

娄底市城市发展集团有限公司

2023 年度第一期短期融资券募集说明书

发行人:	娄底市城市发展集团有限公司
注册金额:	人民币20亿元
本期基础发行金额:	人民币0亿元
本期发行金额上限:	人民币5亿元
发行期限:	1年
信用评级结果:	本期短期融资券无主体及债项评级
担保情况:	无担保

发行人：娄底市城市发展集团有限公司

主承销商及簿记管理人：中信银行股份有限公司



联席主承销商：国信证券股份有限公司



二〇二三年三月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见“第三章发行条款”。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募

集说明书查阅历史信息，相关信息详见“第十七章备查文件”。

目录

重要提示	6
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、投资风险.....	13
二、与发行人相关的风险.....	13
三、特有风险.....	24
第三章 发行条款	25
一、主要发行条款.....	25
二、发行安排.....	26
第四章 募集资金运用	29
一、募集资金主要用途.....	29
二、本期短期融资券募集资金的管理.....	30
三、发行人承诺及声明.....	30
四、偿债保障措施.....	31
第五章 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况.....	33
二、发行人历史沿革及历次股本变动情况.....	34
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	37
四、发行人经营独立性情况.....	38
五、发行人重要权益投资及内部机构设置情况.....	39
六、公司组织结构、公司治理及内控制度.....	44
七、公司人员基本情况.....	54
八、公司业务板块构成及主营业务情况.....	58
九、发行人在建工程及拟建工程情况.....	77
十、公司中长期发展战略.....	77
十一、公司所在行业状况.....	78
十二、发行人经营合规性情况.....	86
第六章 发行人主要财务状况	92
一、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月财务报告编制及审计情况.....	92
二、发行人主要财务数据.....	96
三、发行人主要财务指标分析.....	103
四、发行人盈利能力分析.....	149
五、发行人偿债能力分析.....	149
六、发行人营运能力分析.....	150
七、发行人有息债务情况.....	150
八、发行人关联方关系及其交易.....	154
九、或有事项.....	156
十、发行人资产所有权受到限制的情况.....	159
十一、发行人衍生产品交易情况.....	168
十二、发行人重大投资理财产品情况.....	168

十三、海外投资情况	168
十四、发行人其他直接债务融资计划	168
十五、其他需说明的重要事项	168
第七章 发行人的资信状况	172
一、信用评级情况	172
二、公司主要金融机构授信情况	172
三、债务违约记录	173
四、公司债务融资工具发行及偿还情况	173
五、审计机构情况	174
第八章 发行人最近一期基本情况	176
一、发行人近一期主营业务情况	176
二、发行人近一期财务情况	178
三、发行人近一期资信情况	196
四、发行人近一期重大事项情况	197
第九章 债务融资工具信用增进	198
第十章 税项	199
一、增值税	199
二、所得税	199
三、印花税	199
四、税项抵消	199
第十一章 发行人信息披露工作安排	200
一、本期债务融资工具发行前的信息披露	200
二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露	200
三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露	201
四、本期债务融资工具本息兑付信息披露	202
五、信息披露负责人	203
第十二章 持有人会议机制	204
一、持有人会议的目的与效力	204
二、持有人会议的召开情形	204
三、持有人会议的召集	205
四、持有人会议参会机构	207
五、持有人会议的表决和决议	208
六、其他	210
第十三章 受托管理人机制	211
第十四章 投资人保护条款	212
第十五章 违约、风险情形及处置	213
一、违约事件	213
二、违约责任	213
三、偿付风险	213
四、发行人义务	213
五、发行人应急预案	214
六、风险及违约处置基本原则	214
七、处置措施	214
八、不可抗力	214

九、争议解决机制	215
十、弃权	215
第十六章 发行有关的机构	216
一、发行人	216
二、牵头主承销商/簿记管理人	216
三、联席主承销商	216
四、存续期管理机构	216
五、审计机构	217
六、发行人律师	217
七、登记、结算、托管机构	217
八、集中簿记建档系统技术支持机构	218
第十七章 备查文件和查询地址	219
一、备查文件	219
二、查询地址	219
附录 主要财务指标计算公式	220

