最近三年，发行人已整理完毕并对外出让的土地实现业务收入分别为 11.32 亿元、22.39 亿元和 16.48 亿元。2020 年，公司土地整理业务合计确认收入 11.32 亿元，已回款 10.68 亿元；2021 年，公司土地整理业务合计确认收入 22.39 亿元，已回款 22.39 亿元；2022 年，公司土地整理业务合计确认收入 16.00 亿元，已回款 15.70 亿元。报告期内发行人土地整理业务回款情况良好。具体情况如下表所示：

发行人报告期内土地整理收入情况

单位：亩、亿元

年份	原土地权证号	土地收回文件名称文号	地块名称	规划用途	面积	总投资	已投资	整理期间	回款期间	是否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
2020 年	湘（2017）长沙市不动产权证第 0294268 号	（2017）政国土字第 xxc002 号	观沙岭 C05-D01/02	商业、住宅用地	41.49	2.24	2.24	2015-2017	2018-2020	是	3.06	3.06	-	-	-	是
	未办理土地使用权证	（2019）政国土字第 xxc014 号	A4 地块	商业用地	9.72	0.26	0.26	2017-2019	2019-2020	是	0.75	0.75	-	-	-	是
	未办理土地使用权证	\	长望路西延线（金星路以西）地块	\	80.00	1.74	1.74	2016-2018	2020-2026	是	2.53	1.89	-	-	-	是

年份	原土地权证号	土地收回文件名称文号	地块名称	规划用途	面积	总投资	已投资	整理期间	回款期间	是否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
	长国用（2014）第 009156 号	（2019）政国土字第 xxc017 号	桔州移民生产安置用地	商业、住宅用地	59.03	4.42	4.42	2017-2019	2019-2021	是	4.98	4.98	-	-	-	是
2021 年	未办理土地使用权证	（2020）政国土字第 XXC060 号	梅溪湖 L05-A252 地块	商业用地	8.91	0.18	0.18	2018-2020	2020-2021	是	0.33	0.33	-	-	-	是
	未办理土地使用权证	（2020）政国土字第 XXC077 号	大王山片 A-P02-A39-2 地块	商业用地	11.67	0.29	0.29	2018-2020	2020-2021	是	0.73	0.73	-	-	-	是
	湘（2017）长沙市不动产权第 0095238 号；长国用（2014）第 007867 号	（2020）政国土字第 XXC049 号	藕塘 325 亩	商娱住	325.00	19.00	19.16	2015-2019	2021-2022	是	21.24	21.24	-	-	-	是
2022 年	长国用（2014）第 083609 号	（2022）政国土字第 XXC022 号	金星地块	住宅	205.00	4.14	4.14	2015-2019	2022	是	10.03	10.03	-	-	-	是
	暂未办理土地证	/	藕塘 83 亩	商住用地	84.00	1.94	1.94	2013-2022	2022-2023	是	5.97	5.67	0.30	-	-	是

年份	原土地权证号	土地收回文件名称文号	地块名称	规划用途	面积	总投资	已投资	整理期间	回款期间	是否按照合同约定获取报酬	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同或协议
													2023年	2024年	2025年	
2023年1-9月	湘（2017）长沙市不动产权第0072245号	（2021）政国土字第XXC037号	窑塘地块	住宅用地	45.13	0.74	0.74	2013-2022	2023	是	1.67	1.67	-	-	-	是
	湘（2017）长沙市不动产权第0203721号	谷丰综合整治配套项目	佑母塘路以南、茶子山路以北	商住用地	28.00	1.26	1.26	2016-2021	2023-2025	是	1.22	1.22	-	-	-	是
	湘(2018)长沙市不动产权第0365518号	谷峰地块	岳麓区望岳街道谷峰村地块	商住用地	227.02	4.48	4.48	2013-2021	2023-2025	是	5.21	5.21	7.1	-	-	是
合 计		-	-	-	1,124.97	40.69	40.85	-	-	-	57.72	56.78	7.40	-	-	-

b.2018年-2022年长沙市岳麓区整体土地价格情况

2018年，长沙市岳麓区成交土地面积 154.69 万m²，成交土地规划建筑面积 390.79 万m²，成交金额 147.39 亿元，楼面价为 3,771.44 元/平米；2019年，长沙市岳麓区成交土地面积 205.57 万m²，成交土地规划建筑面积 583.29 万m²，成交金额 218.57 亿元，楼面价为 3,747.24 元/平米；2020年，长沙市岳麓区成交土地面积 239.36 万m²，成交土地规划建筑面积 632.85 万m²，成交金额 293.19 亿元，楼面价为

4,632.82 元/平米；2021 年，长沙市岳麓区成交土地面积 242.00 万 m²，成交土地规划建筑面积 591.22 万 m²，成交金额 262.97 亿元，楼面价为 4,447.92 元/平米；2022 年，长沙市岳麓区成交土地面积 223.70 万 m²，成交土地规划建筑面积 544.88 万 m²，成交金额 239.26 亿元，楼面价为 4,391.08 元/平米。2018 年至 2019 年长沙市岳麓区土地成交量显著上升，楼面价基本保持稳定，2020 年楼面价格上升明显，2021-2022 年楼面价格保持在高位略有下降。

表：2018 年-2022 年长沙市岳麓区整体土地成交情况

年度	成交土地数量（宗）	成交土地面积（万平方米）	成交土地规划建筑面积（万平方米）	成交总价（万元）	楼面价（元/平方米）
2022 年	33	223.70	544.88	2,392,599.00	4,391.08
2021 年	40	242.00	591.22	2,629,688.00	4,447.92
2020 年	30	239.36	632.85	2,931,898.00	4,632.82
2019 年	32	205.57	583.29	2,185,740.00	3,747.24
2018 年	30	154.69	390.79	1,473,855.00	3,771.44

2020 年以来，长沙市岳麓区土地成交价格 and 数量处于相对高位，为发行人从事土地整理业务营造良好的外部环境。

c.土地整理业务盈利能力的稳定性及可持续性

2023 年 1-9 月发行人土地整理业务收入较低，系因为已完成整理的土地尚未出让或已出让但相关款项尚未结算，所以发行人无法根据应收金额结转确认收入。截至 2023 年 9 月末，发行人已完成整理待出让的土地共计 4 宗，面积合计 450.61 亩，土地整理总投资合计 20.14 亿元。截至 2023 年 9 月末，发行人正在实施整理的地块共计 7 宗，面积合计 1,754.46 亩，预计总投资 30.85 亿元，已投资金额 15.74 亿元。截至 2023 年 9 月末，发行人账面待开发土地资产 1 宗，面积合计 502.29 亩，拟投资合计 4.00 亿元。

综上，发行人土地整理业务后续项目充足，区域土地成交价格保持在高位，历史回款情况良好，该业务盈利能力具有较强的稳定性和可持续性。

（3）保障房业务

① 业务模式

发行人保障性住房建设业务主要由公司下属子公司长沙市麓城置业有限责任公司和长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司负责，主要面向岳麓区城市

发展过程中涉及的被征地居（农）民安置住房的建设和销售。发行人根据岳麓区政府的规划，对特定片区的城中村地块进行拆迁，根据安置需求建设一定数量的安置住房及配套商业设施，项目建设完成后，发行人依据与拆迁户签署的协议，将保障性住房按区政府根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市政府 103 号令）制定的限定价格面向安置户定向销售，同时岳麓区人民政府根据《长沙市人民政府办公厅关于进一步加强被征地农民安置工作的意见》（长政办发〔2009〕16 号）对于每个安置指标给予一定金额的安置户购房补贴。

此外，发行人还承担少量政府购买服务的保障房建设项目，发行人与政府签署政府购买服务协议，由发行人负责保障房建设，建成验收后由政府验收并在服务年限中进行回款。

② 会计处理方式

收入是发行人在保障房销售业务中出售保障房所有权取得的款项或收取款项的权利，在项目成交后，发行人根据销售协议确认收入；成本是发行人在保障房项目建设过程中所发生的各项直接耗费，在发生拆迁费用、平整费用、工程建造费用时，能够直接计入项目的直接确认成本，只能分摊计入项目的，按项目施工面积（或长度或投资总额）分摊确认成本。

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

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

针对政府购买服务项目，项目建成验收后结转收入及成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，购房款回款结清时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

③ 业务开展情况

报告期各期，发行人实现保障房销售业务收入分别为 1.18 亿元、0.22 亿元、3.26 亿元和 0 亿元。报告期内，发行人已完工保障房项目主要包括谷山乐园安置小区、麓枫和苑安置小区、岳麓区大学城片安置小区（惟盛园）、熊家湾安置小区、啤酒厂棚改项目、国家大学科技城（东核）安置小区，发行人报告期内已完工的保障房项目见表 5-12。

表 5-12 发行人报告期内完工保障房项目情况表

单位：亿元、万平方米、%

项目名称	项目主体	总投资	项目位置	项目批文	可售面积	建筑年限 (年)	已售 面积	累计销 售金额	销售 进度	回款 进度	销售计 划	未来资 金回笼 计划	相关证照
谷山乐园	长沙市麓城置业有限责任公司	8.65	银杉路以西、长望路以北、岳华路以东、北津城路以南	长先发投[2009]86号	24.35	2009-2014	22.54	9.15	92.57	92.57	预计 1 年内售完	余下资金将于销售完毕后完成。	已取得建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证和建筑工程规划许可证。
麓枫和苑	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	12.50	麻园路以东、潇湘大道以西、天马路以南、湖大支路以北	长先发投[2009]24号	31.57	2009-2018	28.59	11.04	90.56	90.56	预计 1 年内售完	余下资金将于销售完毕后完成。	已取得建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证和建筑工程规划许可证。
岳麓区大学城片安置小区（惟盛园）	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	9.00	西二环线以东，后湖路以西，靳江路以路，土城头路以	岳发改投[2015]105号	15.37	2016-2019	15.29	3.72	99.74	99.74	预计 1 年内售完	余下资金将于销售完毕后完成。	已取得建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证和建筑工程规划许可证。
熊家湾安置小区	长沙麓山投资控股集团有限公司	6.53	东临熊家湾安置小区三期用地、西抵双塘路、南至咸嘉	长棚组项[2012]12号	4.54	2015-2022	4.36	0.24	96.04	96.04	预计 1 年内售完	余下资金将于销售完毕后完	已取得建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使

项目名称	项目主体	总投资	项目位置	项目批文	可售面积	建筑年限 (年)	已售 面积	累计销 售金额	销售 进度	回款 进度	销售计 划	未来资 金回笼 计划	相关证照
			湖路、北接神 斧民爆公司									成。	用证和建筑工程 规划许可证。
啤酒厂棚改项目	长沙市麓城置业有限责任公司	3.9	谷丰路以东、 公园里房地产 项目以南、金 星路以西、咸 嘉湖路以北	岳发投字 [2015]75 号	3.51	2016-2022	2.97	0.51	84.62	84.62	预计 1 年内售 完	余下资 金将于 销售完 毕后完 成。	已取得建设用地 规划许可证、建 设工程施工许可 证、国有土地使 用证和建筑工程 规划许可证。
国家大学科技城(东核)安置小区	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	12	岳麓区云栖大道 学南、联丰路以 北、阳光中学以 西	岳发投字 [2017]92 号	16.86	2018-2022	16.36	2.56	97.03	97.03	预计 1 年内售 完	余下资 金将于 销售完 毕后完 成。	已取得建设用地 规划许可证、建 设工程施工许可 证、国有土地使 用证和建筑工程 规划许可证。
合计		52.58	-	-	96.20	-	90.11	27.22	-	-	-	-	-

注：保障房项目销售包含部分配套商铺销售。公司部分保障房项目销售金额无法覆盖总投资额，系根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市政府 103 号令）制定的限定价格面向安置户定向销售，因此存在成本倒挂现象。

截至 2023 年 9 月末，发行人主要在建保障房项目 3 个，合计总投资 20.59 亿元，已完成投资 10.71 亿元，尚需投资 9.88 亿元。具体项目情况如下表。

表 5-13 发行人截至 2023 年 9 月末主要在建保障房项目情况表

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	项目主体	项目类别	总投资	已投资	项目位置	项目批文	证照取得情况	可售面积	建设期	项目进度	预售面积	销售进度	资金来源	未来三年投资计划		
															2023 年	2024 年	2025 年
1	谷峰安置小区	长沙麓山投资控股集团有限公司	安置房建设项目	7.46	4.91	长沙市岳麓区谷峰村，西二环西侧，青竹路以北	岳发投字[2018]155 号	四证已齐全	10.16	2019-2024	65.82	-	-	自有资金、银行存款	1.28	1.27	-
2	莲花物联港片区安置小区	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	安置房建设项目	4.83	2.29	莲花镇黄桥大道以西	岳发改立字[2019]84 号	四证已齐全	8.53	2021-2024	47.41	-	-	自有资金、银行存款	1.27	1.27	-
3	藕塘村安置保障房项目	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	安置房建设项目	8.3	3.51	金星路以西、肖家塘路以北，望藕路以东	岳发改投字[2018]221 号	四证已齐全	14.63	2021-2024	42.29	-	-	自有资金、银行存款	2.4	2.39	-
合计		-	-	20.59	10.71	-	-	-	33.32	-	-	-	-	-	4.95	4.93	-

截至 2023 年 9 月末，发行人拟建保障房项目如下：

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	预计开工时间	拟投资金额	规划建筑面积
1	观沙岭二期安置项目	2023 年	8.50	15.16
2	20-n 地块安置项目	2023 年	9.40	16.77
3	岳华村 34 亩安置保障房	2023 年	2.98	10.55
	合计		20.88	42.48

（4）其他业务板块

发行人其他业务主要为租金收入等，近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 4,202.64 万元、8,177.32 万元、13,568.00 万元和 **6,674.63 万元**；占发行人总收入比重分别为 3.25%、3.49%、6.43%和 **4.66%**。

发行人通过出租所拥有资产盈利，由于出租业务的营业成本较低，因此其他业务板块相对毛利较高，收入来源合法合规。租赁业务主要由发行人控股子公司长沙麓山资产运营管理有限公司开展，租赁收入主要来源于岳华新苑 6 号栋、麓枫和苑商铺、谷山乐园商铺、后湖艺术院民居租赁等，以上项目均位于长沙市岳麓区，位置较为优越，周边配套设施齐全，该出租收入客户主要为市场化客户。依托于以上项目，长沙麓山资产运营管理有限公司的其他业务板块为集团取得了一定的经营性收入。

2022 年，公司新增加油站销售业务（油品贸易及油品零售业务），主要由子公司长沙麓山城市资源投资有限公司负责运营。2022 年和 **2023 年 1-9 月**，发行人加油站业务板块分别实现收入 5,110.69 万元、**55,469.62 万元**，分别占发行人总收入比重的 2.42%、**38.74%**，公司共持有 1 座加油站项目股权，该加油站储存、经营的产品为汽油 92#汽油、95#汽油、98#汽油、0#柴油，规格为汽车燃料级。该站共设 40m³的 92#汽油罐 1 个、40m³的 95#汽油罐 1 个，40m³的 98#的汽油罐 1 个，40m³的 0#柴油罐 1 个，6 台 4 枪加油机，该加油站油罐总储量为 140m³，为二级加油站。目前该加油站于 2022 年 4 月 29 日正式运营。油品贸易业务板块，公司了

组建专业的物流及库销批发团队，主要经营模式从上游（炼油厂）采购油品，卖给下游的油品贸易公司和石油企业，整船购入和运输，分批销售。

（四）发行人获得的许可资格或资质情况

发行人母公司及下属子公司长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司、长沙市麓城置业有限责任公司、长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司、长沙市麓创房地产有限公司、长沙市麓顺房地产有限公司均持有长沙市住房和城乡建设局颁发的房地产开发二级资质证书。具体情况如下：

表 5-14 发行人获得许可资格或资质情况

序号	持证人	许可证书/资质证书	证书编号	资质等级	颁发机构	颁发日期	有效期至
1	长沙麓山投资控股集团有限公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（新）字第 3620045 号	二级	长沙市住房和城乡建设局	2023 年 6 月 30 日	2026 年 6 月 29 日
2	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0320048 号	二级	长沙市住房和城乡建设局	2022 年 9 月 16 日	2025 年 9 月 15 日
3	长沙市麓城置业有限责任公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0320066 号	二级	长沙市住房和城乡建设局	2022 年 10 月 11 日	2024 年 1 月 20 日
4	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0320018 号	二级	长沙市住房和城乡建设局	2022 年 8 月 22 日	2024 年 6 月 6 日
5	长沙市麓创房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0320091 号	二级	长沙市住房和城乡建设局	2022 年 11 月 9 日	2025 年 11 月 8 日
6	长沙市麓顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0320085 号	二级	长沙市住房和城乡建设局	2022 年 11 月 2 日	2025 年 11 月 1 日

（五）发行人主营业务的合规性说明

发行人与政府相关业务为基础设施代建业务、土地整理业务和保障房业务。

（1）基础设施代建业务。发行人负责长沙市岳麓区相关基础设施投资建设，

经营模式为发行人及子公司根据长沙市岳麓区人民政府授权实施项目投资与建设，代建项目完工后，由岳麓区财政投资评审中心对工程成本进行评审，岳麓区政府根据财政投资评审中心审定的工程成本加成一定的收益确认应支付发行人的代建项目款。发行人开展的代建业务均签署了相关业务协议，发行人根据协议约定结算收入，不涉及由财政性资金逐年回购的 BT 项目情况，不存在以逐年回购责任等方式举借政府性债务的情形。

（2）土地整理业务。发行人根据岳麓区人民政府的授权，从事区域内的土地整理业务。具体业务模式为：岳麓区政府将待整理的土地划拨予发行人，发行人根据岳麓区城市发展规划对持有的特定土地资产进行整治开发，土地整治开发完成后交由湘江新区土地储备（交易）中心进行公开招拍挂对外出让。成交后受让方将土地出让金直接支付至长沙市财政局土地收入专户，长沙市财政局拨付予湘江新区财政金融局，湘江新区财政金融局按照规定扣除有关税费及上缴部分后将剩余款项返还至岳麓区财政局。岳麓区财政局按照土地开发整理成本加上一定比例的土地出让增值收益支付予发行人作为土地整理业务回报。发行人土地整理不存在替政府融资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，岳麓区政府注入发行人的待整理土地不属于公益性资产或储备土地。

（3）保障房业务。发行人根据岳麓区政府的规划，对特定片区的城中村地块进行拆迁，根据安置需求建设一定数量的安置住房及配套商业设施，项目建设完成后，发行人依据与拆迁户签署的协议，将保障性住房按区政府制定的限定价格面向安置户定向销售，同时岳麓区人民政府依据安置指标拨付一定金额的安置户购房补贴给发行人。发行人保障性住房业务由发行人自主开发，由公司下属子公司长沙市麓城置业有限责任公司和长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司负责，主要面向岳麓区城市发展过程中涉及的被征地居（农）民安置住房的建设和销售。政府购买服务项目已约定项目购买服务期限及支付服务项目资金期限，所涉及政府付费资金均已在财政预算中统筹安排，并将在协议期内逐年纳入未来年度本级财政预

算支出管理，且未在负面清单中，相关事宜符合国发〔2015〕37号、国办发〔2015〕40号、财综〔2016〕11号、财预〔2017〕87号、政府投资条例、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求，不涉及增加政府隐性债务，合法合规。

报告期内，发行人基础设施代建业务、土地整理业务以及保障房业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发〔2021〕5号)等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（六）发行人所处行业现状、前景及竞争情况

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

1、基础设施建设行业

（1）行业政策及现状

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

改革开放以来，我国城镇化水平不断提高。我国常住人口城镇化率自1978年改革之初的17.9%逐年提高至2021年末的64.72%，从整体上看，虽然我国城镇化建设取得巨大成就，但现有城镇基础设施仍然滞后于经济社会发展需要，供需矛盾日益突出，表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理设施不完善、居

住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域差距大，我国城市基础设施建设仍有增长空间。

随着城市建设投融资体制改革的不断深入，近年来市政基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，国家进一步加大了专项债券等融资方式对信息电网油气等重大网络、健康养老服务、生态环保、清洁能源、粮食水利、交通、油气及矿产资源保障等国家十大大投资工程包和六大消费工程等重大投资领域的支持力度；同时大力推广 PPP 模式，通过项目收益债、资产证券化、绿色债券等市场化融资方式满足具有一定收益的公益性事业建设项目的资金需求。

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

（2）行业前景

从城镇化进程看，我国基础设施产业存在巨大提升空间。当前我国基础设施建设仍然滞后于城镇化发展的速度，不能满足未来快速城镇化和人口集聚的需求，推进城镇化进程将加大对基础设施建设的投资需求。如以每年 1%的城镇化速度计算，我国每年进城农民达 1,300 万，可拉动 52,000 亿元内需，约等于国内生产总值 74 万亿元的 7%。

从国际产业合作趋势看，我国基础设施产业“走出去”空间巨大。当前世界主要经济体都面临着保增长、调结构的双重挑战，增加定向投资、加快基础设施建设合作已成为各国的广泛共识。“一带一路”不仅为新常态下中国经济的转型升级提供了新的途径，更是顺应区域经济一体化、实现国际经济合作新跨越的重大决策。根据亚洲开发银行估算，到 2030 年亚洲地区基础设施建设需求总计将超过 22.6 万亿美元（每年 1.5 万亿美元）。“一带一路”对我国合作需求迫切，轨道交通、物流设施、能源建设等方面存在大量的投资机会。

（3）行业竞争态势

基础设施建设项目主要由国有企业承建，后续引入 PPP 等业务模式，加入社

会资本，多方共同承担建设任务。目前，长沙市岳麓区除园区建设管理的国有企业外，区域内负责基础设施建设的国有企业仅发行人一家，拥有业务的垄断优势。

2、保障房建设行业

（1）行业政策及现状

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

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

2021 年 9 月，全国住房保障工作座谈会提出：一是要提高对发展保障性租赁住房重要性的认识，认清住房保障工作的新使命主要是解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，新方式是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，新目标是确立起保障性租赁住房的政策制度；二是切实把保障性租

赁住房作为“十四五”住房建设的重点；三是要确保政策落地见效，推动建立“两多一并”的制度。

（2）行业前景

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

当前，全国居民人均住房建筑面积已达 40.8 平方米，在此基础上，我国正着力构建高端有市场，中端有支持，低端有保障的多层次住房供应体系。落实住房保障和棚户区改造的相关政策是从供给端发力进行房地产调控的一个重要方面。对于未来的房地产调控，国务院发展研究中心表示不但要在需求端发力，抑制投机需求，还要在供给侧加强政策调控，落实住房保障和棚户区改造的相关政策，并着力发展租赁住房市场。

（3）行业竞争格局

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

3、土地整理行业

（1）行业政策及现状

土地开发整理是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，

使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。党中央、国务院明确要求坚持最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，实施藏粮于地战略；坚持最严格的节约用地制度，调整优化建设用地结构布局，推动城乡区域协调发展；坚持保护环境的基本国策，划定并严守生态保护红线，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。面对新形势新要求，必须用新的发展理念全面推进土地整治，切实发挥土地整治的综合效益。

当前我国经济正处于增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期三期叠加的新常态，对建设用地的需求虽然有所减缓，但新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，基础设施互联互通、战略性新兴产业发展对基础设施和生产用地需求仍然很大。随着我国城市化进程加快、工业生产增长以及新兴产业崛起，预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地开发整理行业也将保持稳定的增长态势。

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

（2）行业前景

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

在符合规划的前提下，鼓励原国有土地使用权人通过自主、联合、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。充分尊重土地权利人意愿，鼓励采

取自主开发、联合开发、收购开发等模式，分类推动“城中村”等集体建设用地改造开发。鼓励和引导社会资本参与，调动市场主体参与改造开发的积极性。

（3）行业竞争态势

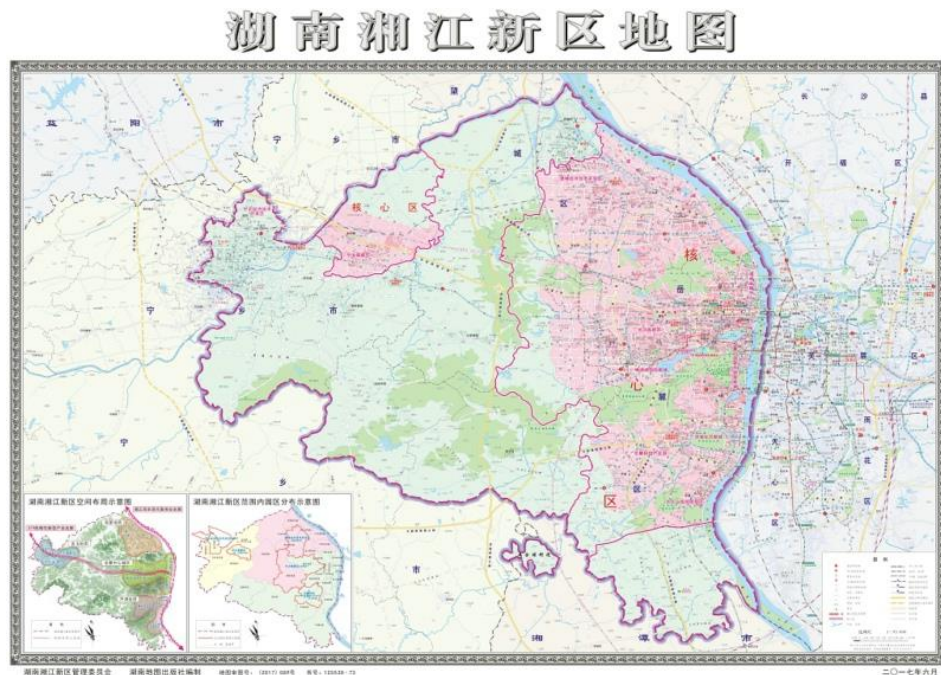
我国目前土地整理业务由国有企业及专项治理企业承担，区域竞争程度不高。发行人为区域内土地整理的主要承担者，业务稳定。

4、发行人所属区域的经济情况

长沙市作为湖南省省会，地处湖南东部偏北，是华中地区重要的中心城市，也是长株潭城市群中的核心。全市总面积 11,816.00 平方公里，其中市区面积 2,150.90 平方公里，2021 年末常住人口 1,023.93 万人，下辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花和望城 6 区，长沙县及浏阳、宁乡 2 市。长沙市 2022 年 GDP 为 13,966.11 亿元，同比增长 4.50%。长沙市既是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，同时还是支撑沿海沿江开发地区的后方基地、促进内地和西部开发的先导城市，发挥着承东启西、连接南北的重要作用。2015 年 4 月，国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》（国函【2015】66 号），同意在长沙大河西先导区的基础上设立湖南湘江新区。湖南湘江新区上升为国家战略，成为全国第十二个、中部地区首个国家级新区。

2022 年 6 月 27 日，中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅印发《关于优化湖南湘江新区管理体制的实施方案》（以下简称“《方案》”），重新组建湖南湘江新区党工委、管委会，作为省委、省政府派出机构，委托长沙市委、市政府管理。长沙市委、市政府与湘江新区党工委、管委会实行区政合一的运行方式。2023 年，湖南省委办公厅、省政府办公厅正式印发湘江新区管理机构“三定”规定，明确了湘江新区管辖范围分为直管区域、托管区域和统筹区域。其中，直管区域包含岳麓区全境；托管区域包含望城区白箬铺镇和白马、雷锋、金山桥、黄金园 4 个街道；统筹区域作为湘江新区的政策协同区，包含宁乡经开区、望城经开区、宁乡高新区、湘潭九华片区、岳阳湘阴片区以及湘江新区规划范围内的宁乡和望城其他

区域。



发行人是湖南湘江新区基础设施建设、保障性住房建设、土地整理等业务的重要承担主体，在长沙市政府、湘江新区党工委、管委会大力支持及一系列政策优惠下，发行人在项目获取、土地开发整理、保障性住房建设等方面有垄断优势，并对发行人未来业务和盈利能力的稳步提升具有显著的促进作用。

（七）发行人的战略定位及发展目标

1、战略定位

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

2、发展目标

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

发行人将坚持“四者一商”（即岳麓区新型城镇化建设者、高质量品质生活服务

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

八、其他与发行人主体相关的重要情况

发行人近三年及一期内经营正常，不存在被媒体质疑的重大事项。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人近年财务报告编制、审计情况

本部分财务数据来源于发行人 2020 年至 2022 年经审计的财务报告及 **2023 年三季度**财务报表。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年、2021 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（CAC 证审字【2021】0305 号、CAC 证审字【2022】0129 号），中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对申请人 2022 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（勤信审字【2023】第 0143 号）。发行人 **2023 年 1-9 月**财务数据未经审计。

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)、中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)均具有证券从业资格证书。

投资者在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表(包括本公司的其它报表、注释)，以及本募集说明书摘要中其它部分对于本公司的经营与财务状况的简要说明。

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其他相关规定编制财务报表。

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

（二）发行人报告期内发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、2023 年 1-9 月变更情况

2023 年 1-9 月，发行人不存在重大的会计政策变更、会计估计变更以及会计差错更正。

2、2022 年变更情况

(1) 2021 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号)(以下简称“解释第 15 号”)，“关于企业将固定资产达到预定可使用状态或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

本会计政策变更已经由总经理办公会审议批准，本项会计政策变更对公司报表无影响。

(2) 2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)(以下简称“解释第 16 号”)，“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

本会计政策变更已经由总经理办公会审议批准，本项会计政策变更对公司报表无影响。

2022 年会计估计无变更，无差错更正情况。

3、2021 年变更情况

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不再重新评估其是否为租赁或包含租赁，对首次执行日之后签订或变更的合同，按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。同时根据修订后的准则规定，本公司选择首次执行该准则时根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债；使用权资产等于租赁负债金额，并根据预付租金进行必要调整，对可比期间信息不予调整。

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2021 年 1 月 1 日
		合并
1、对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法： (1)剩余租赁期不超过 12 个月的，本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。(2)剩余租赁期超过 12 个月的，本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额按增量借款利率折现的现值确认租赁负债，以与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要的调整计量使用权资产的账面价值。(3)对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。	使用权资产	404,734,277.77
	租赁负债	399,316,577.79
	一年内到期的非流动负债	5,417,699.98

于 2021 年 1 月 1 日，本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.90%。于 2021 年 1 月 1 日，本公司前一年末经营租赁尚未支付的最低租赁付款额按 2021 年 1 月 1 日增量借款利率折现的现值与租赁负债的差额调节情况如下：

单位：元

	合并
于 2020 年 12 月 31 日未来最低经营租赁付款额	642,601,513.33
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	404,734,277.77
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	404,734,277.77

财政部于 2017 年分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套

期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行，执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2020 年度的比较财务报表进行调整，情况如下：

单位：元

项目	2020/12/31	重分类	重新计量	2021/1/1
可供出售金融资产	97,280,000.00		-97,280,000.00	
其他权益工具投资			97,280,000.00	97,280,000.00
总计	97,280,000.00			97,280,000.00

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：（增加+/减少-）：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2021 年 1 月 1 日
--------------	----------	----------------

		合并	母公司
将与销售商品提供劳务相	预收款项	-1,310,086,152.32	-1,822,957,884.64
关的预收款项重分类至合同	合同负债	1,304,013,259.87	1,822,854,727.16
负债	其他流动负债	6,072,892.45	103,157.48

为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的公允价值，公司自 2021 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，对比较财务报表进行了追溯重述。由于会计政策变更导致对公司财务状况及经营成果的主要影响如下：

单位：元

项目	审批程序	2020/12/31	重新计量调整金额	2021/1/1
存货	董事会审批	18,308,588,886.19	-414,193,588.75	17,894,395,297.44
投资性房地产		382,758,782.99	1,299,952,228.88	1,682,711,011.87
固定资产		542,540,687.02	-51,523,689.35	491,016,997.67
应交税费		97,514,873.67	1,460,177.31	98,975,050.98
递延所得税负债		-	180,437,361.29	180,437,361.29
其他综合收益		-	540,065,195.99	540,065,195.99
盈余公积		183,456,390.18	4,346,676.11	187,803,066.29
未分配利润		2,189,132,230.68	107,925,540.08	2,297,057,770.76
二、营业总成本		1,054,918,714.16	-11,125,828.73	1,043,792,885.43
其中:营业成本		987,723,122.87	-10,105,650.53	977,617,472.34
管理费用		57,115,592.57	-1,020,178.20	56,095,414.37
公允价值变动收益		-	61,779,497.11	61,779,497.11
三、营业利润		322,258,921.37	72,905,325.84	395,164,247.21
四、利润总额		322,990,540.30	72,905,325.84	395,895,866.14
减:所得税费用		7,171,923.85	8,963,375.34	16,135,299.19
五、净利润		315,818,616.45	63,941,950.50	379,760,566.95

2021 年会计估计无变更，无差错更正情况。

4、2020 年变更情况

2020 年会计政策、会计估计无变更，无差错更正情况。

（三）合并范围重大变化

报告期内发行人财务报表合并范围变化情况如下表。

表 6-1 发行人报告期内合并范围变化情况表

变更	原子公司名称	子公司级次	持股比例(%)	变更原因	变动时间
2020 年新增纳入	湖南麓山先导能源有限公司	二级	51.00	新投资新设	2019.10.23
	长沙麓山楷林物业服务有限公司	二级	51.00	新投资新设	2020.3.19
	长沙市麓创房地产有限公司	二级	100.00	新投资新设	2020.11.11
	长沙市麓顺房地产有限公司	二级	100.00	新投资新设	2020.9.27
2021 年新增纳入	长沙后湖产业投资发展有限公司	二级	100.00	新投资新设	2021.1.25
	长沙岳麓城市更新投资运营有限公司	一级	100.00	新投资新设	2021.6.22
2022 年新增纳入	-	-	-	-	-
2023 年 1-9 月新增纳入	长沙麓山绿色环保科技有限公司	二级	100.00	新投资新设	2023.2.28

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

（四）会计师事务所变更

发行人 2022 年变更会计师事务所主要为原会计师事务所合同到期，发行人通过公开招投标正常改聘中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)为 2022 年度财务审计机构所致。中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)创立于 2013 年，已按照《证

券法》要求进行证券服务业备案，不存在被立案调查的情形，能够满足发行人相关财务审计的要求。此次变更会计师事务所不违反相关法律法规的规定，不会影响公司财务报告的审计质量。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 6-2 合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	74,692.57	156,816.69	82,454.44	91,324.98
应收账款	23,656.63	22,358.10	24,011.98	26,890.48
预付款项	17,534.41	396.83	256.85	60.00
其他应收款	272,598.27	266,629.70	220,049.12	267,869.83
存货	1,690,038.22	1,619,867.17	1,764,540.94	1,789,439.53
一年内到期的非流动资产	1,784.05	1,784.05	-	
其他流动资产	16,701.94	17,668.46	16,316.66	15,446.24
流动资产合计	2,097,006.09	2,085,520.99	2,107,630.00	2,191,031.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	9,728.00
长期应收款	27,514.80	27,514.80	30,045.96	-
长期股权投资	411,786.73	402,780.86	362,634.69	332,241.16
其他权益工具投资	27,898.00	25,038.00	26,418.00	-
投资性房地产	208,876.38	205,157.56	189,211.96	168,271.10
固定资产	33,875.73	35,659.02	35,896.29	49,101.70
在建工程	775.84	-	255.39	-
使用权资产	25,248.49	25,270.39	24,171.96	-
无形资产	44,882.05	26,675.54	43,262.16	39,157.56
长期待摊费用	1,665.40	1,752.14	234.31	364.31
递延所得税资产	3,110.07	3,110.07	2,401.45	475.74
其他非流动资产	161,674.79	161,674.79	-	-