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、核心风险提示

（一）经营性现金净流量波动的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 287,696.06 万元、204,658.30 万元、376,748.97 万元和 48,889.96 万元，净利润分别为 56,245.19 万元、31,067.25 万元、49,500.93 万元和 14,585.70 万元，营业毛利率分别为 21.10%、14.65%、14.83%和 38.93%，盈利能力存在一定波动；经营活动现金流量净额分别为 23,133.82 万元、-36,522.05 万元、4,152.73 万元和-10,909.40 万元，近三年波动较大，主要是发行人承接的娄底市城市基础设施建设业务处于建设阶段，支出较大所致。若未来宏观经济环境、行业政策、业务发展等因素导致现金流入出现波动，经营性现金流入对负债的覆盖能力将受到负面影响。

（二）未来资本支出较大风险

发行人是娄底市政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建基础设施建设项目包括娄底市中心城区路网完善工程、中心城区停车场建设项目和娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程等项目总投资 69.21 亿元，已完成投资 35.17 亿元，尚需投入 34.04 亿元；截至 2022 年 3 月末，公司拟建项目主要有桥头河一二三产业融合示范园和娄底市博盛产业融合发展建设项目（一期）等，计划投资总额为 67.12 亿元，项目投资额度较大。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司预付账款余额分别为 13.41 亿元、9.91 亿元、7.21 亿元和 10.58 亿元，金额较大，主要为基础设施建设业务和土地整理业务形成的项目建设预付款项。发行人需为上述项目筹集资本金，这将对发行人的未来资本管理带来一定压力，发行人存在资本性支出较大和预付款项结转的风险。

（三）短期偿债压力较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人短期借款及一年内到期的非流动负债规模合计为 559,509.14 万元，而未受限货币资金余额为 133,567.77 万元，公司未受限货币资金无法完全覆盖公司短期债务，面临较大的短期偿债压力。

二、情形提示

发行人近一年以来无涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，但存在涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形，具体如下：

（一）关于发行人无偿划转子公司的事项

为加快公司转型发展，提高公司管理水平和运行效率，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 28 日出具《股权划转通知书》，同意发行人将所持娄底市湘中棚户户区改造投资有限公司 82%的股权无偿划转给娄底市城市发展控股集团有限公司。

发行人已就上述无偿划转子公司股权事项于 2021 年 9 月 29 日在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）披露《娄底市城市发展集团有限公司关于无偿划转子公司股权的公告》。

（二）关于发行人控股股东发生变更的事项

为加快公司转型发展，提高公司管理水平和运行效率，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 28 日出具《股权划转通知书》，同意将娄底市城市发展集团有限公司 93.3333%的股权无偿划转至娄底市城市发展控股集团有限公司。本次变更后，发行人的控股股东为娄底市城市发展控股集团有限公司，实际控制人为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人已就上述控股股东变更事项于 2021 年 9 月 29 日在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）披露《娄底市城市发展集团有限公司关于控股股东发生变更的公告》。

（三）报告期内审计机构受到交易商协会自律处分和行政处罚

根据 2022-07-05 交易商协会业务通报[2022]第 37 期：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）作为债务融资工具发行人凯迪生态环境科技股份有限公司（以下简称“凯迪生态”）2016 年度财务报表审计机构，出具的审计报告被用于债务融资工具“11 凯迪 MTN1”的存续期信息披露文件。经查，中审众环在凯迪生态相关审计工作中，存在①出具的凯迪生态 2016 年年度审计报告存在虚假记载；②在凯迪生态 2016 年度财务报告审计过程中未勤勉尽，主要是未充分、适当执行风险评估和风险应对程序和未对在建工程及借款费用资本化执行充分、适当的审计程序。经交易商协会自律处分会议审议，对该所及其责任人员进行了自律处

分：一是对中审众环予以警告；二是责令中审众环针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向交易商协会提交书面整改报告；三是对中审众环凯迪生态 2016 年度审计项目的签字注册会计师汤家俊、彭聪予以警告，认定债务融资工具市场不适当人选 6 个月。认定不适当人选期间，交易商协会暂停受理前述人员在被认定为不适当人选期间参与或签字的相关文件作为债务融资工具注册、发行和备案文件。

根据 2021-08-26 行政处罚决定书文号：[2021]4 号，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）因证券期货市场失信原因，受到中国证监会行政处罚，处罚结果：一是没收中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计业务收入 400 万元，并处以 400 万元的罚款；二是对汤家俊、彭聪给予警告，并分别处以 5 万元罚款。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年和 2021 年财务报表进行了审计，并分别出具了众环审字(2020)110030 号、众环审字（2021）1100111 号和众环审字（2022）1110054 号的标准无保留意见的审计报告。此外，发行人 2019-2021 年度审计报告签字注册会计师为胡兵、胡芴、曾毅凯、赵俊华，不涉及上述处罚，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的行政处罚和交易商协会自律处分事项不会对发行人产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，证监会未限制中审众环执行证券业务审计，该行政处罚不构成影响审计服务的实质性障碍。