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
非流动资产合计	947,308.26	914,633.16	714,532.17	599,339.58
资产合计	3,044,314.36	3,000,154.15	2,822,162.17	2,790,370.64
流动负债:				
短期借款	111,650.00	3,304.44	35,055.23	25,000.00
应付账款	122,756.04	135,457.93	83,013.62	89,933.82
预收款项	1,810.85	887.14	-	131,008.62
合同负债	91,944.31	146,007.01	71,533.21	-
应付职工薪酬	189.24	238.22	224.91	191.73
应交税费	14,387.45	19,267.35	11,222.09	9,897.51
其他应付款	114,766.70	100,313.64	100,992.79	62,419.47
一年内到期的非流动负债	266,299.40	394,379.40	121,670.08	304,067.43
其他流动负债	1,252.52	1,252.52	1,916.60	-
流动负债合计	725,056.51	801,107.64	425,628.53	622,518.56
非流动负债:				
长期借款	250,520.00	284,828.89	354,379.87	387,556.83
应付债券	312,200.00	216,000.00	387,187.10	187,200.00
租赁负债	51,533.13	51,569.02	52,131.41	-
长期应付款	67,354.59	38,876.25	27,978.00	38,191.51
递延所得税负债	22,601.19	22,601.19	21,217.42	18,043.74
非流动负债合计	704,208.91	613,875.35	842,893.79	630,992.07
负债合计	1,429,265.42	1,414,982.99	1,268,522.32	1,253,510.63
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,166,942.87	1,169,795.79	1,186,055.11	1,222,309.30
其他综合收益	60,279.44	57,419.44	51,521.37	54,006.52
盈余公积	31,197.94	31,197.94	22,592.08	18,780.31
未分配利润	344,035.88	314,361.68	281,334.12	229,705.78
归属于母公司股东权益合计	1,612,456.13	1,582,774.86	1,551,502.68	1,534,801.91
少数股东权益	2,592.81	2,396.31	2,137.18	2,058.10
股东权益合计	1,615,048.94	1,585,171.16	1,553,639.86	1,536,860.01
负债和股东权益合计	3,044,314.36	3,000,154.15	2,822,162.17	2,790,370.64

2、合并利润表

表 6-3 合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	143,182.87	210,958.14	234,262.58	129,161.93
其中：营业收入	143,182.87	210,958.14	234,262.58	129,161.93
二、营业总成本	123,023.69	187,612.13	209,525.28	104,379.29
其中：营业成本	117,319.48	177,756.95	200,113.10	97,761.75
税金及附加	604.54	1,037.59	737.06	1,059.43
销售费用	109.52	228.28	216.46	103.68
管理费用	5,488.12	6,835.43	6,399.31	5,609.54
财务费用	-497.98	1,753.88	2,059.34	-155.11
加：其他收益	145.70	282.84	2.32	10.22
投资收益（损失以“-”号填列）	9,385.87	20,401.36	16,213.75	8,919.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,685.87	19,701.36	15,573.75	8,919.36
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,273.05	8,924.94	6,177.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-993.84	798.81	-373.75
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	185.96	227.63	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29,876.71	41,990.94	50,677.12	39,516.42
加：营业外收入	75.85	57.73	232.53	136.68
减：营业外支出	-	-	91.05	63.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29,952.56	42,048.67	50,818.60	39,589.59
减：所得税费用	81.87	156.12	2,919.34	1,613.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,870.70	41,892.55	47,899.26	37,976.06
（一）按经营持续性分类	29,870.70	41,892.55	47,899.26	37,976.06
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	29,870.70	41,892.55	47,899.26	37,976.07
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-0.01
（二）按所有权归属分类	29,870.70	41,892.55	47,899.26	37,976.06
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	29,674.19	41,633.42	47,820.19	37,975.95
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	196.50	259.13	79.08	0.10
六、其他综合收益的税后净额	2,860.00	5,898.07	-2,753.98	-
（一）归属于母公司所有者的其他综	2,860.00	5,898.07	-2,753.98	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
合收益的税后净额				
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	32,730.70	47,790.62	45,145.29	37,976.06
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	32,534.19	47,531.49	45,066.21	37,975.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额	196.50	259.13	79.08	0.10

3、合并现金流量表

表 6-4 合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 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	102,605.28	264,937.10	129,192.18	265,540.95
收到的税费返还	2,004.81	2,828.61	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	47,503.91	52,806.22	216,394.41	69,958.57
经营活动现金流入小计	152,114.00	320,571.93	345,586.60	335,499.52
购买商品、接受劳务支付的现金	214,167.58	117,431.57	165,147.83	151,774.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,402.64	4,427.08	4,190.00	3,508.29
支付的各项税费	4,781.35	1,538.31	1,574.79	1,760.07
支付其他与经营活动有关的现金	11,191.86	59,824.68	82,609.38	31,792.01
经营活动现金流出小计	234,543.42	183,221.65	253,522.01	188,834.37
经营活动产生的现金流量净额	-82,429.42	137,350.29	92,064.59	146,665.15
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	6,580.00	700.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	640.00	480.00
投资活动现金流入小计	6,580.00	700.00	640.00	480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,959.61	1,717.45	853.96	5,185.24

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资支付的现金	6,200.00	11,520.00	7,770.00	4,828.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	19,600.00	26,515.09
投资活动现金流出小计	28,159.61	13,237.45	28,223.96	36,528.33
投资活动产生的现金流量净额	-21,579.61	-12,537.45	-27,583.96	-36,048.33
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	2,058.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	454,212.00	189,714.00	180,050.00	193,674.71
发行债券收到的现金	-	-	331,000.00	312,152.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	454,212.00	189,714.00	511,050.00	507,884.71
偿还债务支付的现金	403,055.45	193,872.00	522,624.69	508,380.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,271.63	42,117.20	58,342.00	51,203.89
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	4,175.39	3,984.43	153.00
筹资活动现金流出小计	432,327.08	240,164.59	584,951.12	559,737.55
筹资活动产生的现金流量净额	21,884.92	-50,450.59	-73,901.12	-51,852.84
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	-82,124.12	74,362.24	-9,420.49	58,763.98
加:期初现金及现金等价物余额	156,810.73	81,904.49	91,324.98	32,561.00
六、期末现金及现金等价物余额	74,686.61	156,266.73	81,904.49	91,324.98

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流

量表如下:

1、母公司资产负债表

表 6-5 母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产:				
货币资金	51,241.20	133,657.36	62,533.46	87,864.95
应收账款	6,191.28	6,054.07	6,481.96	6,458.07
预付款项	-	-	-	60.00
其他应收款	838,521.92	715,735.15	603,528.66	564,592.67
存货	640,522.75	652,859.92	859,718.74	929,589.97

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	5,403.88	5,900.92	5,900.92	5,278.15
流动资产合计	1,541,881.03	1,514,207.42	1,538,163.74	1,593,843.80
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	1,350.00
长期股权投资	504,852.25	496,632.25	461,665.14	435,014.76
其他权益工具投资	17,730.00	14,870.00	16,970.00	-
投资性房地产	11,874.56	11,874.56	11,824.97	11,458.62
固定资产	18,401.95	18,467.52	19,650.45	20,790.98
在建工程	-	-	-	-
无形资产	20,989.73	20,989.73	20,989.73	20,989.73
长期待摊费用	31.69	31.69	73.57	123.21
递延所得税资产	1,868.08	1,868.08	1,274.36	407.24
其他非流动资产	161,674.79	161,674.79	-	-
非流动资产合计	737,423.05	726,408.62	532,448.23	490,134.55
资产总计	2,279,304.08	2,240,616.04	2,070,611.97	2,083,978.35
流动负债:				
短期借款	96,650.00	3,304.44	35,055.23	25,000.00
应付账款	50,163.89	50,223.19	37,506.29	37,514.85
预收款项	208.75	228.96	-	182,295.79
合同负债	129,456.64	200,400.13	94,005.70	-
应付职工薪酬	109.43	109.43	102.25	93.61
应交税费	3,143.50	5,186.06	1,673.26	1,658.40
其他应付款	152,584.73	149,516.13	133,750.73	104,871.29
一年内到期的非流动负债	238,091.00	340,344.40	103,935.38	288,798.00
其他流动负债	1,026.19	1,026.19	8.70	-
流动负债合计	671,434.13	750,338.92	406,037.54	640,231.94
非流动负债:				
长期借款	180,970.00	206,001.00	237,382.60	213,408.00
应付债券	312,200.00	216,000.00	387,187.10	187,200.00
长期应付款	23,156.13	3,110.31	2,983.33	28,675.31
递延所得税负债	1,695.66	1,695.66	1,285.56	1,193.97
非流动负债合计	518,021.79	426,806.97	628,838.58	430,477.28
负债合计	1,189,455.91	1,177,145.89	1,034,876.12	1,070,709.22
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资本公积	731,106.37	733,959.29	794,680.27	815,466.06
其他综合收益	2,771.55	-88.45	-2,485.15	-
盈余公积	31,197.94	31,197.94	22,592.08	18,780.31
未分配利润	314,772.31	288,401.38	210,948.66	169,022.76
股东权益合计	1,089,848.17	1,063,470.16	1,035,735.85	1,013,269.12
负债和股东权益合计	2,279,304.08	2,240,616.04	2,070,611.97	2,083,978.35

2、母公司利润表

表 6-6 母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	69,212.15	165,854.25	225,406.78	31,765.35
减：营业成本	47,779.57	84,516.95	196,514.41	22,495.45
营业税金及附加	35.73	133.80	84.03	189.83
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,302.26	3,896.34	3,666.49	3,113.56
财务费用	-652.41	-810.82	-428.30	-129.55
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	813.48	432.51	395.21
加：其他收益	3.93	11.50	1.28	-
投资收益	6,620.00	8,702.30	11,600.60	9,455.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,920.00	8,002.30	10,960.60	9,455.38
公允价值变动收益	-	49.59	366.35	300.84
信用减值损失	-	-481.50	718.14	-244.57
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	26,370.93	86,399.88	38,256.51	15,607.71
加：营业外收入	-	0.09	80.69	101.10
减：营业外支出	-	-	-	62.10
三、利润总额	26,370.93	86,399.97	38,337.20	15,646.71
减：所得税费用	-	341.39	219.46	14.07
四、净利润	26,370.93	86,058.58	38,117.74	15,632.64
（一）持续经营净利润	26,370.93	86,058.58	37,211.79	15,632.64
（二）终止经营净利润	-	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
五、其他综合收益税后净额	2,860.00	2,396.70	-2,485.15	-
六、综合收益总额	29,230.93	88,455.28	35,632.59	15,632.64

3、母公司现金流量表

表 6-7 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 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	13,594.35	249,324.21	104,743.56	243,171.19
收到的税费返还	812.70	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	36,886.28	62,475.49	296,059.06	193,406.30
经营活动现金流入小计	51,293.34	311,799.71	400,802.62	436,577.49
购买商品、接受劳务支付的现金	74,797.61	39,138.78	96,493.88	83,013.39
支付给职工以及为职工支付的现金	2,424.01	2,518.38	2,625.74	1,407.31
支付的各项税费	3,512.09	257.25	421.42	723.49
支付其他与经营活动有关的现金	98,169.75	160,564.77	292,707.21	223,182.48
经营活动现金流出小计	178,903.46	202,479.18	392,248.24	308,326.67
经营活动产生的现金流量净额	-127,610.12	109,320.53	8,554.38	128,250.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	700.00	700.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	640.00	480.00
投资活动现金流入小计	700.00	700.00	640.00	480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15.26	8.73	41.67	59.02
投资支付的现金	2,300.00	1,320.00	7,570.00	1,150.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	19,600.00	26,515.09
投资活动现金流出小计	2,315.26	1,328.73	27,211.67	27,724.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,615.26	-628.73	-26,571.67	-27,244.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得借款收到的现金	406,618.07	174,018.00	153,050.00	123,800.00
发行债券收到的现金	-	-	331,000.00	312,152.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	406,618.07	174,018.00	484,050.00	435,952.00
偿还债务支付的现金	338,735.17	176,095.00	439,558.00	431,866.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,073.68	35,490.90	51,806.20	39,619.90
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	359,808.85	211,585.90	491,364.20	471,485.90
筹资活动产生的现金流量净额	46,809.22	-37,567.90	-7,314.20	-35,533.90
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	-82,416.16	71,123.90	-25,331.49	65,472.80
加:期初现金及现金等价物余额	133,657.36	62,533.46	87,864.95	22,392.15
六、期末现金及现金等价物余额	51,241.20	133,657.36	62,533.46	87,864.95

(二) 财务数据和财务指标情况

表 6-8 发行人报告期内合并财务指标

项目	2023 年 1-9 月/末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
总资产 (亿元)	304.43	300.02	282.22	279.04
总负债 (亿元)	142.93	141.50	126.85	125.35
全部债务 (亿元)	94.07	89.85	89.83	90.38
所有者权益 (亿元)	161.50	158.52	155.36	153.69
营业总收入 (亿元)	14.32	21.10	23.43	12.92
利润总额 (亿元)	3.00	4.20	5.08	3.96
净利润 (亿元)	2.99	4.19	4.79	3.80
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	2.03	4.39	4.78	3.22
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	2.97	4.16	4.78	3.80
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-8.24	13.74	9.21	14.67
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-2.16	-1.25	-2.76	-3.60
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	2.19	-5.05	-7.39	-5.19
流动比率	2.72	2.60	4.95	3.52
速动比率	0.43	0.58	0.81	0.65
资产负债率 (%)	46.95	47.16	44.95	44.92

项目	2023 年 1-9 月/末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
债务资本比率 (%)	36.81	36.18	36.64	37.03
营业毛利率 (%)	14.08	15.74	14.58	24.31
平均总资产回报率 (%)	0.99	1.54	1.87	1.32
加权平均净资产收益率 (%)	1.87	2.68	3.11	2.88
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	1.23	2.81	3.10	2.44
EBITDA (亿元)	-	4.78	5.72	4.28
EBITDA 全部债务比 (%)	-	5.32	6.37	4.74
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.13	0.98	0.84
应收账款周转率	6.22	9.10	9.20	1.64
存货周转率	0.07	0.11	0.11	0.06

注：上述各指标的具体计算公式如下（其中 2023 年 1-9 月/9 月末数据未年化）：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率(%)=净利润/(年初所有者权益+年末所有者权益)÷2×100%；

(8) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)=扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/(年初所有者权益+年末所有者权益)÷2×100%；

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(10) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

(11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

(12) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(13) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

公司各项业务依托母公司及其下属全资、控股子公司共同开展，合并口径的财务数据相对母公司口径能够更加充分的反映公司的经营成果和偿债能力。因此，

为完整反映公司的实际情况和财务实力，公司管理层以合并财务报表的数据对财务状况、盈利能力、现金流量和偿债能力进行讨论与分析：

（一）资产构成分析

报告期各期末，发行人资产总额分别为 2,790,370.64 万元、2,822,162.17 万元、3,000,154.15 万元和 **3,044,314.36 万元**，以流动资产为主，流动资产占总资产的比重分别为 78.52%、74.68%、69.51%和 **68.88%**。报告期内，发行人资产稳步增长，发行人报告期各期末资产构成情况如下。

表 6-10 发行人报告期各期末资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		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	74,692.57	2.45	156,816.69	5.23	82,454.44	2.92	91,324.98	3.27
应收账款	23,656.63	0.78	22,358.10	0.75	24,011.98	0.85	26,890.48	0.96
预付款项	17,534.41	0.58	396.83	0.01	256.85	0.01	60.00	0.00
其他应收款	272,598.27	8.95	266,629.70	8.89	220,049.12	7.80	267,869.83	9.6
存货	1,690,038.22	55.51	1,619,867.17	53.99	1,764,540.94	62.52	1,789,439.53	64.13
一年内到期的非流动资产	1,784.05	0.06	1,784.05	0.06	-	-	-	-
其他流动资产	16,701.94	0.55	17,668.46	0.59	16,316.66	0.58	15,446.24	0.55
流动资产合计	2,097,006.09	68.88	2,085,520.99	69.51	2,107,630.00	74.68	2,191,031.06	78.52
非流动资产							-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	9,728.00	0.35
长期应收款	27,514.80	0.90	27,514.80	0.92	30,045.96	1.06	-	-
长期股权投资	411,786.73	13.53	402,780.86	13.43	362,634.69	12.85	332,241.16	11.91
其他权益工具投资	27,898.00	0.92	25,038.00	0.83	26,418.00	0.94	-	-
投资性房地产	208,876.38	6.86	205,157.56	6.84	189,211.96	6.70	168,271.10	6.03
固定资产	33,875.73	1.11	35,659.02	1.19	35,896.29	1.27	49,101.70	1.76
在建工程	775.84	0.03	-	-	255.39	0.01	-	-
使用权资产	25,248.49	0.83	25,270.39	0.84	24,171.96	0.86	-	-
无形资产	44,882.05	1.47	26,675.54	0.89	43,262.16	1.53	39,157.56	1.4
长期待摊费用	1,665.40	0.05	1,752.14	0.06	234.31	0.01	364.31	0.01
递延所得税资产	3,110.07	0.10	3,110.07	0.10	2,401.45	0.09	475.74	0.02

其他非流动资产	161,674.79	5.31	161,674.79	5.39	-	-	-	-
非流动资产合计	947,308.26	31.12	914,633.16	30.49	714,532.17	25.32	599,339.58	21.48
资产总计	3,044,314.36	100.00	3,000,154.15	100.00	2,822,162.17	100.00	2,790,370.64	100

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 91,324.98 万元、82,454.44 万元、156,816.69 万元和 **74,692.57 万元**，占总资产的比重分别为 3.27%、2.92%、5.23% 和 **2.45%**。发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金，其中大部分是银行存款。发行人货币资金具体构成如下。

表 6-11 发行人报告期各期末货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 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
库存现金	1.72	0.00	-	-	-	-	-	-
银行存款	74,671.87	99.97	156,266.73	99.65	81,904.49	99.33	91,293.35	99.97
其他货币资金	18.98	0.03	549.96	0.35	549.96	0.67	31.63	0.03
合计	74,692.57	100.00	156,816.69	100.00	82,454.44	100.00	91,324.98	100.00

2、应收账款

报告期各期末，应收账款账面余额分别为 27,764.76 万元、24,871.30 万元、24,049.91 万元和 **25,348.44 万元**，分别计提坏账准备 874.28 万元、859.32 万元、1,691.81 万元和 **1,691.81 万元**，应收账款净额分别为 26,890.48 万元、24,011.98 万元、22,358.10 万元和 **23,656.63 万元**，应收账款净额占总资产的比例分别为 0.96%、0.85%、0.75% 和 **0.78%**。报告期各期末，发行人应收账款坏账准备计提情况如下。

表 6-12 发行人应收账款及坏账计提情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款余额	25,348.44	24,049.91	24,871.30	27,764.76
减：坏账准备	1,691.81	1,691.81	859.32	874.28

应收账款净额	23,656.63	22,358.10	24,011.98	26,890.48
--------	-----------	-----------	-----------	-----------

报告期各期末，发行人应收账款主要由应收土地出让结算款、代建项目回购款和安置户购房补贴款构成。发行人 2023 年 9 月末前五大应收账款情况如下：

表 6-13 发行人 2023 年 9 月末前五大应收账款

单位：万元、%

单位名称	账龄	账面余额	坏账准备	账面净额	占比
长沙市岳麓区征地服务中心	4-5 年	8,811.00	0.00	8,811.00	37.25
湖南湘江新区投资集团有限公司	2-3 年	6,433.84	643.38	5,790.46	24.48
长沙市滨江新城建设开发有限责任公司	2-3 年	2,980.81	562.46	2,418.35	10.22
长沙市岳麓区住房保障服务中心	5 年以上	1,116.90	0.00	1,116.90	4.72
湖南中业物业服务集团有限公司	3-4 年	562.27	14.84	547.43	2.31
合计	-	19,904.82	1,220.68	18,684.14	78.98

3、预付账款

报告期各期末，公司预付款项分别为 60.00 万元、256.85 万元、396.83 万元和 17,534.41 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.01%、0.01%和 0.58%。2021 年和 2022 年发行人预付款项分别增加 196.85 万元和 139.98 万元，变动不大。2023 年 9 月末发行人预付款项相比 2022 年末增加 17,137.58 万元，变动较大，主要系本期预付油品供应商款项增加所致。

表 6-13 发行人 2023 年 9 月末前五大预付账款

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比
湖北铭康元长能源有限公司	11,802.00	67.31
岳阳君投石油化工有限公司	2,404.50	13.71
中国国投国际贸易南京有限公司	1,587.60	9.05
长沙城发能源有限公司	125.34	0.71
中国石化燃料油销售有限公司江苏分公司	87.96	0.50
合计	16,007.40	91.29

4、其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款分别为 267,869.83 万元、220,049.12 万元、

266,629.70 万元和 **272,598.27 万元**，占总资产比例分别为 9.60%、7.80%、8.89% 和 **8.95%**。发行人其他应收款主要为往来款。公司其他应收款金额在报告期各期末呈波动趋势，由于发行人总资产规模的不断增加，其他应收款占总资产的比例有所减小。

表 6-14 发行人其他应收款坏账计提情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应收款余额	273,355.94	267,387.37	220,645.45	269,250.01
减：坏账准备	757.67	757.67	596.32	1,380.17
其他应收款净额	272,598.27	266,629.70	220,049.12	267,869.83

截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款主要由应收长沙市岳麓棚改投资有限责任公司和长沙中建国际发展有限公司的款项构成，前五大其他应收款情况如下。

表 6-15 发行人 2023 年 9 月末前五大其他应收款

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账龄及金额		账面余额	坏账准备	账面净额	占比	报告期内回款情况	未来回款安排依据
长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	往来款	1 年以内	9,033.89	142,181.24	-	142,181.24	52.16	74,970.00	根据长政发〔2014〕38 号文件及相关合作框架协议，在棚改项目完工后进行结算和回款。
		1-2 年	46.67						
		2-3 年	47.42						
		3-4 年	35,328.00						
		4-5 年	26,855.23						
		5 年以上	70,870.03						
长沙中建国际	往来款	1 年以内	22,705.45	50,894.46	-	50,894.46	18.67	4,003.22	主要根据

单位名称	款项性质	账龄及金额		账面余额	坏账准备	账面净额	占比	报告期内回款情况	未来回款安排依据
发展有限公司		1-2 年	28,189.01						PPP 项目合同约定的收益分配机制在运营期收回投资
长沙湘江新区 财政金融局	往来款	5 年以上	22,330.34	22,476.31	-	22,476.31	8.25		未来与财政局统一核对结算
		1 年以内	145.97						
长沙麓山城市 更新投资建设 有限公司	往来款	1 年以内	9,000.00	12,000.00	-	12,000.00	4.40	-	项目完工结算后股东方按比例收回
		1-2 年	3,000.00						
长沙市岳麓区 观沙岭街道办 事处	往来款	1-2 年	426.32	9,271.09	-	9,271.09	3.40	-	根据联系函件，未来主要待岳北渔场项目物业资产招商运营后再进行结算
		2-3 年	426.32						
		3-4 年	427.49						
		4-5 年	1,334.96						
		5 年以上	6,656.00						
合计			236,823.10	236,823.10		236,823.10	86.88	78,973.22	-

根据资金用途对是否属于经营性质对其他应收款进行划分：发行人与相关单位之间发生的与开展业务经营活动无关的资金往来划分为非经营性其他应收款；发行人与相关单位之间发生的与开展业务经营活动相关的资金往来划分为经营性其他应收款。根据上述标准，截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款分类情况如下。

表 6-16 发行人 2023 年 9 月末其他应收款分类

单位：万元、%

其他应收款分类	账面余额	占比
非经营性其他应收款	22,476.31	8.25
经营性其他应收款	250,121.96	91.75

合计	272,598.27	100.00
----	------------	--------

截至 2023 年 9 月末，发行人非经营其他应收款为 22,476.31 万元，占其他应收款余额的比例 8.25%，主要是发行人与湘江新区财政金融局的往来款；经营性其他应收款为 250,121.96 万元，占其他应收款总额的比例为 91.75%，主要由与发行人项目相关的往来款、拆迁款、资产收购款和市政配套建设款等构成，因相关交易事项尚未结算，暂记其他应收款。

截至 2023 年 9 月末主要其他应收款账面余额及形成原因如下：

表 6-17 发行人 2023 年 9 月末其他应收款形成原因

单位：万元、%

序号	其他应收款	是否关联方	账面余额	占比	形成原因	是否经营性
1	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	是	142,181.24	52.16	往来款	是
2	长沙中建国际发展有限公司	是	50,894.46	18.67	往来款	是
3	长沙湘江新区财政金融局	否	22,476.31	8.25	往来款	否
4	长沙麓山城市更新投资建设有限公司	是	12,000.00	4.40	往来款	是
5	长沙市岳麓区观沙岭街道办事处	否	9,271.09	3.40	往来款	是
	小计		236,823.10	86.88		
	其他		35,775.17	13.12		是
	合计		272,598.27	100.00		

注：占比 13.12% 的其他款项数量较多且单笔金额较小，故未完全列出明细，均划分为经营性其他应收款。

截至 2023 年 9 月末发行人经营性其他应收款的主要构成情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款 账面余额的比 例	业务背景、形成原因及合理性	涉及项目	是否是 关联方	发行人担 任的项目 职责
长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	142,181.24	52.16	2014 年，为承接国家开发银行贷款，加快长沙市棚户区改造，由长沙市级城投联合湘江新区、岳麓区、开福区、天心区、芙蓉区等城	桐梓坡大板房、老咸嘉湖路、白沙座街两厢棚改项目	是	统贷平台（区内项目协同）出资方

单位名称	金额	占其他应收款 账面余额的比 例	业务背景、形成原因及合理性	涉及项目	是否是 关联方	发行人担 任的项目 职责
			投公司联合组建长沙市棚改投资有限责任公司，然后由长沙市棚改投资有限责任公司在各区设立棚改子公司，对各区棚改项目进行统一开发，并承接国开行贷款，并由各区域城投公司将贷款之外的开发款项付至棚改子公司。	(市级统筹) (市区两级共摊盈亏)		
长沙中建国际发展有限公司	50,894.46	18.67	长沙中建国际发展有限公司系发行人作为政府授权出资代表与岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目社会资本方共同成立的项目公司。由于投资总额大、实施项目多，特别是相关建设项目范围处于岳麓山风景名胜区核心区范围内涉及征拆房屋实际情况复杂、利益调整较大，导致 PPP 项目超出原总投资的情况，其中部分超出投资由发行人承担，暂挂其他应收款。	岳麓山国家大学科技城核心区 PPP 项目	是	项目公司 股东方
长沙麓山城市更新投资建设有限公司	12,000.00	4.40	该笔为发行人对参股公司长沙麓山城市更新投资建设有限公司开展城市更新业务的出资款项，暂记往来款。	无	是	项目公司 股东方
长沙市岳麓区观沙岭街道办事处	9,271.09	3.40	物业资产收购款项	岳北渔场项目	否	收购招商 协助方
合计	214,346.79	78.63	-	-	-	

经营性其他应收款项主要为发行人与长沙市岳麓棚改投资有限责任公司（以下简称“岳麓棚改”）的项目往来款。岳麓棚改系长沙市棚改投资有限责任公司出资设立的国有独资公司，主要负责长沙市岳麓区属棚户区改造、旧城改造项目建设投资，系岳麓区多个棚户区改造项目的业主单位。发行人与岳麓棚改签订了《合作框架协议》，合作建设桐梓坡大板房、老咸嘉湖路、白沙液街两厢棚改项目等多个棚户区改造及配套工程项目，主要的项目资金由岳麓棚改负责筹措，发行人提供必要

的资金补充，待棚改项目完工实现土地出让后，岳麓棚改和发行人双方按照约定的比例分配收益。

非经营性的其他应收款主要是发行人与湖南湘江新区财政金融局的往来款项构成，发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则，不损害股东和债权人的合法权益。发行人就大额资金往来事项采用分级审批、各负其责的原则，具体决策程序为：业务部门提出申请—财务部审核—分管领导审批—总经理审批—董事长审批通过。在债券存续期内，发行人将积极回收现有非经营性往来款或资金拆借。

发行人支付的其他应收款均履行了资金支付审批程序，符合相关财务管理制度的规定，支付款项合法合规，不存在资金被第三方以借款、代偿债务、代垫款项等方式违规占用且仍处于继续状态的情形。

5、存货

公司存货主要为土地资产、项目开发建设成本及开发产品等。近三年及一期末公司存货余额分别为 1,789,439.53 万元、1,764,540.94 万元、1,619,867.17 万元和 **1,690,038.22 万元**，占总资产的比重分别为 64.13%、62.52%、53.99%和 **55.51%**。2021 年末发行人存货相比 2020 年末减少 24,898.59 万元，降幅 1.39%，变动较小。2022 年末发行人存货相比 2021 年末减少 144,673.77 万元，降幅 8.20%，主要系发行人部分土地因开发建设时序推迟，湘江新区土储中心拟收回该土地，发行人将前期整理相关成本转入其他流动资产科目列示所致。**2023 年 9 月末发行人存货相比 2022 年末增加 70,171.05 万元，增幅 4.33%，变动较小。**报告期各期末，发行人存货构成情况如下表。

表 6-18 发行人报告期各期末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 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
土地	320,568.23	18.97	303,724.80	18.75	521,335.27	29.55	-	-

开发成本	1,022,469.83	60.50	970,565.97	59.92	945,604.30	53.59	1,540,878.82	86.11
开发产品	345,576.40	20.45	345,576.40	21.33	297,601.38	16.87	248,560.71	13.89
库存商品	1,423.77	0.08						
合计	1,690,038.22	100.00	1,619,867.17	100.00	1,764,540.94	100.00	1,789,439.53	100.00

发行人存货主要为土地、开发成本和开发产品，开发成本中核算在建的基础设施代建项目、土地整理和安置房项目已投资成本，开发产品中主要核算在售的安置房项目。报告期各期末，发行人存货主要由开发成本组成，占存货的比例分别为 86.11%、53.59%、59.92%和 60.50%。

截至 2023 年 9 月末，发行人开发产品主要由在售安置房项目构成，账面价值合计 345,576.40 万元，具体情况如下：

表 6-19 发行人 2023 年 9 月末主要开发产品构成情况

单位：万元、%

实施主体	项目名称	账面价值	占比
麓山控股	望新片区正圆棚户区改造项目（一期）	35,566.52	10.29
	熊家湾安置小区（丰禧园）	48,785.95	14.12
	谷峰安置小区	49,081.87	14.20
	诚兴园	102.89	0.03
	桔洲移民安置房	46.10	0.01
	熊家湾棚户改造项目	406.40	0.12
	麓山景区整治工程安置小区（麓枫和苑三期）	89.84	0.03
房地产	桔洲移民安置小区	16,769.14	4.85
保障房建发	麓山景区整治工程安置小区（麓枫和苑）	85,894.56	24.86
	大学城片安置小区（惟盛园）	80,437.15	23.28
麓城置业	谷山乐园	25,048.91	7.25
合计	-	342,229.33	99.03

报告期各期末，发行人开发成本分别为 1,540,878.82 万元、945,604.30 万元、970,565.97 万元和 1,022,469.83 万元，主要由基础设施建设代建项目、保障房项目和土地整理项目构成。截至 2023 年 9 月末，发行人在建的基础设施代建项目主要包括后湖项目和岳麓山大科城核心区拆迁，具体情况如下。

表 6-20 发行人 2023 年 9 月末主要基础设施代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	建设期
1	后湖项目	15.67	11.84	2016-2023
2	岳麓山大科城核心区拆迁	9.00	8.18	2018-2023
合计		24.67	20.02	

截至 2023 年 9 月末，发行人在建的保障房项目主要包括谷峰安置小区、莲花物联港片区安置小区和藕塘村安置保障房项目等，具体情况如下：

表 6-21 发行人 2023 年 9 月末主要在建保障房建设项目

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	项目主体	项目类别	总投资	已投资	项目位置	可售面积	建设期	项目进度
1	谷峰安置小区	长沙麓山投资控股集团有限公司	安置房建设项目	7.46	4.91	长沙市岳麓区谷峰村，西二环西侧，青竹路以北	10.16	2019-2023	65.82
2	莲花物联港片区安置小区	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	安置房建设项目	4.83	2.29	莲花镇黄桥大道以西	8.53	2021-2023	47.41
3	藕塘村安置保障房项目	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	安置房建设项目	8.3	3.51	金星路以西、肖家塘路以北，望藕路以东	14.63	2021-2023	42.29
合计		-	-	20.59	10.71	-	33.32	-	-

表 6-22 发行人 2023 年 9 月末主要土地资产明细表

单位：亩、万元

序号	土地权证号	座落	土地取得方式	取得时间	面积	账面价值	证载用途	土地类型	是否抵押
1	长国用(2013)第 051825 号	岳麓区黄泥岭	政府注入	2013 年	7.72	2,832.26	经济适用房用地	划拨地	否
2	长国用(2014)第 054491 号	岳麓区黄泥岭	政府注入	2014 年	9.65	3,541.46	棚改项目用地	划拨地	否
3	长国用(2016)第 035393 号	岳麓区	政府注入	2016 年	118.77	26,820.01	生产安置用地	划拨地	否
4	长国用(2015)第 079239 号	岳麓区岳麓街道靳江村	政府注入	2015 年	33.12	7,291.21	安置用地	划拨地	否
5	长国用(2014)第 050396 号	岳麓区岳麓街道靳江村	政府注入	2014 年	42.07	14,065.29	安置住房用地	划拨地	否
6	湘(2018)长沙市不动产权第 0367049 号	岳麓区大学城发展东片麻园路与天马路交叉口东北角地块	政府注入	2018 年	52.10	15,942.30	商业服务业设施用地	划拨地	否
7	湘(2018)长沙市不动产权第 0202165 号	岳麓区国家大学科技城(东核)安置小区一期	政府注入	2018 年	80.63	21,711.26	住宅	划拨地	否

序号	土地权证号	座落	土地取得方式	取得时间	面积	账面价值	证载用途	土地类型	是否抵押
		地块							
8	暂未办理权证	岳麓区二里半	政府注入	-	4.65	407.53	科研用地	划拨地	否
9	湘（2022）长沙市不动产权证第 0325350 号	岳麓区西二环线以东、长沙矿冶研究院以西	政府注入	2019 年	50.61	9,040.03	科研用地	划拨地	否
10	湘（2022）长沙市不动产权第 0336031 号	岳麓区西二环线以东、长沙矿冶研究院以西	政府注入	2018 年	128.24	25,494.61	科研用地	划拨地	否
11	湘(2018)长沙市不动产权证第 0451565 号	岳麓区麻园路 与湖大支路 1 叉口东南角	政府注入	2018 年	45.84	6,772.51	科研用地	划拨地	否
12	湘(2018)长沙市不动产权证第 00451477 号	岳麓区靳江路 与湖大路交叉 口东北角	政府注入	2018 年	43.77	8,387.40	科研用地	划拨地	否
13	湘(2018)长沙市不动产权证第 0451313 号	岳麓区湖大路 大学城发展东	政府注入	2018 年	38.12	7,408.09	科研用地	划拨地	否