（四）关于发行人董事长及总经理变更的事项

根据发行人 2022 年 7 月公示的《娄底市城市发展集团有限公司关于董事长、总经理人员变更的公告》，发行人董事长、党委书记由梁巨伟变更为杨柏林，肖小波为公司总经理、党委副书记。上述变更未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大影响，对公司董事会决议的有效性亦不构成不利影响。

（五）发行人 2022 年 1-6 月营业收入同比下降超过 30%

2022 年 1-6 月，发行人实现营业收入 114,429.43 万元，较上年同比下降 33.21%，主要是发行人大宗商品销售收入及土地出让收入减少所致。

2022 年 1-6 月，发行人大宗商品销售业务收入为 33,220.66 万元，较 2021 年 1-6 月的 61,110.66 万元减少 27,890.00 万元，降幅为 45.64%，主要是发行人钢材贸易业务板块建设钢材加工基地，进行整合及产业升级改造，收入临时性减少所致。

2022 年 1-6 月，发行人土地业务收入为 41,177.86 万元，较 2021 年 1-6 月的 94,216.50 万元减少 53,038.64 万元，降幅为 56.29%，主要是发行人根据土地整理进度及出让计划进行土地出让业务，1-6 月土地出让面积减少所致。

针对发行人 2022 年 1-6 月营业收入大幅下降的情况，发行人制定了如下措施：

(1) 发行人将加强成本控制和内部管理力度，有效压缩管理费用等期间费用，进一步提升公司的资产运营效率，进一步增强经营性盈利能力。

(2) 钢材贸易业务后续将保持业务稳定性，使营业收入持续稳定。同时，下半年土地业务将加快出让进度，增加土地出让收入。

发行人目前经营情况正常，且随着发行人未来各板块业务的推进，发行人营业收入将逐渐回升。针对目前报表所显示的问题，发行人拟采取严控期间费用、增强业务稳定性等措施以改善目前状况。

(六) 关于发行人 1/3 以上董事变更的事项

根据发行人 2022 年 11 月公示的《娄底市城市发展集团有限公司关于董事发生变动的公告》，肖小波、吴红、曾平华同志担任发行人董事职务，其中吴红、曾平华同志为外部董事，周汉明、谢新华同志不再担任发行人董事职务。根据发行人公司章程约定，发行人董事会由九名董事组成，截至 2021 年末，发行人董事会有八名董事，发行人本次董事变更涉及 1/3 以上董事变更事项。上述变更未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大影响，对发行人董事会决议的有效性亦不构成不利影响。

除上述情形外，发行人近一年以来未涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

三、发行条款提示

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见“第三章发行条款”。

四、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体

权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，包括变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

六、投资人保护条款

本期短期融资券不设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/娄底城发	指	娄底市城市发展集团有限公司
债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期短期融资券	指	娄底市城市发展集团有限公司2023年度第一期短期融资券
本次发行	指	本期短期融资券的发行
募集说明书	指	本公司为发行本期短期融资券并向投资者披露本期短期融资券发行相关信息而制作的《娄底市城市发展集团有限公司2023年度第一期短期融资券募集说明书》
主承销商	指	中信银行股份有限公司、国信证券股份有限公司
牵头主承销商	指	中信银行股份有限公司
联席主承销商	指	国信证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信银行股份有限公司
存续期管理机构	指	中信银行股份有限公司
集中簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《娄底市城市发展集团有限公司2022-2024年度短期融资券承销协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的短期融资券全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省

		的法定节假日或休息日)
近三年及一期/末	指	2019 年度/末、2020 年度/末、2021 年度/末及 2022 年 1-3 月/3 月末
工作日	指	中国的商业银行对公营业日 (不包括法定节假日和休息日)
元	指	如无特别说明, 指人民币元

本募集说明书中, 部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异, 这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期短期融资券时，应认真考虑下述各项相关风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

在本期短期融资券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期短期融资券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，但本公司无法保证本期短期融资券在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响债券的流动性，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将短期融资券变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

本期短期融资券不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对本公司的经营活动产生重大负面影响，进而造成本公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期短期融资券的按时足额支付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、未来资本支出较大风险