序号	土地权证号	座落	土地取得方式	取得时间	面积	账面价值	证载用途	土地类型	是否抵押
		片							
14	湘(2022)长沙市不动产权证第 0009955 号	岳麓区天顶街道尖山村	政府注入	2022 年	20.08	2,662.98	住宅	划拨地	否
15	湘(2021)长沙市不动产权第 0196981 号	藕塘村安置房项目	政府注入	2021	81.77	31,329.21	商业住宅	划拨地	否
16	湘(2022)长沙市不动产权第 0285992 号	岳麓区靳江路以北、麻园路以南	政府注入	2022	49.76	17,476.69	科研用地	划拨地	否
17	湘(2022)长沙市不动产权第 0234071 号	岳麓区北唐家洲路以南，靳西路以西	政府注入	2022	35.71	12,541.09	科研用地	划拨地	否
18	湘(2022)长沙市不动产权第 0232464 号	岳麓区大科城发展东片、湖大支路二与靳江路交汇处东北角	政府注入	2022	36.18	12,707.48	科研用地	划拨地	否
19	湘(2022)长沙市不动产权第 0215704 号	岳麓区莲花镇黄桥大道以西	政府注入	2022	52.08	9,026.95	科研用地	划拨地	否

序号	土地权证号	座落	土地取得方式	取得时间	面积	账面价值	证载用途	土地类型	是否抵押
20	湘（2022）长沙市不动产权第 0189380 号	岳麓区麓山南路	政府注入	2020	10.01	4,343.86	商服用地（安置用地）	划拨地	否
21	长国用(2015)第 079481 号	岳麓区望岳街道谷峰村	政府注入	2015 年	57.09	4,076.74	安置用地	划拨地	否
22	长国用(2016)第 088990 号	岳麓区双塘路与咸嘉湖路交汇处	政府注入	2016 年	27.39	12,722.35	安置用地	划拨地	否
23	湘(2017)长沙市不动产权第 0273581 号	莲花镇莲花社区	政府注入	2017 年	96.52	13,384.37	安置用地	划拨地	否
24	湘(2017)长沙市不动产权第 0273586 号	莲花镇莲花社区	政府注入	2017 年	55.31	7,592.31	安置用地	划拨地	否
25	湘(2017)长沙市不动产权第 0273585 号	莲花镇莲花社区	政府注入	2017 年	155.97	21,534.35	安置用地	划拨地	否
26	湘(2017)长沙市不动产权第 0273563 号	莲花镇莲花社区及军营村范围	政府注入	2017 年	75.8	12,051.50	安置用地	划拨地	否
27	湘(2017)长沙市不动产权第 0362307 号	谷峰村谷塘路以西、华雨路以北	政府注入	2017 年	76.48	15,779.39	安置用地	划拨地	否

序号	土地权证号	座落	土地取得方式	取得时间	面积	账面价值	证载用途	土地类型	是否抵押
28	湘(2017)长沙市不动产权第0362316号	岳麓区	政府注入	2017年	28.17	5,857.26	安置用地	划拨地	否
29	湘(2018)长沙市不动产权第0365518号	西二环线与含光路交汇处东南角地块	政府注入	2018年	12.09	5,833.46	住宅用地	划拨地	否
30	湘(2019)长沙市不动产权第0411668号	荷塘坡安置用地	政府注入	2019年	138.80	47,878.70	零售商业和医疗卫生用地	划拨地	否
31	湘(2019)长沙市不动产权第0394369号	岳麓区"103号令"农民拆迁安置房建设用地(尖山地块)	政府注入	2019年	159.84	25,783.59	城镇住宅用地、零售商业用地	划拨地	否
32	湘(2020)长沙市不动产权第0326553号	长沙市岳麓区望城坡街道望兴社区	政府注入	2020年	64.91	35,750.53	城镇住宅用地、教育用地	划拨地	否
33	暂未办理权证	坪塘大道与莲坪快速干道交汇处西北角	政府注入	-	60.39	27,286.76	安置用地	划拨地	否
34	湘(2021)长沙市不动产权第0120663	岳麓区梅溪湖国际新城, 听雨路以西, 东	购入	2021	8.91	5,344.00	商服用地	出让地	是

序号	土地权证号	座落	土地取得方式	取得时间	面积	账面价值	证载用途	土地类型	是否抵押
		方红路以南							
35	湘（2021）长沙市不动产权第 0128953	岳麓区实验小学(西校区)以北	购入	2021	11.67	8,052.00	商业用地	出让地	是
合计		-	-	-	1,970.22	488,729.52	-	-	-

表 6-23 发行人 2023 年 9 月末主要土地整理开发成本

单位：亿元

序号	土地权证号	座落	地块名称	规划用途	建设期间	整理总投资	整理已投资
1	湘(2019)长沙市不动产权第 0394369 号	岳麓区尖山村	尖山地块	城镇住宅用地、零售商业用地	2014-2023	4.17	2.58
2	湘(2017)长沙市不动产权第 0362307 号、湘(2017)长沙市不动产权第 0362316 号、湘(2017)长沙市不动产权第 0362320 号	岳麓区望岳街道	望岳街道企业安置用地	安置用地	2016-2023	5.97	3.27
3	湘(2017)长沙市不动产权第 0273581 号、湘(2017)长沙市不动产权第 0273586 号、湘(2017)长沙市不动产权第 0273585 号、湘(2017)长沙市不动产权第 0273563 号	莲花镇莲花社区	莲花镇地块	安置用地	2017-2023	6.57	5.45
4	暂未办理土地证	岳麓区清水社区	天顶街道 67 亩	商住用地	2020-2023	3.50	2.26
5	暂未办理土地证	莲花镇	莲花云盖组团	-	2023-2025	6.31	1.28
6	暂未办理土地证	雷锋大道两厢控规片区	金星地块	住宅用地	2023-2024	3.05	0.64
7	暂未办理土地证	谷峰代征地	挖龙坡地块	住宅用地	2023-2024	1.28	0.26
合计		-	-	-	-	30.85	15.74

6、其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产分别为 15,446.24 万元、16,316.66 万元、17,668.46 万元和 **16,701.94 万元**，占总资产的比重分别为 0.55%、0.58%、0.59% 和 **0.55%**。主要为待抵扣增值税和预交税费构成。

7、可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产分别为 9,728.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 0.35%、0.00%、0.00%和 0.00%。主要为持有的参股公司少数股权，2021 年末、2022 年末与 **2023 年 9 月末**，发行人可供出售金融资产为 0.00 万元，主要系根据企业会计准则将持有的参股公司股权计入“其他权益工具投资”科目所致。具体情况如下：

表 6-24 发行人 2020 年末可供出售金融资产情况

单位：万元

被投资单位	2020年末账面余额	计量方式
长沙市棚改投资有限责任公司	5,000.00	成本法
长沙医疗健康投资集团有限公司	3,378.00	成本法
长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司	600.00	成本法
中南大学科技园（湖南）发展有限公司	750.00	成本法
合计	9,728.00	-

表 6-25 发行人其他权益工具投资情况

单位：万元、%

项目	2023年9月末	2022年	2021年
上市公司权益投资	16,380.00	13,520.00	15,620.00
非上市公司权益投资	11,518.00	11,518.00	10,798.00
合计	27,898.00	25,038.00	26,418.00

8、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 332,241.16 万元、362,634.69 万元、

402,780.86 万元和 **411,786.73 万元**，占总资产的比重分别为 11.91%、12.85%、13.43%和 **13.53%**。发行人的长期股权投资 2021 年较 2020 年增加 30,393.53 万元，增幅为 9.15%，2022 年末发行人长期股权投资相比 2021 年末增加 48,940.87 万元，增幅 13.83%，主要系确认的联营企业湖南智谷投资发展集团有限公司及长沙中建国际发展有限公司投资收益增加，以及新增对长沙招麓房地产有限公司投资所致。**2023 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值较 2022 年末增加 9,005.87 万元，增幅 2.24%，变化不大。**最近一年及一期末长期股权投资构成情况如下。

表 6-26 发行人最近一年及一期末长期股权投资构成情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	持股比例 (%)	2023年9月末	2022年末	核算方法
1	湖南麓山国际贸易有限公司	40.00	54.93	61.02	权益法
2	长沙中建国际发展有限公司	35.00	32,804.28	31,571.63	权益法
3	湖南智谷投资发展集团有限公司	32.00	363,344.94	357,424.94	权益法
4	长沙湘江楷林物业服务有限公司	49.00	110.00	15.05	权益法
5	长沙麓山城市更新投资建设有限公司	30.00	3,009.34	3,006.58	权益法
6	长沙招麓房地产有限公司	40.00	10,463.24	10,701.64	权益法
7	长沙湘江基石创新发展基金合伙企业（有限合伙）	4.99	2,000.00	-	权益法
	合计		411,786.73	402,780.86	

9、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 168,271.10 万元、189,211.96 万元、205,157.56 万元和 **208,876.38 万元**，占总资产的比重分别为 6.03%、6.70%、6.84%和 **6.86%**。发行人投资性房地产采用公允价值计量，主要为公司自建或对外收购的房屋建筑物，2022 年末发行人投资性房地产相比 2021 年末增加 15,945.60 万元，增幅 8.43%，主要系本期存货转入投资性房地产增多所致。**2023 年 9 月末发行人**

投资性房地产相比 2022 年末变化不大。

10、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产基本保持稳定，分别为 49,101.70 万元、35,896.29 万元、35,659.02 万元和 **33,875.73 万元**，占总资产的比重分别为 1.76%、1.27%、1.19%和 **1.11%**。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、电子设备及其他等。报告期各期末，发行人固定资产具体构成情况如下。

表 6-27 发行人报告期各期末固定资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		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
房屋及建筑物	33,559.15	99.07	35,326.59	99.07	35,786.55	99.69	49,052.63	99.90
运输工具	1.30	0.00	1.30	0.00	2.12	0.01	8.38	0.02
机器设备	198.63	0.59	213.16	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00
电子设备及其他	113.07	0.33	109.29	0.31	107.63	0.30	40.69	0.08
办公家具	3.58	0.01	8.69	0.02				
合计	33,875.73	100.00	35,659.02	100.00	35,896.29	100.00	49,101.70	100.00

截至 2023 年 9 月末，发行人无未办妥产权证书的固定资产。

11、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产基本保持稳定，分别为 39,157.56 万元、43,262.16 万元、26,675.54 万元和 **44,882.05 万元**，占总资产的比重分别为 1.40%、1.53%、0.89%和 **1.47%**，主要由土地使用权构成。2021 年末较 2020 年末，发行人无形资产增加 4,104.60 万元，增幅 10.48%，主要系新增金星北路土地使用权所致。2022 年末发行人无形资产相比 2021 年末减少 16,586.62 万元，降幅 38.34%，主要系处置土地使用权资产所致。**2023 年 9 月末末发行人无形资产相比 2022 年末增加 18,206.51 万元，增幅 68.25%，主要系当年新增土地使用权所致。2023 年 9 月末，**发行人无形资产主要由 7 宗土地使用权构成，其中 4 块是政府划拨的公益性土地，发行人未缴纳出让金，该部分合计 22,675.96 万元。

表 6-28 发行人 2023 年 9 月末主要无形资产情况

单位：万元、平方米

序号	所有权人	权证号	座落	土地面积	净值	使用权类型	用途	是否公益性质
1	麓山城建	长国用（2010）第 050604 号	岳麓区岳麓大道	7,940.02	1,538.05	划拨	机关办公用地	是
2	麓山城建	长国用（2004）第 000521 号	望岳街道办事处谷峰村	481,118.40	4,276.00	划拨	特殊用地（陵园）	是
3	麓山城建	长国用（2008）第 059678 号	岳麓区窑塘村	131,147.91	15,175.68	划拨	机关办公用地	是
4	麓山资管	长国用（2012）第 075415 号	岳麓区坪塘街道镇花扎街村	10,840.80	1,686.23	划拨	机关办公用地	是
5	先导能源	湘（2021）长沙市不动产权第 0043009 号	金星大道西加油站土地	3,307.10	3,920.82	外购	加油站用地	否
6	麓山城资	湘（2023）长沙市不动产权第 0055242 号	金星大道东加油站土地	3,316.79	14,436.60	外购	加油站用地	否
7	麓山城资	湘（2023）长沙市不动产权第 0181219 号	靳江加油站土地	2,800.15	3,848.66	外购	加油站用地	否
	合计	-	-	640,471.17	44,882.05	-	-	-

12、长期待摊费用

报告期各期末，发行人待摊费用分别为 364.31 万元、234.31 万元、1,752.14 万元和 1,665.40 万元。2021 年末较 2020 年末减少 130.00 万元，主要系后湖居民装修改造工程摊销费用减少所致。2022 年末发行人长期待摊费用相比 2021 年末增加 1,517.83 万元，增幅 647.79%，主要系惟盛园 18 号栋人才公寓和后湖居民装修改造工程项目待摊费用增加所致。2023 年 9 月末发行人长期待摊费用相较 2022 年变化不大。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债总额分别为 1,253,510.63 万元、1,268,522.32 万元、1,414,982.99 万元和 **1,429,265.42 万元**，负债总额总体呈上升趋势，主要系发行人主营的土地整理和保障房建设投资规模较大，回款周期较长，为加快业务发展增加外部融资所致。

2021 年末，发行人负债以非流动负债为主，主要系发行人发行债券所致，2022 年末，发行人负债结构以流动负债为主，主要系一年内到期的非流动负债增多所致，短期偿债压力增大。报告期各期末，发行人负债构成情况如下：

表 6-29 发行人报告期各期末负债结构

单位：万元、%

项目	2023 年 9 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
短期借款	111,650.00	7.81	3,304.44	0.23	35,055.23	2.76	25,000.00	1.99
应付票据及应付账款	122,756.04	8.59	135,457.93	9.57	83,013.62	6.54	89,933.82	7.17
预收款项	1,810.85	0.13	887.14	0.06	-	-	131,008.62	10.45
合同负债	91,944.31	6.43	146,007.01	10.32	71,533.21	5.64	-	-
应付职工薪酬	189.24	0.01	238.22	0.02	224.91	0.02	191.73	0.02
应交税费	14,387.45	1.01	19,267.35	1.36	11,222.09	0.88	9,897.51	0.79
其他应付款	114,766.70	8.03	100,313.64	7.09	100,992.79	7.96	62,419.47	4.98
一年内到期的非流动负债	266,299.40	18.63	394,379.40	27.87	121,670.08	9.59	304,067.43	24.26
其他流动负债	1,252.52	0.09	1,252.52	0.09	1,916.60	0.15	-	-
流动负债合计	725,056.51	50.73	801,107.64	56.62	425,628.53	33.55	622,518.56	49.66
长期借款	250,520.00	17.53	284,828.89	20.13	354,379.87	27.94	387,556.83	30.92
应付债券	312,200.00	21.84	216,000.00	15.27	387,187.10	30.52	187,200.00	14.93
租赁负债	51,533.13	3.61	51,569.02	3.64	52,131.41	4.11	-	-
长期应付款	67,354.59	4.71	38,876.25	2.75	27,978.00	2.21	38,191.51	3.05
递延所得税负债	22,601.19	1.58	22,601.19	1.60	21,217.42	1.67	18,043.74	1.44
非流动负债合计	704,208.91	49.27	613,875.35	43.38	842,893.79	66.45	630,992.07	50.34
负债合计	1,429,265.42	100.00	1,414,982.99	100.00	1,268,522.32	100.00	1,253,510.63	100.00

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 25,000.00 万元、35,055.23 万元、3,304.44 万元和 **111,650.00 万元**，占总负债的比重分别为 1.99%、2.76%、0.23%

和 7.81%。2023 年 9 月末发行人短期借款较上年末大幅增加，主要系发行人经营业务规模扩大，流动资金借款增加所致。发行人短期借款主要由信用借款和保证借款构成，具体构成情况如下。

表 6-30 发行人报告期各期末短期借款结构

单位：万元

类别	2023 年 9 月 30 日	2022 年末	2021 年末	2020 年末
信用借款	9,150.00	3,304.44	10,013.44	10,000.00
保证借款	102,500.00	-	25,041.78	15,000.00
合计	111,650.00	3,304.44	35,055.23	25,000.00

2、应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 89,933.82 万元、83,013.62 万元、135,457.93 万元和 122,756.04 万元，占总负债的比重分别为 7.17%、6.54%、9.57% 和 8.59%，主要由应付设计费、工程款、购地款和资产收购款构成。2022 年末发行人应付账款相比 2021 年度增加 52,444.31 万元，增幅 63.18%，主要系应付工程款增加所致。2023 年 9 月末发行人应付账款相比 2022 年度减少 12,701.89 万元，降幅 9.38%，主要系部分应付工程款付款所致。截至 2023 年 9 月末，发行人前五大应付账款情况如下：

表 6-31 发行人 2023 年 9 月末前五大应付账款

单位：万元、%

公司名称	金额	占比	账龄
湖南省城市建筑集团有限公司	22,535.74	18.36	1-2 年
中铁城建集团有限公司	12,713.61	10.36	1-2 年
湖南省西城建设有限公司	7,506.67	6.12	1 年以内、 3-4 年
长沙市岳麓区三湘保障房开发建设有限公司	6,920.00	5.64	3-4 年
湖南省西湖建筑集团有限公司	6,372.10	5.19	1 年以内
合计	56,048.12	45.66	-

3、预收款项

报告期各期末，发行人预收款项分别为 131,008.62 万元、0.00 万元、887.14 万元和 1,810.85 万元，占总负债的比重分别为 10.45%、0.00%、0.06%和 0.13%，由

预收的房屋租金、购房款、出让土地结算款等构成。2021 年末，发行人预收款项为 0.00 万元，系年初房屋租金、购房款、土地出让结算款转为合同负债所致。

2022 年末发行人预收款项相比 2021 年末增加 887.14 万元，2023 年 1-9 月发行人预收款项比 2022 年末增加 923.71 万元，主要为当期预收租金增加。

4、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 62,419.47 万元、100,992.79 万元、100,313.64 万元和 114,766.70 万元，占总负债的比重分别为 4.98%、7.96%、7.09% 和 8.03%。发行人其他应付款主要由应付利息、保证金、与区域内其他国有企业的往来款、拆借款和代收代付款构成。报告期内，发行人其他应付款逐年增加，主要系与外部企业间的往来款项增加较多所致。截至 2023 年 9 月末，发行人前五大其他应付款情况如下：

表 6-32 发行人 2023 年 9 月末前五大其他应付款

单位：万元、%

公司名称	金额	占比	账龄
长沙市湘江新区财政金融局	33,522.60	29.21	1-2 年、5 年以上
长沙市医健建设发展有限公司	19,354.69	16.86	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
湖南岳麓经济开发有限责任公司	18,779.25	16.36	5 年以上
长沙市滨江新城建设开发有限责任公司	9,238.06	8.05	1 年以内、5 年以上
长沙市岳麓区观沙岭街道观沙岭村村民委员会	5,626.03	4.90	2-3 年
合计	86,520.63	75.39	-

5、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 304,067.43 万元、121,670.08 万元、394,379.40 万元和 266,299.40 万元，占总负债的比重分别为 24.26%、9.59%、27.87%和 18.63%。发行人的一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和应付债券构成。

发行人 2021 年末较 2020 年末一年内到期的非流动负债减少 182,397.35 万元，减幅 59.99%，主要系偿还一年内到期的长期借款和应付债券所致。2022 年度发行

人一年内到期的非流动负债相比 2021 年度增加 272,709.32 万元，增幅 224.14%，主要系本期一年内到期的应付债券有所增加所致。2023 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 128,080.00 万元，降幅 32.48%，主要因一年内到期的应付债券偿还所致。报告期末，发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款和应付债券构成，分别为 133,878.00 万元和 131,000.00 万元。

6、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 387,556.83 万元、354,379.87 万元、284,828.89 万元和 **250,520.00 万元**，占总负债的比重分别为 30.92%、27.94%、20.13%和 **17.53%**。发行人的长期借款主要由质押借款、保证借款和信用借款构成。长期借款金额和占总负债的比例在报告期各期末逐步下降，反映发行人负债总规模的增长主要体现为流动负债的增长，发行人短期偿付压力有所增大。报告期各期末，发行人长期借款具体构成如下：

表 6-33 发行人报告期各期末长期借款构成情况

单位：万元

类别	2023 年 9 月 30 日	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	31,450.00	33,452.17	33,470.00	35,730.00
信用借款	91,594.00	130,670.00	120,820.00	69,600.00
抵押借款	0.00	0.00	0.00	0.00
保证借款	127,476.00	277,469.28	199,538.93	282,226.83
应付利息	-		550.94	-
合计	250,520.00	284,828.89	354,379.87	387,556.83

7、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 187,200.00 万元、387,187.10 万元、216,000.00 万元和 **312,200.00 万元**，占总负债的比重分别为 14.93%、30.52%、15.27%和 **21.84%**。发行人 2021 年末应付债券较 2020 年末增加 20.00 亿元，主要是发行人于 2021 年发行了 6.20 亿元的“21 麓山投资 MTN001”、6.90 亿元的“21 麓山 01”、6.50 亿元的“21 麓山投资 MTN002”所致，2022 年度发行人应付债券相比 2021 年度减少 171,187.10 万元，降幅 44.21%，主要系部分转入一年内到期的非流

动负债所致。2023 年 9 月末发行人应付债券较 2022 年末增加 96,200.00 万元，增幅 44.54%，主要系发行人在银行间市场新发行债务融资工具所致。

截至 2023 年 9 月末，发行人应付债券情况如下：

表 6-34 发行人 2023 年 9 月末应付债券情况

单位：万元

债券简称	起息日	期限	发行金额	其中：一年 内到期	账面余额
20 麓山投资 MTN001B	2020-4-17	5 年	20,000.00	-	20,000.00
21 麓山投资 MTN001	2021-3-5	3 年	62,000.00	62,000.00	-
21 麓山 01	2021-6-1	3 年	69,000.00	69,000.00	-
21 麓山投资 MTN002	2021-11-22	3 年	65,000.00	-	65,000.00
23 麓山 01	2023-3-13	2 年	24,200.00	-	24,200.00
23 麓山投资 MTN001	2023-4-12	3 年	75,000.00	-	75,000.00
23 麓山投资 MTN002	2023-6-9	3 年	40,000.00	-	40,000.00
23 麓山投资 CP001	2023-9-4	1 年	88,000.00	-	88,000.00
合计	-	-	443,200.00	131,000.00	312,200.00

8、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 38,191.51 万元、27,978.00 万元、38,876.25 万元和 67,354.59 万元，占总负债的比重分别为 3.05%、2.21%、2.75% 和 4.71%。报告期各期末，发行人长期应付款构成情况见下表。

表 6-35 发行人报告期各项末长期应付款构成情况

单位：万元

类别	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
分期还本付息款	-	-	-	-
专项应付款	67,354.59	38,876.25	27,978.00	38,191.51
合计	67,354.59	38,876.25	27,978.00	38,191.51

截至 2023 年 9 月末，发行人专项应付款构成情况如下：

表 6-36 发行人 2023 年 9 月末专项应付款构成情况

单位：万元、%

项目名称	账面金额	占比
------	------	----

青山谷山片城中村改造一期专项资金	16,471.27	24.45
青山谷山片城中村改造项目财政城镇保障性安居工程棚改补助资金	48.93	0.07
青山谷山片城中村改造项目财政城镇保障性安居工程专项资金	13.05	0.02
正圆棚改专项资金	153.81	0.23
美丽乡村提质改造项目	2,629.25	3.90
莲花片区 110KV 变电站	65.00	0.10
后湖项目专项资金	2,000.00	2.97
新湘雅健康城市更新项目	100.00	0.15
双塘路（桐梓坡路-咸嘉湖路）	9,076.09	13.48
惟盛园 18 号栋（麓山公寓）装饰装修	860.92	1.28
大科城推委会周边环境提质改造项目后湖品质提升工程	3,044.00	4.52
岳麓山大学科技园岳麓分园创业服务中心-大科城	7,525.26	11.17
长沙市岳麓区住房保障服务中心-麓山南路棚改项目	3,362.49	4.99
湖南湘江新区管理委员会财政局-新江加油站	2,000.00	2.97
大学城片安置小区（惟盛园）	2,985.16	4.43
长沙市岳麓区住房保障服务中心-大科城项目子项目	1,580.73	2.35
岳华村安置保障房项目	2,000.00	2.97
惟盛园 17 号栋长租公寓	890.61	1.32
博才金峰小学扩建综合楼项目	2,523.36	3.75
莲花物联港片区安置保障房项目	10,024.67	14.88
合计	67,354.59	100.00

9、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 903,824.25 万元、892,249.56 万元、888,091.56 万元及 939,248.00 万元，占同期末总负债的比例分别为 72.10%、70.34%、62.76%及 65.72%。最近一期末，发行人银行借款余额为 488,048.00 万元，占有息负债余额的比例为 51.96%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 838,048.00 万元，占有息负债余额的比例为 89.23%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表 6-37 发行人报告期各期末有息债务¹分类构成情况

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年） ²		2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	245,528.00	52.86	488,048.00	51.96	436,891.56	49.19	441,049.56	49.43	585,124.25	64.74
其中担保贷款	208,306.00	44.84	310,938.00	33.10	302,921.56	34.11	323,509.56	36.26	427,854.25	47.34
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	90,732.00	19.53	260,210.00	27.70	196,184.89	22.09	190,484.89	21.35	221,732.31	24.53
股份制银行	16,300.00	3.51	29,150.00	3.10	38,500.00	4.34	32,050.00	3.59	44,000.00	4.87
地方城商行	73,620.00	15.85	73,620.00	7.84	70,670.00	7.96	108,654.00	12.18	223,436.00	24.72
地方农商行	64,876.00	13.97	125,068.00	13.32	131,536.67	14.81	109,860.67	12.31	95,955.94	10.62
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	219,000.00	47.14	443,200.00	47.19	443,200.00	49.90	443,200.00	49.67	312,200.00	34.54
其中：公司债券	69,000.00	14.85	93,200.00	9.92	93,200.00	10.49	93,200.00	10.45	24,200.00	2.68
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	150,000.00	32.29	350,000.00	37.26	350,000.00	39.41	350,000.00	39.23	288,000.00	31.86

¹本募集说明书各项有息负债均剔除了应付利息。²报告期末 23 麓山投资 CP001 暂计入“应付债券”科目，此处统计一年以内到期债务时包含在内。

非标融资	-	-	8,000.00	0.85	8,000.00	0.90	8,000.00	0.90	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	8,000.00	0.85	8,000.00	0.90	8,000.00	0.90	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	6,500.00	0.72
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	6,500.00	0.72
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	464,528.00	100.00	939,248.00	100.00	888,091.56	100.00	892,249.56	100.00	903,824.25	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(3) 报告期内，发行人有息债务总体保持稳定，主要是因为发行人经营性业务回款情况在报告期内有所好转，对外部融资需求有所降低，融资活动主要体现为内部债务的置换；从各类负债占比来看，2021年末较2020年末，发行人应付债券规模大幅增加，一年内到期的非流动负债减少，截至2021年末，发行人应付债券383,200.00万元，占全部有息债务的42.95%；截至2022年末，发行人短期借款与一年内到期的非流动负债合计387,262.56万元，占全部有息负债的43.61%，发行人短期债务占比较2021年末显著上升，短期偿债压力有所提升。主要系“20麓投资”、“20麓山投资MTN001A”、“20麓山投资MTN002”、“22麓山投资SCP001”和“20麓山投资PPN001”共计22.72亿元的应付债券在2022年末划入“一年内到期的应付债券”，以及约16亿元的长期借款划入“一年内到期的长期借款”，导致一年内到期的非流动负债规模增加较多，系上述有息债务正常临期所致。

(三) 所有者权益变动情况分析

表 6-40 报告期所有者权益结构

单位：万元、%

项目/时间	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	10,000.00	0.62	10,000.00	0.63	10,000.00	0.64	10,000.00	0.65
资本公积	1,166,942.87	72.25	1,169,795.79	73.80	1,186,055.11	76.34	1,222,309.30	79.53
其他综合收益	60,279.44	3.73	57,419.44	3.62	51,521.37	3.32	54,006.52	3.51
盈余公积	31,197.94	1.93	31,197.94	1.97	22,592.08	1.45	18,780.31	1.22
未分配利润	344,035.88	21.30	314,361.68	19.83	281,334.12	18.11	229,705.78	14.95
归属于母公司所有者权益合计	1,612,456.13	99.84	1,582,774.86	99.85	1,551,502.68	99.86	1,534,801.91	99.87
少数股东权益	2,592.81	0.16	2,396.31	0.15	2,137.18	0.14	2,058.10	0.13
合计	1,615,048.94	100.00	1,585,171.16	100.00	1,553,639.86	100.00	1,536,860.01	100.00

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本均为 10,000.00 万元。其中 4,000.00 万元为实物资产出资，6,000.00 万元为货币出资，无名股实债类注资。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 1,222,309.30 万元、1,186,055.11 万元、1,169,795.79 万元和 **1,166,942.87 万元**。占当期股东权益总额的比重分别为 79.53%、76.34%、73.80%和 **72.25%**。

2021 年末较 2020 年末减少 36,254.19 万元，减幅 2.97%，变化不大。2022 年末发行人资本公积相比 2021 年末减少 16,259.32 万元，降幅 1.37%，变化不大。

发行人资本公积的增加主要来自股东历次注入的国有土地使用权、房屋建筑物、子公司股权、财政拨付资金等资产，并经过评估后作价入账。

（四）现金流量分析

报告期各期，发行人现金流量表主要数据如下：

表 6-41 发行人报告期各期现金流量指标

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入	152,114.00	320,571.93	345,586.60	335,499.52
经营活动现金流出	234,543.42	183,221.65	253,522.01	188,834.37
经营活动产生的现金流量净额	-82,429.42	137,350.29	92,064.59	146,665.15
投资活动现金流入	6,580.00	700.00	640.00	480.00
投资活动现金流出	28,159.61	13,237.45	28,223.96	36,528.33
投资活动产生的现金流量净额	-21,579.61	-12,537.45	-27,583.96	-36,048.33
筹资活动现金流入	454,212.00	189,714.00	511,050.00	507,884.71
筹资活动现金流出	432,327.08	240,164.59	584,951.12	559,737.55
筹资活动产生的现金流量净额	21,884.92	-50,450.59	-73,901.12	-51,852.84
现金及现金等价物净增加额	-82,124.12	74,362.24	-9,420.49	58,763.98

报告期各期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 58,763.98 万元、-9,420.49 万元、74,362.24 万元和 **-82,124.12 万元**，报告期内发行人现金及现金等

价物净增加额波动较大，主要系经营活动产生的现金流量净额波动较大所致，具体分析如下：

1、经营活动现金流量分析

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 146,665.15 万元、92,064.59 万元、137,350.29 万元和-82,429.42 万元，波动较大，2023 年 1-9 月，发行人经营活动流量净额为负，主要系当期业务开展支付的工程款增多，而项目回款主要集中在年末所致。总的来说，发行人近三年经营活动产生的现金流量净额持续为正，自身造血能力较强。具体如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 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	102,605.28	264,937.10	129,192.18	265,540.95
收到的税费返还	2,004.81	2,828.61	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	47,503.91	52,806.22	216,394.41	69,958.57
经营活动现金流入小计	152,114.00	320,571.93	345,586.60	335,499.52
购买商品、接受劳务支付的现金	214,167.58	117,431.57	165,147.83	151,774.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,402.64	4,427.08	4,190.00	3,508.29
支付的各项税费	4,781.35	1,538.31	1,574.79	1,760.07
支付其他与经营活动有关的现金	11,191.86	59,824.68	82,609.38	31,792.01
经营活动现金流出小计	234,543.42	183,221.65	253,522.01	188,834.37
经营活动产生的现金流量净额	-82,429.42	137,350.29	92,064.59	146,665.15

2020 年发行人经营活动现金流量净额 146,665.15 万元。经营活动现金流入 335,499.52 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 265,540.95 万元，主要系土地整理业务和保障房销售业务产生；发行人收到其他与经营活动有关的现金 69,958.57 万元，主要为收到长沙市岳麓区财政局和其他单位的往来款 50,821.69 万元，专项资金 18,864.51 万元、主要系 2020 年园区建设专项债券，利息收入 161.15 万元，补贴收入 111.00 万元等。2020 年发行人经营活动购买商品、接受劳务支付的现金 151,774.00 万元，主要由土地整理业务和保障房销售业务形成；支付给职工以及为职工支付的现金 3,508.29 万元；支付其他与经营活动有关的现金 31,792.01

万元，主要是向其他单位支付的往来款 30,994.05 万元、管理费用中其他付现支出 728.45 万元等。

2021 年发行人经营活动现金流量净额 92,064.59 万元，较去年同期减少 54,600.56 万元，降幅为 37.23%，主要系 2021 年销售商品、提供劳务收到的现金较去年大幅下降同时支付其他与经营活动有关的现金大幅上升所致。2020 年度因土地整理业务中的藕塘 325 亩土块回款使得该年度销售商品、提供劳务收到的现金同往年相比较为高，2021 年度属于正常回落。经营活动现金流入 345,586.60 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 129,192.18 万元，主要系土地整理业务和保障房销售业务产生；发行人收到其他与经营活动有关的现金 216,394.41 万元，主要为长沙市岳麓区财政局和其他单位的往来款 202,294.54 万元、专项资金 13,453.42 万元、利息收入 508.39 万元、补贴收入 138.06 万元。2021 年发行人经营活动购买商品、接受劳务支付的现金 165,147.83 万元，主要由土地整理业务和保障房销售业务形成；支付给职工以及为职工支付的现金 4,190.00 万元；支付其他与经营活动有关的现金 82,609.38 万元，主要是向其他单位支付的往来款 81,561.73 万元、管理费用中其他付现支出 950.14 万元等。

2022 年发行人经营活动现金流量净额 137,350.29 万元，较去年同期增长 45,285.70 万元，增幅为 49.19%，主要系 2022 年购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少所致。经营活动现金流入 320,571.93 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 264,937.10 万元，主要系土地整理业务和保障房销售业务产生；发行人收到其他与经营活动有关的现金 52,806.22 万元，主要为往来款 40,691.87 万元、专项资金 10,869.61 万元、利息收入 965.38 万元、补贴收入 279.36 万元。2022 年发行人经营活动购买商品、接受劳务支付的现金 117,431.57 万元，主要由土地整理业务和保障房销售业务形成；支付给职工以及为职工支付的现金 4,427.08 万元；支付其他与经营活动有关的现金 59,824.68 万元，主要是向其他单位支付的往来款 58,044.93 万元、管理费用中其他付现支出 1,756.19 万元等。

2023 年 1-9 月发行人经营活动现金流量净额-82,429.42 万元。经营活动现金流入 152,114.00 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金 102,605.28 万元，主要系土地整理业务、保障房销售业务和加油站销售业务产生。2023 年 1-9 月发行人经营活动购买商品、接受劳务支付的现金 214,167.58 万元，主要由土地整理业务、保障房销售业务和加油站销售业务形成；支付给职工以及为职工支付的现金 4,402.64 万元。

最近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例分别为 205.59%、55.15%、125.59%和 71.66%，未显著低于其同行业可比企业平均水平。最近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占经营活动现金总流入的比例分别为 20.85%、62.62%、16.47%和 31.23%，经营活动有关的现金流入未显著依赖收到其他与经营活动有关的现金。