发行人是娄底市政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建基础设施建设项目包括娄底市中心城区路网完善工程、中心城区停车场建设项目和娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程等项目总投资 69.21 亿元，已完成投资 35.17 亿元，尚需投入 34.04 亿元；截至 2022 年 3 月末，公司拟建项目主要有、桥头河一二三产业融合示范园和娄底市博盛产业融合发展建设项目（一期）等，计划投资总额为 67.12 亿元，项目投资额度较大。发行人需为上述项目筹集资本金，这将对发行人的未来资本管理带来一定压力，发行人存在资本性支出较大和预付款项结转的风险。

2、有息债务较高的风险

发行人主营业务主要系基础设施建设及土地整理，行业属性均需要垫付较多的前期资金。由于发行人现处于高速发展阶段，所承担工程较多，且前期资金投入量较大，形成了大量有息债务。截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务合计为 1,161,184.89 万元，其中，银行借款 264,911.40 万元，直接融资 701,539.22 万元，债权融资计划 79,899.39 万元，其他非标融资 114,834.88 万元，公司面临非标融资和有息债务较高的风险。如果未来公司债务规模持续较快增加，利息支出也将随之增加，进一步加大了发行人的偿债压力。

3、存货跌价风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人存货余额分别为 1,288,945.91 万元、1,352,498.72 万元、1,374,491.30 万元和 1,399,088.23 万元，存货逐年增长。发行人的存货主要由存量土地和开发成本构成，土地开发业务受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，如宏观经济增长减速，土地市场需求大幅降低，则存货存在一定的跌价风险。

4、应收账款不能按时回收的风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司应收账款余额分别为 845,703.77 万元、921,706.63 万元、660,998.76 万元和 664,978.25 万元，在资产总额中占比分别为 20.24%、22.29%、16.64%和 16.44%，在资产中占比较高。截至目前，发行人应收账款对手方主要为娄底市政府，回收风险较小，但是账龄较长，如果应收账款支付方一旦发生不利变化，发行人存在代建业务和应收款项未按约定回款的风险。

5、其他应收款较高引起的回收风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款为 428,338.75 万元、410,627.71 万元、427,420.69 万元和 448,050.70 万元，占资产总额比例分别为 10.25%、9.93%、10.76%和 11.07%，在资产中占比较高。其他应收款项主要为与政府部门及相关基建企业的往来款，若不能及时回收，将会影响发行人的日常经营。

6、抵质押等受限资产额度较大的风险

截至 2021 年末，公司抵质押资产额度为 314,374.96 万元，占净资产比例为 14.40%，主要为受限土地使用权、投资性房地产与受限货币资金。发行人抵质押资产金额较大，如不能及时偿还债务，受限资产存在被冻结及处置的风险，可能会影

影响到发行人的正常经营，发行人存在受限资产额度较大的风险。

7、对外担保较大风险

发行人为集团内外部的国有企业提供了较多的担保，截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额 373,525.78 万元，占总资产的比重为 9.23%，占净资产的比重为 16.99%。如未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保债务，公司可能需要代为偿付，进而影响公司的正常经营活动，发行人存在对外担保风险。

8、经营性现金净流量波动的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 287,696.06 万元、204,658.30 万元、376,748.97 万元和 48,889.96 万元，净利润分别为 56,245.19 万元、31,067.25 万元、49,500.93 万元和 14,585.70 万元，营业毛利率分别为 21.10%、14.65%、14.83%和 38.93%，盈利能力存在一定波动。经营活动现金流量净额分别为 23,133.82 万元、-36,522.05 万元、4,152.73 万元和 -10,909.40 万元，近三年波动较大，主要是发行人承接的娄底市城市基础设施建设业务处于建设阶段，支出较大所致。若未来宏观经济环境、行业政策、业务发展等因素导致现金流入出现波动，经营性现金流入对负债的覆盖能力将受到负面影响。

9、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人的经营活动产生的现金流入分别为 328,970.21 万元、257,118.56 万元、511,185.68 万元和 159,205.95 万元，流动负债分别为 481,420.88 万元、616,058.32 万元、1,131,562.53 万元和 1,125,195.61 万元，经营性现金流入对流动负债的覆盖率分别为 68.33%、41.74%、45.18%和 14.15%，覆盖比率较低，发行人面临一定的经营性现金流对债务保障能力较弱的风险。

10、资产流动性较差的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人资产总计为 4,045,722.87 万元，其中应收账款、其他应收款、存货余额分别为 664,978.25 万元、448,050.70 万元和 1,399,088.23 万元，占总资产的比重分别为 16.44%、11.07%和 34.58%。上述资产变现周期较长，发行人存在资产流动性较差的风险。

11、政府补贴收入不确定的风险

最近三年，发行人政府补贴分别为 13,416.57 万元、15,893.79 万元和 14,498.58 万元，利润总额分别为 56,511.25 万元、32,137.43 万元和 54,015.81 万元，政府补贴

占利润总额的比重分别为 23.74%、49.46%和 26.84%，利润总额对政府补贴依赖性较强。补贴收入和当地政府的财政收支情况相关，如果当地政府财政收入出现大幅下降，势必会对发行人的补贴收入产生影响，发行人存在补贴收入不确定性风险。

12、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人财政性资金流入在经营性资金流入占比较大，政府性往来款金额较大，主要是由于发行人主营业务为基础设施建设及土地整理所致，因此，发行人存在政府财政性资金流入占比较大的风险。

13、子公司亏损的风险

最近一年，发行人主要子公司中娄底市农业发展有限责任公司、娄底市体育新城建设开发有限责任公司、娄底市水务投资开发有限责任公司和湖南启泰创业投资有限公司等出现了亏损。其中，娄底市水务投资开发有限责任公司亏损主要是进行供水管网建设资本投入较大所致。其他主要子公司亏损幅度较小，主要系项目未进入结算期，但需要支付公司日常的经营费用所致。虽然上述公司在发行人净利润中占比不大，但子公司的亏损可能将对发行人持续盈利能力造成不利影响，发行人面临子公司亏损的风险。

14、投资性房地产资产价值波动的风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 337,646.24 万元、341,703.50 万元、426,547.35 万元和 426,893.62 万元，增长幅度较快，主要是政府向发行人注入自来水厂、电站等资产所致。如果上述投资性房地产资产价值发生较大变动，可能会影响到公司的盈利能力和偿债能力。

15、非传统融资规模较大的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务合计为 1,161,184.89 万元，其中，银行借款 264,911.40 万元，直接融资 701,539.22 万元，债权融资计划 79,899.39 万元，其他非标融资 114,834.88 万元。非传统融资占有息债务比例为 16.77%，公司面临非传统融资规模较大的风险。

16、盈利能力波动风险

最近三年，发行人营业收入分别为 287,696.06 万元、204,658.30 万元和 376,748.97 万元，净利润分别为 56,245.19 万元、31,067.25 万元和 49,500.93 万元，发行人营业收入和净利润波动较大，发行人面临一定的盈利能力波动风险。

17、政府性往来款占比较高风险

截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款中应收娄底市人民政府项目建设款 49.76 亿元。发行人面临政府性往来款占比较高风险。

18、代建业务和应收政府款项未按约定结算或回款的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人应收娄底市人民政府项目建设款 49.76 亿元，主要为应收项目建设款。近年来政府性代建业务工程与政府性应收款项账面价值较为稳定，若未来政府未按约定对发行人代建业务进行结算和回款，发行人可能面临一定的结算或回款的风险。

19、预付账款金额较大的风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司预付账款余额分别为 134,128.38 万元、99,127.81 万元、72,062.03 万元和 105,804.54 万元，公司预付账款主要为基础设施建设业务和土地整理业务与市征地拆迁办公室、湖南壹贰房地产开发有限公司等单位形成的项目建设预付款项。发行人预付账款存在一定的预付账款结转风险。

20、注册资本未完全到位的风险

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 9 亿元，实收资本为 6 亿元。发行人于 2020 年 5 月将注册资本由 6 亿元变更至 9 亿元，由娄底市城市发展控股集团有限公司和湖南省国有投资经营有限公司认缴出资，目前新增的 3 亿元注册资本尚未到位，发行人存在注册资本未完全到位的风险。

21、未来收入结构变化风险

发行人营业收入主要来源于基础设施建设业务、土地整理业务、自来水、公交业务等，目前发行人土地整理业务暂无拟建项目，土地整理业务未来可能面临一定的可持续性风险，未来面临一定的收入结构变化风险。

22、土地整理和转让收入的波动风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人土地整理和转让业务收入分别为 134,800.03 万元、30,094.06 万元、133,477.23 万元和 39,108.00 万元。报告期内发行人土地整理和转让业务收入存在波动风险。

23、土地资产被政府回收的风险

2019 年与 2020 年，因娄底市人民政府城市建设规划调整，将原无偿划拨至发行人的 14 宗土地资产收回，发行人资本公积减少 110,072.85 万元。发行人未来可

能存在土地资产被进一步回收的风险。

24、短期偿债压力较大的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债 1,161,184.89 万元，其中一年内到期的有息负债为 473,056.07 万元，占有息负债总额的比例为 40.74%。发行人短期有息负债占比较高，存在短期偿债压力较大的风险。