本次债券偿债资金主要来源于发行人日常经营成果。报告期内，发行人营业收入分别为 12.92 亿元、23.43 亿元、21.10 亿元和 14.32 亿元；经营活动现金流入分别为 33.55 亿元、34.56 亿元、32.06 亿元和 15.21 亿元。此外，截至 2023 年 9 月末，发行人流动资产余额为 209.70 亿元，受限的流动资产为 0.05 亿元，可变现流动资产金额为 209.65 亿元。截至报告期末，发行人尚未使用的银行授信额度为 77.64 亿元，且具备较为丰富的直接融资经验，外部融资渠道畅通，必要时可为本次债券还本付息提供支持。

作为湖南湘江新区最重要的基础设施建设主体，发行人与当地政府及其他国有企业有着密切的业务互动，存在较多的往来款，导致收到的其他与经营活动有关的现金较多。发行人经营活动现金流受土地整理业务回款、保障房销售回款、往来款收支等方面的影响，呈现波动趋势。发行人上述经营活动现金流的表现与行业特点密切相关，预计未来不会对其偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-36,048.33 万元、-

27,583.96 万元、-12,537.45 万元和**-21,579.61 万元**，投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人投资活动现金流入金额较低，同期投资活动现金流出金额相对较大所致。具体如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	6,580.00	700.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	640.00	480.00
投资活动现金流入小计	6,580.00	700.00	640.00	480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,959.61	1,717.45	853.96	5,185.24
投资支付的现金	6,200.00	11,520.00	7,770.00	4,828.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	19,600.00	26,515.09
投资活动现金流出小计	28,159.61	13,237.45	28,223.96	36,528.33
投资活动产生的现金流量净额	-21,579.61	-12,537.45	-27,583.96	-36,048.33

2020 年发行人投资活动现金流量净额-36,048.33 万元。投资活动现金流入 480.00 万元，系收回投资款。投资活动现金流出 36,528.33 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 5,185.24 万元，全部为固定资产和无形资产投入；投资支付的现金 4,828.00 万元，均系对参股公司的投资支出，其中对中建国际追加投资 3,500.00 万元，对长沙医疗健康投资集团有限公司追加投资 1,150.00 万元；支付其他与投资活动有关的现金 26,515.09 万元，系贷款给其他单位。

2021 年发行人投资活动现金流量净额-27,583.96 万元。投资活动现金流入 640.00 万元，系持有长沙银行股份分派的股利收入。投资活动现金流出 28,223.96 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 853.96 万元；投

资支付的现金 7,770.00 万元，均系对参股公司的投资支出，其中对长沙麓山城市更新投资建设有限公司追加投资 6,000.00 万元，对中建国际追加投资 700.00 万元，对长沙医疗健康投资集团有限公司追加投资 1,070.00 万元。支付其他与投资活动有关的现金 19,600.00 万元，系参与长沙银行股票定增。

2022 年发行人投资活动现金流量净额-12,537.45 万元。投资活动现金流入 700.00 万元，系持有长沙银行股份分派的股利收入。投资活动现金流出 13,237.45 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 1,717.45 万元；投资支付的现金 11,520.00 万元，其中对参股公司的投资支出 10,800.00 万元，为对长沙招麓房地产有限公司的追加投资。

2023 年 1-9 月发行人投资活动现金流量净额-21,579.61 万元。投资活动现金流入 6,580.00 万元，系取得投资收益收到的现金。投资活动现金流出 28,159.61 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 21,959.61 万元；投资支付的现金 6,200.00 万元，均系对参股公司的投资支出。

报告期内，发行人投资活动现金流出主要系向参股公司的投资以及与长沙银行股票定增，收益实现方式主要是参股公司对股东的分红或股份转让。发行人上述投资占总资产的比例较小，预计不会对发行人本次债券偿付能力产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为-51,852.84 万元、-73,901.12 万元、-50,450.59 万元和 21,884.92 万元，近三年筹资活动现金流净额持续为负，近一期由负转正。具体如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	2,058.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	2,058.00
取得借款收到的现金	454,212.00	189,714.00	180,050.00	193,674.71
发行债券收到的现金	-	-	331,000.00	312,152.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

筹资活动现金流入小计	454,212.00	189,714.00	511,050.00	507,884.71
偿还债务支付的现金	403,055.45	193,872.00	522,624.69	508,380.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,271.63	42,117.20	58,342.00	51,203.89
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	4,175.39	3,984.43	153.00
筹资活动现金流出小计	432,327.08	240,164.59	584,951.12	559,737.55
筹资活动产生的现金流量净额	21,884.92	-50,450.59	-73,901.12	-51,852.84

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是偿还债务本息支付的现金大于取得借款或发行债券收到的现金。报告期内发行人各项业务运营良好，经营活动现金流量较为良好，发行人资金较为充足，发行人有意减少银行借款规模加大偿还债务力度。2023年1-9月，随着发行人日常经营项目建设资金需求有所增加，以及调整存量债务期限结构的需要，发行人取得借款收到的现金增加，筹资活动现金流净额由负转正。

最近三年，发行人存量有息债务均以银行借款和债券融资为主，合计占有息债务比重分别为99.28%、99.10%和99.09%，截至2023年9月末，发行人存量有息债务仍以银行借款和债券融资为主，合计占有息债务比重为99.15%，其中银行借款占比较上年末的49.19%略有回升至51.96%，发行人筹资渠道并未发生重大不利变化。

截至报告期末，发行人及子公司在各家银行授信总额度为**167.69亿元**，其中已使用授信额度**90.05亿元**，未使用授信额度**77.64亿元**。发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，并获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。此外，发行人及子公司累计发行境内外债券**27只/129.64亿元**，累计偿还债券**85.32亿元**，已发行尚未兑付的债券余额为**44.32亿元**，发行人直接融资能力较强。发行人筹资渠道未发生不利变化，报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，预计不会对发行人本次债券偿付能力产生重大不利影响。

发行人作为湖南湘江新区最重要的基础设施建设主体，土地整理业务、保障房业务以及基础设施代建项目数量多、规模大，得益于良好的回款情况，发行人经

营活动产生的现金流量净额持续为正且保持在较好水平。发行人主营业务的有序开展，营业收入和净利润均呈现稳定增长态势。报告期内，发行人投资活动现金流出主要系向参股公司的投资以及与长沙银行股票定增，投资规模不大且风险可控。因此，报告期内发行人投资活动和筹资活动现金流净额持续为负，现金及现金等价物净增加额波动较大预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响，不会影响发行人偿债安排的可行性。

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债指标如下：

表 6-42 发行人报告期主要偿债指标

合并财务指标	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率（倍）	2.72	2.60	4.95	3.52
速动比率（倍）	0.43	0.58	0.81	0.65
资产负债率（%）	46.95	47.16	45.09	44.92
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.13	0.98	0.84
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.52、4.95、2.60 和 **2.72**，速动比率分别为 0.65、0.81、0.58 和 **0.43**。最近一年末发行人流动比率和速动比率下降较多，主要系发行人较多的长期借款和应付债券集中偿还，使得一年内到期的流动负债增加，短期偿债压力增加所致。

近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.84、0.98 和 1.13，最近三年 EBITDA 对利息的覆盖倍数整体呈增长之势；报告期各期末，发行人资产负债率分别为 44.92%、44.95%、47.16%和 **46.95%**，资产负债率保持较低水平。总体上发行人财务状况稳健，偿债能力较强。

（六）盈利能力分析

1、主营业务收入及毛利分析

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

报告期内，发行人业务收入、成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

表 6-43 发行人报告期内业务收入、成本、毛利和毛利率构成情况

业务类别	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务收入								
土地整理业务收入	81,038.63	56.60	164,827.49	78.13	223,913.27	95.58	113,188.03	87.63
销售房屋收入	-	-	32,562.65	15.44	2,171.98	0.93	11,771.26	9.11
加油站销售收入	55,469.62	38.74	-	-	-	-	-	-
主营业务收入	136,508.24	95.34	197,390.14	93.57	226,085.25	96.51	124,959.29	96.74
其他业务收入	6,674.63	4.66	13,568.00	6.43	8,177.32	3.49	4,202.64	3.25
收入合计	143,182.87	100.00	210,958.14	100.00	234,262.58	100.00	129,161.93	100.00
业务成本								
土地整理业务成本	59,859.88	51.02	83,865.32	47.18	194,698.91	97.29	86,707.68	88.69
销售房屋成本	-	-	86,877.24	48.87	1,315.99	0.66	8,866.84	9.07
加油站销售成本	54,285.69	46.27	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	114,145.57	97.29	170,742.56	96.05	196,014.90	97.95	95,574.52	97.76
其他业务成本	3,173.91	2.71	7,014.38	3.95	4,098.20	2.05	2,187.23	2.24
成本合计	117,319.48	100.00	177,756.94	100.00	200,113.10	100.00	97,761.75	100.00
毛利润								
土地整理业务毛利	21,178.75	81.89	80,962.17	243.85	29,214.37	85.55	26,480.36	84.33
销售房屋毛利	-	-	-54,314.59	-163.59	855.99	2.51	2,904.42	9.25
加油站销售毛利	1,183.93	4.58	-	-	-	-	-	-
主营业务毛利	22,362.67	86.46	26,647.58	80.26	30,070.36	88.06	29,384.78	93.58
其他业务毛利	3,500.72	13.54	6,553.62	19.74	4,079.12	11.94	2,015.41	6.42
毛利合计	25,863.39	100.00	33,201.20	100.00	34,149.48	100.00	31,400.19	100.00
毛利率								
土地整理业务毛利率	26.13		49.12		13.05		23.40	
销售房屋毛利率	-		-166.80		39.41		24.67	
加油站销售毛利率	2.13		-		-		-	
主营业务毛利率	16.38		13.50		13.30		23.52	

其他业务毛利率	52.45	48.30	49.88	47.96
平均毛利率	18.06	15.74	14.58	24.31

报告期各期，发行人土地整理业务收入占营业收入的比例分别为 87.63%、95.58%、78.13%和 **56.60%**，近三年及一期在各业务板块中贡献收入占比最大，且毛利率分别为 23.40%、13.05%、49.12%和 **26.13%**，是发行人净利润的主要来源。

发行人保障房销售业务受城市规划影响，报告期内收入波动较大，分别为 11,771.26 万元、2,171.98 万元、32,562.65 万元和 0 万元，占营业收入的比例分别为 9.11%、0.93%、15.44%和 0%，因不同的保障房项目规划需求要求不同，发行人保障房业务毛利率波动亦较大，报告期内分别为 24.67%、39.41%、-166.80%和 0%。2022 年公司保障房销售业务毛利率由正转负，主要系公司当年保障房集中推出销售，且保障性住房按区政府根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市政府 103 号令）制定的限定价格面向安置户定向销售，存在成本大幅倒挂现象所致。

发行人其他业务收入主要由自持物业的租金收入构成，报告期内收入规模较小。

2、期间费用分析

报告期各期，发行人期间费用情况如下：

表 6-44 发行人报告期各期期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	109.52	0.08	228.28	0.11	216.46	0.09	103.68	0.08
管理费用	5,488.12	3.83	6,835.43	3.24	6,399.31	2.73	5,609.54	4.34
财务费用	-497.98	-0.35	1,753.88	0.83	2,059.34	0.88	-155.11	-0.12
合计	5,099.66	3.56	8,817.59	4.18	8,675.12	3.70	5,558.11	4.30

报告期各期，发行人合计期间费用分别为 5,558.11 万元、8,675.12 万元、8,817.59 万元和 **5,099.66 万元**，占当期营业收入的比重分别为 4.30%、3.70%、4.18%和 **3.56%**。由于发行人主营的基础设施建设、土地整理和保障房业务均具有较高政策性，报告期内销售费用较少；同时，发行人对外融资主要用于项目建设，

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

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

3、盈利能力指标分析

报告期各期，发行人主要盈利能力指标如下：

表 6-45 发行人报告期各期主要盈利能力指标

单位：%

盈利能力指标	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
毛利率	14.08	15.74	14.58	24.31
净利率	20.86	19.86	20.45	29.40
净资产收益率	1.87	2.68	3.05	2.88
总资产收益率	0.99	1.54	1.90	1.32

注：2023 年 1-9 月的指标未进行年化处理。

报告期各期，发行人净资产收益率分别为 2.88%、3.11%、2.68%和 **1.87%**；总资产收益率分别为 1.32%、1.87%、1.54%和 **0.99%**。净资产收益率和总资产收益率均较低，主要是由于报告期内岳麓区政府持续的资产注入使得发行人资产规模不断增大，但受城投行业特点影响，发行人资产规模与业务收入相关性不强，主营业务收入增长幅度较小所致。

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

4、投资收益分析

（1）报告期内投资收益的具体构成

报告期内发行人投资收益分别为 8,919.36 万元、16,213.75 万元、20,401.36 万元和 **9,385.87 万元**，主要系权益法核算的长期股权投资收益，具体明细如下表：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	8,685.87	19,701.36	15,573.75	8,919.36
持有的其他权益工具投资分红	700.00	700.00	640.00	-
合计	9,385.87	20,401.36	16,213.75	8,919.36

2021 年发行人持有的其他权益工具投资分红 640.00 万元，系持有上市公司长沙银行股份有限公司当年分派的股利收入。2022 年发行人持有的其他权益工具投资分红 700.00 万元，系持有上市公司长沙银行股份有限公司当年分派的股利收入。

报告期内，发行人权益法核算的长期股权投资收益明细表如下：

单位：万元

被投资单位	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
湖南智谷投资发展集团有限公司	5,920.00	7,997.81	10,052.57	9,800.88
长沙中建国际发展有限公司	2,912.65	11,833.86	4,701.61	-904.49
长沙湘江楷林物业服务有限公司	94.95	1.02	-90.73	6.76
湖南麓山国际贸易有限公司	-6.09	-37.46	2.26	16.21
长沙麓山城市更新投资建设有限公司	2.76	4.49	2.09	-
长沙招麓房地产有限公司	-238.40	-98.36	-	-
合计	8,685.87	19,701.36	14,667.80	8,919.36

(2) 被投资单位的基本情况、经营状况、最近一年度的主要财务指标

①湖南智谷投资发展集团有限公司

湖南智谷投资发展集团有限公司（以下简称“智谷发展”）成立于 2003 年 1 月

29 日，现有注册资本 115,000.00 万元，发行人持股 32.00%，经营范围：基础设施投资；高科技产业投资；实业投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；建材零售；建设工程、城市规划设计；市政工程设计服务；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理咨询；养老产业策划、咨询；会议、展览及相关服务；文化投资管理；医疗领域的投资（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

智谷发展是岳麓高新区重点大力支持和打造的国有投资运营主体，自成立以来一直受到当地政府的大力支持，主要负责岳麓高新区基础设施建设和土地整理等业务。报告期内，智谷发展经营情况良好，截至 2022 年 12 月 31 日，湖南智谷投资发展集团有限公司资产总计 1,946,100.76 万元，负债总计 827,149.79 万元，所有者权益合计 1,118,950.9 万元。2022 年实现营业收入 98,523.16 万元，净利润 24,991.76 万元。

②长沙中建国际发展有限公司

长沙中建国际发展有限公司成立于 2017 年 12 月 11 日，现有注册资本 72,400.00 万元，发行人持股 35.00%，经营范围：政府公用工程及配套设施的建设与管理；产业园区及配套设施项目的建设、运营与管理；城市基础设计建设；产业平台建设；城市资源管理及运营；房屋租赁；物业管理；物业清洁、维护；停车场运营管理；商业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙中建国际发展有限公司资产总计 282,599.17 万元，负债总计 192,394.51 万元，所有者权益合计 90,204.66 万元。2022 年实现营业收入 69,914.51 万元，净利润 23,329.12 万元。2022 年中建国际所有者权益规模较 2021 年增加 33,599.72 万元，增幅 59.36%，营业收入增加 28,222.81 万元，增幅

67.69%，净利润增加 9,895.94 万元，增幅 73.67%，主要因中建国际业务经营良好，资产规模、收入利润规模扩大。

③长沙湘江楷林物业服务有限公司

长沙湘江楷林物业服务有限公司成立于 2020 年 3 月 19 日，现有注册资本 200.00 万元，发行人持股 49.00%，经营范围：物业管理；物业清洁、维护；教育管理；教育咨询；通讯设备的及配套设备批发、修理；专业停车场服务；道路自动收费停车泊位的经营；停车场运营管理；房地产信息咨询；楼宇设备自控系统工程服务；预包装食品、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品、饮料、日用百货的销售；糕点、面包、建材、五金、家具及室内装饰材料的零售；研学旅行教育创意；各类教育的教学检测和评价活动；人力资源培训；安全培训；园林绿化工程施工；风景园林工程设计服务；电梯、自动扶梯及升降机维修及保养服务；家庭服务；代收代缴水电费；水电安装；二次供水设施清洗消毒；中央空调系统的保养；代收代缴天然气费；家用电器安装、调试、维修；五金建材、建筑装饰材料、机械设备、五金产品及电子产品的批发；快递咨询；商品信息咨询服务；政府采购咨询服务；社会保障咨询；安全咨询；房屋装饰；电子产品及配件的销售；餐饮管理；招商代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，长沙湘江楷林物业服务有限公司资产总计 251.74 万元，负债总计 223.63 万元，所有者权益合计 28.11 万元。2022 年实现营业收入 73.90 万元，净利润 2.08 万元。2022 年湘江楷林物业净利润由负转正，主要因该公司日常经营模式优化，营业成本下降所致。

④湖南麓山国际贸易有限公司

湖南麓山国际贸易有限公司成立于 2019 年 3 月 15 日，现有注册资本 500.00 万元，发行人持股 40.00%，经营范围：纺织、服装及家庭用品、机械设备、五金产品及电子产品、果品及蔬菜、禽、蛋及水产品、木材批发；食品、饮料、罐头销售；企业管理服务；企业管理战略策划；企业总部管理；商业管理；合同能源管理；

联系总公司业务；供应链管理与服务；工程机械管理服务；品牌策划咨询服务；数据采集、挖掘服务；贸易代理；电子商务平台的开发建设；承包境外工业与民用建筑工程；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；二类医疗器械零售；二类医疗器械、冷冻肉的批发。（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）

截至 2022 年 12 月 31 日，湖南麓山国际贸易有限公司资产总计 316.67 万元，负债总计 286.89 万元，所有者权益合计 29.78 万元。实现营业收入 33.67 万元，净利润-93.65 万元。2022 年麓山国际贸易净利润转为亏损，主要因宏观经济环境导致营业收入规模减小，收入无法覆盖经营成本所致。

⑤长沙麓山城市更新投资建设有限公司

长沙麓山城市更新投资建设有限公司成立于 2021 年 6 月 22 日，现有注册资本 10,000.00 万元，发行人持股 30.00%，经营范围：旧城区改造建设；城市基础设施建设；限以自有资产进行基础设施投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；储备土地前期开发及配套建设；房地产开发经营；房地产租赁经营；物业管理；停车场建设；停车场运营管理；建筑智能化建设工程软件开发；智慧城市相关服务；智能化技术研发；智能技术咨询、服务；商业特许经营；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务。（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 12 月 31 日，长沙麓山城市更新投资建设有限公司资产总计 170,288.15 万元，负债总计 160,266.21 万元，所有者权益合计 10,021.9 万元。2022 年实现营业收入 47,395.38 万元，净利润 14.98 万元。2022 年麓山城市更新公司总资产、总负债、营业收入、净利润均有大幅提升，主要因该公司业务逐步开展运营所致。

⑥长沙招麓房地产有限公司

长沙招麓房地产有限公司成立于 2022 年 4 月 13 日，现有注册资本 27,000.00 万元，发行人持股 40.00%，经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；企业总部管理；物业管理（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 12 月 31 日，长沙招麓房地产有限公司资产总计 72,665.31 万元，负债总计 45,911.21 万元，所有者权益 26,754.10 万元。2022 年未实现营业收入，净利润-245.90 万元。2022 年度该公司亏损，主要因该公司成立时间较短，房地产主营业务尚未实现收入，无法覆盖日常经营产生的经营成本所致。

（七）关联交易情况

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年、2021 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（CAC 证审字【2021】0305 号、CAC 证审字【2022】0129 号），中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对申请人 2022 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（勤信审字【2023】第 0143 号）以及未经审计的 2023 年 1-9 月财务报表。公司的关联方及关联交易情况如下：

1、关联方及关联关系

（1）本公司的股东和实际控制人

截至 2023 年 9 月末，发行人的控股股东和实际控制人均为长沙市岳麓区人民政府，持有发行人 100%股权。

（2）发行人的子公司

公司的子公司请参见本募集说明书“第四节、四、（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营和联营企业情况

截至 2023 年 9 月末，发行人合营、联营企业情况请参见本募集说明书“第四节、四、（二）参股公司情况”。

（4）发行人其他关联方

公司其他关联方主要为投资关联关系，具体如下：

表 6-46 发行人其他关联方

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	管理人关联关系
2	长沙先导城市资源投资有限公司	子公司股东
3	楷林商务服务集团有限公司	子公司股东
4	长沙医疗健康投资集团有限公司	投资关系
5	长沙市棚改投资有限责任公司	投资关系
6	长沙后湖奥普利文化旅游发展有限责任公司	投资关系
7	中南大学科技园（湖南）发展有限公司	投资关系

2、关联担保情况

截至 2023 年 9 月末，发行人的关联方担保主要为发行人母公司、子公司之间的互相担保，以及发行人对参股公司的担保，合计 385,978.00 万元，具体情况如下：

表 6-47 发行人截至 2023 年 9 月末关联担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	27,500.00	2023/6/2	2024/6/2
2	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	10,000.00	2022/6/30	2025/6/29
3	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	4,400.00	2022/9/19	2025/6/29

4	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	7,000.00	2023/1/13	2024/1/13
5	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	3,000.00	2023/6/19	2024/6/19
6	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	16,500.00	2023/8/31	2026/8/30
7	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	5,000.00	2023/9/12	2026/8/30
8	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	2,700.00	2023/9/14	2026/8/30
9	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	4,985.00	2022/1/27	2024/1/26
10	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	19,970.00	2022/2/7	2024/2/6
11	长沙麓山城市资源投资有限公司、长沙麓山资产运营管理有限公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	29,970.00	2022/6/17	2024/6/16
12	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	4,700.00	2021/2/9	2024/2/8
13	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	9,400.00	2021/3/5	2024/3/4
14	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	4,700.00	2021/2/24	2024/2/23
15	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	40,000.00	2023/6/1	2024/5/31

16	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	3,000.00	2023/7/20	2024/7/17
17	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	2,900.00	2023/8/3	2024/7/17
18	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	2,700.00	2023/9/1	2024/7/17
19	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	1,400.00	2023/9/12	2024/7/17
20	长沙市麓城置业有限责任公司	长沙麓山投资控股集团有限公司	7,776.00	2022/6/7	2024/6/6
21	长沙麓山投资控股集团有限公司、长沙市麓顺房地产有限公司	长沙市麓湘城乡建设发展投资有限责任公司	8,000.00	2021/12/22	2024/12/22
22	长沙麓山投资控股集团有限公司、长沙麓山资产运营管理有限公司	长沙市麓城置业有限责任公司	11,000.00	2023/1/31	2024/1/30
23	长沙麓山投资控股集团有限公司	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	14,695.00	2022/4/20	2024/4/19
24	长沙麓山投资控股集团有限公司	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	22,192.00	2023/5/23	2025/5/21
25	长沙麓山投资控股集团有限公司	长沙麓山资产运营管理有限公司	9,990.00	2023/3/16	2026/3/15
26	长沙麓山投资控股集团有限公司	长沙麓山资产运营管理有限公司	500.00	2023/9/26	2026/9/26
27	长沙市麓山城投土地开发有限责任公司	长沙麓山资产运营管理有限公司	8,000.00	2021/2/5	2024/2/4

28	长沙麓山投资控股集团有限公司	长沙麓山城市资源投资有限公司	4,000.00	2023/3/6	2024/3/1
29	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙岳麓城市更新投资建设运营有限公司	500.00	2023/8/11	2043/7/25
30	长沙麓山投资控股集团有限公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	80,000.00	2020/10/23	2023/10/22
31	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	19,500.00	2021/1/1	2023/12/31
合计			385,978.00	-	-

3、关联方应收应付款项

表 6-48 报告期各期末发行人关联方应收应付款款情况

单位：万元

款项性质	对方单位	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款	长沙医疗健康投资集团有限公司	138.26	138.26	138.26	138.26
应收账款	楷林商务服务集团有限公司	136.50	136.50	129.84	-
应收账款	湖南麓山国际贸易有限公司	-	-	129.20	-
其他应收款	长沙医疗健康投资集团有限公司	512.60	512.60	512.60	512.60
其他应收款	长沙中建国际发展有限公司	50,894.46	52,563.90	29,444.88	443.87
其他应收款	长沙市岳麓棚改投资有限责任公司	142,181.24	142,269.18	133,235.30	190,522.65
其他应收款	长沙湘江楷林物业服务服务有限公司	0.38	0.38	-	-
其他应收款	长沙招麓房地产有限公司	3,059.50	1,105.90	-	-
其他应收款	长沙麓山城市更新投资建设有限公司	12,000.00	12,000.00		
应付账款	楷林商务服务集团有限公司	0.08	0.08	0.08	-
其他应付款	湖南麓山国际贸易有限公司	5.77	2.16	-	-
其他应付款	长沙先导城市资源投资有限公司	-	-	154.10	-
其他应付款	长沙医疗健康投资集团有限公司	-	-	16,053.31	-

其他应付款	长沙湘江楷林物业服务有限 公司	146.54	-	0.02	-
其他应付款	长沙后湖奥普利文化旅游发 展有限责任公司	1.00	6.00	1.00	-
其他应付款	长沙招麓房地产有限公司	8,938.31	-	-	-
合计	-	218,014.64	208,734.96	179,798.59	191,617.38

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

4、其他关联交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 6-49 发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易 内容	关联交易定价方 式及决策程序	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
			金额			
长沙麓山资 产运营管理 有限公司	接受物业 管理服务	以市场价为基础 协商确定	-	-	68.44	-
长沙麓山楷 林物业服务 有限公司	提供物业 管理服务	以市场价为基础 协商确定	-	-	68.44	-

（2）关联租赁情况

出租方及承租方均为本公司的子公司。

表 6-50 发行人的关联租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁业务种类	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
1	长沙麓山资产运 营管理有限公司	长沙后湖产业投 资发展有限公司	融资租赁	-	-	1,849.01	-
2	长沙市岳麓新城 保障房屋建设开 发有限责任公司	长沙麓山资产运 营管理有限公司	经营租赁	-	-	261.75	-
合计	-	-	-	-	-	2,110.76	-

注：长沙麓山资产运营管理有限公司从 2018 年开始陆续与后湖居民签订租赁合同用于打

造后湖国际艺术园区，现为了更好对后湖片区进行管理，将与后湖居民签订的租赁合同转租给全资子公司长沙后湖产业投资发展有限公司。2、为更好规范运营惟盛园 18 栋人才公寓项目，长沙市岳麓新城保障房建设开发有限责任公司与长沙麓山资产运营管理有限公司签订租赁合同。

5、关联交易制度

发行人制定了《关联交易管理办法》，对关联交易的定价机制和审批权限作了规定和安排，主要包括：

（1）定价机制

关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（2）关联交易审批

关联方交易的事项审批按《麓山控股集团出资人监管权责清单》及集团和各子公司相关制度流程审批。

（3）关联方及关联方交易的信息披露

集团无论是否发生关联方交易，财务管理部均应当在会计报表附注中披露与母公司和子公司有关的下列信息。

（1）母公司和子公司的名称。母公司不是该公司最终控制方的，还应当披露最终控制方名称。母公司和最终控制方均不对外提供财务报表的，还应当披露母公司之上与其最相近的对外提供财务报表的母公司名称；

(2) 母公司和子公司的业务性质、注册地、注册资本（或实收资本、股本）及其变化；

(3) 母公司对该公司或者该公司对子公司的持股比例和表决权比例。

公司与关联方发生关联方交易的，应当在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素。交易要素至少应当包括以下几类：

- a. 交易的金额；
- b. 未结算项目的金额、条款和条件，以及有关提供或取得担保的信息；
- c. 定价政策。

(八) 对外担保情况

发行人于 2020 年 9 月 23 日出具担保函，为下属参股公司湖南智谷投资发展集团有限公司非公开发行公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，2020 年 10 月 26 日，湖南智谷投资发展集团有限公司成功发行“20 智谷 01”，发行规模 8 亿元，期限为 3 年期，发行人出具的担保函正式生效。2021 年 1 月，长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司为湖南智谷投资发展集团有限公司提供 2 亿元的表内贷款担保。

除上述对外担保事项外，发行人无其他对外担保情况。具体情况如下表所示：

表 6-51 截至报告期末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	借款单位	发行人与被担保人 是否存在关联关系	担保起止日期	担保类型	担保金额	担保余额
1	长沙麓山投资控股集团有限公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	是	2020.10.23- 2023.10.22	保证担保	80,000.00	80,000.00
2	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	是	2021.01.01- 2023.12.31	保证担保	20,000.00	19,500.00
合计		-	-	-	-	100,000.00	99,500.00

湖南智谷投资发展集团有限公司（以下简称“智谷发展”）成立于 2003 年 1

月 29 日，现有注册资本为 11.5 亿元，智谷发展是岳麓高新区重点大力支持和打造的国有投资运营主体，自成立以来一直受到当地政府的大力支持，主要负责岳麓高新区基础设施建设和土地整理等业务。截至 2022 年 12 月 31 日，智谷发展资产总计 194.61 亿元，负债总计 82.71 亿元，所有者权益合计 111.90 亿元。2022 年实现营业收入 9.85 亿元，净利润 2.50 亿元。

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

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人不存在重大的未决诉讼、仲裁或执行事项。

（十）受限资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产如下：

1、发行人子公司长沙市麓城置业有限责任公司以长沙市啤酒厂安置房建设项目政府购买服务协议应收账款 4.10 亿元作为质押物进行质押借款；

2、长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司以关于岳麓山国家大学科技城麓山南路棚改项目政府购买服务协议项下的应收账款 3.86 亿元作为质押物进行质押借款。

因上述项目未确认应收账款，上述质押债权暂未形成。

3、子公司长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司与子公司长沙市麓城置业有限责任公司因为业务需要被冻结银行账户余额共 549.96 万元。

4、发行人不涉及公益性资产融资。

（十一）重大或有事项

截至报告期末，发行人母、子公司互相担保余额 287,062.56 万元。

四、本次公司债券发行后本公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构发生变化，假设发行人的

资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 **2023 年 9 月 30 日**；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 150,000.00 万元；

（三）假设本次债券在 **2023 年 9 月 30 日** 完成发行；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下：

表 6-52 本次债券发行前后资产负债结构表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	2,097,006.09	2,097,006.09	-
非流动资产合计	947,308.26	947,308.26	-
资产总计	3,044,314.36	3,044,314.36	-
流动负债合计	725,056.51	656,056.51	-69,000.00
非流动负债合计	704,208.91	773,208.91	69,000.00
负债合计	1,429,265.42	1,429,265.42	-
所有者权益	1,615,048.94	1,615,048.94	-
资产负债率（%）	46.95	46.95	-
流动比率（倍）	2.72	3.20	0.48
速动比率（倍）	0.43	0.62	0.19

根据上表可知，本期债券全部发行完成，募集资金到位且偿还存量公司债券后，公司合并财务报表的资产负债率维持不变、流动比率和速动比率有所增加。

第五节 发行人资信状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级

本次债券未聘请资信评级机构进行信用评级。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

伴随良好的外部环境以及发行人自身实力逐步增强，发行人报告期内主体评级由 AA 提升为 AA+。

表 7-1：发行人历史主体评级情况

评级时间	主体信用评级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2023-06	AA+	稳定	上海新世纪	-
2022-06	AA+	稳定	上海新世纪	-
2021-06	AA+	稳定	上海新世纪	-
2021-05	AA+	稳定	上海新世纪	-
2021-05	AA+	稳定	上海新世纪	-
2021-02	AA+	稳定	上海新世纪	-
2020-08	AA+	稳定	上海新世纪	-
2020-07	AA+	稳定	上海新世纪	外部环境良好；业务地位进一步提升；资本实力进一步夯实；盈利能力稳步提高
2020-04	AA	稳定	中证鹏元	-

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要银行的授信情况及使用情况

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

根据中国人民银行征信中心《企业信用报告》，发行人各项贷款均按时还本

付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，无未结清不良信贷信息。

截至报告期末，发行人及子公司在各家银行授信总额度为 167.69 亿元，其中已使用授信额度 90.05 亿元，未使用授信额度 77.64 亿元。发行人银行授信情况如下：

表 7-2 发行人获得银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信总额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	建行	16.60	6.65	9.95
2	中信银行	3.00	0.95	2.05
3	长沙银行	10.27	8.76	1.51
4	工商银行	14.63	12.70	1.93
5	交通银行	12.30	3.47	8.83
6	农业银行	32.52	8.22	24.29
7	兴业银行	13.00	9.80	3.20
8	市农商行	23.92	19.22	4.70
9	湘江新区农商行	3.18	3.18	0.00
10	华融湘江银行	4.80	1.06	3.74
11	浦发银行	2.00	2.00	0.00
12	邮储银行	5.00	0.00	5.00
13	北京银行	4.00	1.40	2.60
14	浙商银行	8.00	3.70	4.30
15	光大银行	4.48	4.48	0.00
16	渤海银行	8.00	4.46	3.54
17	民生银行	2.00	0.00	2.00
-	合计	167.69	90.05	77.64

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

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

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至报告期末，发行人及子公司累计发行境内外债券 27 只/129.64 亿元，累计偿还债券 85.32 亿元。

2、截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 44.32 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行规模	票面 利率	余额
1	21 麓山 01	发行人	2021-05-28	-	2024-06-01	3	6.90	4.02	6.90
2	23 麓山 01	发行人	2023-03-09	-	2025-03-13	2	2.42	3.47	2.42
公司债券小计		-	-	-	-	-	9.32	-	9.32
1	20 麓山投资 MTN001B	发行人	2020-4-17	2023-4-17	2025-4-17	5	2.00	4.34	2.00
2	21 麓山投资 MTN001	发行人	2021-3-5	-	2024-3-5	3	6.20	4.20	6.20
3	21 麓山投资 MTN002	发行人	2021-11-29	-	2024-11-29	3	6.50	3.51	6.50
4	23 麓山投资 MTN001	发行人	2023-04-11	-	2026-04-12	3	7.50	3.28	7.50
5	23 麓山投资 MTN002	发行人	2023-06-07	-	2026-06-09	3	4.00	3.18	4.00
6	23 麓山投资 CP001	发行人	2023-09-04	-	2024-09-04	1	8.80	2.45	8.80
债务融资工具小计							35.00		35.00
合计		-	-	-	-	-	44.32	-	44.32

3、截至 2023 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已使用额度	剩余额度
1	发行人	CP	交易商协会	2021-11-03	10.00	8.80	1.20
2	发行人	MTN	交易商协会	2022-09-28	15.00	7.50	7.50
3	发行人	MTN	交易商协会	2022-09-28	15.00	4.00	11.00
合计	-	-	-	-	40.00	20.30	19.70

(四) 其他影响资信情况的重大事项

发行人及其子公司无其他影响资信情况的重大事项。

第六节 本次债券增信情况

本次债券未设定任何增信措施。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

- （一）本次债券募集说明书
- （二）发行人最近三年经审计的财务报告、最近一期未经审计的财务报表；
- （三）主承销商出具的核查意见；
- （四）法律意见书；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）《受托管理协议》；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

二、文件查询地址

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