25、投资性房地产产证无法办妥风险

截至 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产余额为 426,893.62 万元。其中存在部分政府注入的水厂、电站资产由于注入时间较为久远，情况复杂，办理产证的难度较大，存在产证无法办妥的风险。

26、存在公益性资产的风险

根据《娄政函 [2017] 108 号》文，将新化县、涟源市、冷水江市地区水库、灌区及景区经营权资产注入发行人子公司娄底市水务投资开发有限责任公司。截至 2022 年 3 月末，发行人水库、灌区、景区资产账面价值为 646,522.30 万元，占总资产的比例为 15.98%。

27、存在担保代偿风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对娄底市神童湾水利建设开发有限公司的对外担保余额为 32,600.00 万元。由于娄底市神童湾水利建设开发有限公司为民营企业，若该公司未来无法偿还相关借款，则发行人存在担保代偿风险。

28、2022 年 1-6 月营业收入大幅下降的风险

2022 年 1-6 月，发行人营业收入为 114,429.43 万元，较 2021 年 1-6 月的 171,333.83 万元减少 56,904.40 万元，降幅 33.21%。发行人 2022 年 1-6 月营业收入大幅下降主要是大宗商品销售业务和土地业务收入大幅下降所致。2022 年 1-6 月，发行人大宗商品销售业务收入为 33,220.66 万元，较 2021 年 1-6 月的 61,110.66 万元减少 27,890.00 万元，降幅为 45.64%，主要是发行人钢材贸易业务板块建设钢材加工基地，进行整合及产业升级改造，收入临时性减少所致。2022 年 1-6 月，发行人土地业务收入为 41,177.86 万元，较 2021 年 1-6 月的 94,216.50 万元减少 53,038.64 万元，降幅为 56.29%，主要是发行人根据土地整理进度及出让计划进行土地出让业务，1-6 月土地出让面积减少所致。针对发行人 2022 年 1-6 月营业收入大幅下降的情况，发行人制定了如下措施：（1）发行人将加强成本控制和内部管理力

度，有效压缩管理费用等期间费用，进一步提升公司的资产运营效率，进一步增强经营性盈利能力。（2）钢材贸易业务后续将保持业务稳定性，使营业收入持续稳定。同时，下半年土地业务将加快出让进度，增加土地出让收入。发行人目前经营情况正常，且随着发行人未来各板块业务的推进，发行人营业收入将逐渐回升。发行人存在 2022 年 1-6 月营业收入大幅下降的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来国际经济形势的变化以及宏观经济周期性波动对我国形势造成较大影响的可能性加大。尽管发行人所处的行业需求弹性不是很大，但如果发生较大的经济波动，对发行人的经营情况和盈利能力都会造成较大影响。

2、行业周期风险

发行人从事的土地整理开发、基础设施代建与经济发展息息相关，受经济周期性波动、固定资产投资波动和国民收入等因素影响较大，具有较为明显的周期性特征。受次贷危机影响，全球经济增长放缓，中国经济仍面临较大的压力，如果未来经济增长放慢或出现衰退，政府财力下降可能导致基础设施建设、土地整理的步伐放缓，从而对发行人的基础设施建设、土地整理业务的盈利能力产生不利影响。

3、优质资产划转风险

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人存货分别为 1,288,945.91 万元、1,352,498.72 万元、1,374,491.30 万元和 1,399,088.23 万元，在资产总额中的占比分别为 30.85%、32.70%、34.61%和 34.58%，存货在发行人资产中占比较高。发行人的存货科目主要用来核算土地使用权及承建的市政项目开发成本。近几年发行人存货持续增加，主要是发行人承担的基础设施建设任务持续增加，若未来娄底市人民政府对发行人的支持政策出现变动，将会对发行人的资产规模、经营实力、盈利能力等将会产生较大影响。

4、项目建设风险

发行人从事的娄底市基础设施建设等业务一般需要较长的时间方可建设完成并产生效益。在项目建设期间，如项目管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，使项目实际投资超出预算，或导致施工期延长，对项目收

益和发行人利润的实现产生不利影响，从而影响发行人的盈利水平。

5、建设施工和工程管理风险

公司主营的城市基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司盈利水平。对于目前正在建的基础设施项目，发行人虽然已在业务流程、主要材料采购、人员配备和施工合约等方面给予了很高的重视，但未来建筑材料价格波动、中途设计可能的变更，以及政府可能颁布的新政策和技术规范等因素，仍将对发行人在建基础设施项目的成本、工期和质量造成一定影响。发行人有多个项目在同时开工建设，涉及的建设内容及范围较广、人员也较多，这对发行人的统筹管理能力、资金调配能力以及工程管理能力等提出了较高的要求，如果发行人不能理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在工程管理风险。

6、上下游集中度较高的风险

发行人商品贸易业务尚处于发展初期，近一年，公司前五大客户销售金额占比为 84.67%，公司前五大供应商采购金额占比为 87.02%。公司商品贸易业务上下游集中度较高，若单一供应商或单一客户供销情况发生变化，可能会对公司商品贸易业务造成不利影响。

7、大宗商品价格波动风险

发行人近一年新增大宗商品贸易业务，钢材、金属等大宗商品的供需受到宏观经济发展及政府政策的直接影响，这些主要商品市场需求及价格的波动等会对公司经营产生重要影响，如果未来国内经济环境发生变化，经济增速放缓，大宗商品的需求减少势必影响到商品贸易行业，从而可能对发行人商品贸易业务造成不利影响。

8、工程委托方支付能力较弱风险

发行人进行的基础设施代建业务及土地整理业务系受娄底市人民政府委托进行。娄底市在湖南省地级市中排名较弱，发行人面临工程委托方支付能力较弱的风险。

9、工程委托方财政支出压力较大风险

发行人进行的基础设施代建业务及土地整理业务系受娄底市人民政府委托进行。当地政府整体财政支出较大，发行人面临工程委托方财政支出压力较大风险。

10、安全生产风险

发行人业务集中于基础设施建设，施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来的潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

11、合同定价风险

目前，发行人的主要收入和利润来源于基础设施建设业务板块。该类业务的交易对手方为当地政府。因此，发行人在合同定价方面的谈判能力偏弱。如果未来合同定价水平发生变化，有可能对发行人的收入和盈利能力造成影响。

12、合同履行风险

发行人与地方政府签订委托代建合同，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回购款项的情况，存在合同履行风险，影响发行人的现金流水平。

13、业务区域单一的风险

发行人作为娄底市的重要开发建设主体，覆盖了娄底市的城市基础设施建设等业务，具有垄断优势。但发行人的业务区域局限于娄底市内，业务区域过于集中将可能在一定程度上制约发行人的后续发展。

14、土地价格波动风险

由于土地出让受到国家宏观政策直接影响，近期国家出台了较多房地产行业调控政策，如果公司出让土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地出让价格下降，则可能会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

15、主营业务对政府高度依赖的风险

发行人作为娄底市最重要的基础设施和市区开发投资建设主体，承担了娄底市的基础设施建设和土地整理等职能，发行人经营对政府的依赖度较高，其经营情况和偿债能力对政府财政具有较强依赖。

16、突发事件引发的经营风险

发行人采取了积极的预防措施应对突发事件。公司作为以工程建设和土地平整为主营业务的企业，拥有大量的建筑施工设备，在日常生产经营中，存在一定的安全生产事故突发的风险。为此，公司制定了较为完善的安全管理制度以及突发事件应急处理预案。但如果发生突发事件，在处理不当的情况下，可能会对公司正常经

营造成不利影响。

17、主营业务结构多元化经营风险

截至本募集说明书签署日，发行人的主营业务涉及代建基础设施、土地整理和转让、自来水、宾馆、公交公司、工程施工及大宗商品销售等多个产业板块，多元化的经营对发行人管理模式以及管理层的经营理念、管理能力提出了更高的要求，并对发行人的发展造成一定的不确定性，发行人存在主营业务结构多元化经营风险。

(三) 管理风险

1、内部控制风险

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共有 14 家，发行人目前对下属子公司实行人员、经营、财务等方面的统一管理。如发行人内部系统对未来发展战略、财务管理和人员任用等方面无法进行统筹协调、有效管理，则可能对发行人的整体运营效率产生负面影响。

2、人力资源风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源，如出现主要骨干人才的调离或流失，可能会影响其正常运作，造成经济损失。随着发行人运营项目的持续建设开发，完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同进行，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的影响。

3、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个代建项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

4、投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体看公司已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响力。突发事件，

包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

6、发行人关联交易相关风险

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共有 14 家，主要联营及参股公司 11 家，发行人关联企业数量较多。同时，截至 2021 年末，发行人作为担保人提供的关联担保余额为 17.55 亿元，占同期净资产规模的 8.04%，发行人关联方其他应收款项规模为 10.05 亿元，占同期其他应收款项的 23.51%。发行人存在关联交易相关风险。

7、下属子公司管理风险

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共有 13 家。发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有较强的管控能力。但如各子公司未来存在资源调配、内部协调发展问题，可能影响公司整体的经营效率。

（四）政策风险

1、宏观调控和产业政策风险

发行人所从事的基础设施建设是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感。此外，发行人目前在娄底市的基础设施建设领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。如果在本期短期融资券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2、政府定价风险

发行人的基础设施建设、土地整理和保障性住房建设的收益由娄底市相关主管部门审定和监管，娄底市相关主管部门在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共

利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润来确定基础设施建设的服务价格（收费）标准。如果未来基础设施建设成本上涨，而政府相关部门未能及时调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响。

3、基础设施政策变化风险

发行人主营业务涉及基础设施建设，因此国家对于基础设施建设的政策将直接影响着发行人的经营。目前，国家对基础设施建设政策较为稳定，如果未来相关基础设施建设政策发生变化，将对发行人的该部分业务的发展造成一定的波动影响，产生一定的基础设施建设政策变化风险。

4、土地政策变化风险

发行人主营业务涉及土地整理，因此土地价格的波动将直接影响着发行人的经营。目前，娄底市的土地出让政策较为稳定，如果未来相关土地政策发生变化，将对该部分业务发展造成一定的波动影响，产生一定的土地政策变化风险。

5、贸易行业政策变动产生的风险

由于发行人从事的商品贸易业务处于完全竞争行业，国内外经济形势和国家有关贸易、税收、土地、信贷政策变化对发行人经营有相当程度的影响。在国民经济的不同发展阶段，国家的产业、区域政策可能有不同程度的调整。如果未来国家产业政策调整，则有可能对发行人的生产经营活动产生一定的影响。

6、地方政府债务政策波动风险

2014 年 10 月，国务院颁发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号），旨在建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，并同时要求对地方政府存量债务进行甄别和清理，截至募集说明书签署日，地方政府债务甄别和清理工作仍在进行当中，在完成清理工作后会进一步出台有关政府债务的政策，因此，关于地方政府债务政策变化尚存在一定风险。

三、特有风险

1、发行规模动态调整带来的利率风险

本期短期融资券在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期短期融资券名称	娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券
发行人	娄底市城市发展集团有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，除本期短期融资券的发行之外，发行人待偿还直接债务融资余额为 108.91 亿元。其中，短期融资券 10.00 亿元、中期票据 42.00 亿元、定向工具 35.50 亿元、私募债 13.00 亿元、债权融资计划 8.41 亿元。
注册通知书文号	中市协注〔2022〕CP130 号
注册金额	人民币贰拾亿元（RMB2,000,000,000.00 元）
本期基础发行金额	人民币零亿元（RMB0.00 元）
本期发行金额上限	人民币伍亿元（RMB500,000,000.00 元）
本期短期融资券期限	1 年
计息年度天数	平年为 365 天，闰年为 366 天
票面金额	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行方式	本期短期融资券由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
联席主承销商	国信证券股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
存续期管理机构	中信银行股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
登记和托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式

承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期短期融资券
票面利率及确定方式	由集中簿记建档结果确定
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元
公告日	2023 年【4】月【3】日至 2023 年【4】月【4】日
发行日	2023 年【4】月【6】日
起息日	2023 年【4】月【7】日
缴款日	2023 年【4】月【7】日
债权债务登记日	2023 年【4】月【7】日
上市流通日	2023 年【4】月【10】日
兑付日及付息日	2024 年【4】月【7】日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日）
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息，不计复利。 到期一次还本付息
信用评级机构及评级结果	本次发行无主体及债项评级
担保情况	无担保
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期短期融资券采用面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定。

1、本期短期融资券簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期短期融资券承销团成员须在 2023 年【4】月【6】日【9:00】时至 2023 年【4】月【6】日【17:00】时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集

中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为【1,000】万元（含【1,000】万元），申购金额超过【1,000】万元的，必须是【1,000】万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023 年【4】月【7】日 12:00 前。

2、簿记管理人将在 2023 年【4】月【6】日通过集中簿记建档系统发送《娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日【12:00】前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：中信银行总行管理部

资金账号：7110010127304001101

户名：债务融资工具承销业务暂收款项

人行支付系统号：302100011000

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和承销协议及承销团协议的有关条款办理。

4、本期短期融资券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期短期融资券进行

债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期短期融资券在债权登记日的下一工作日（2023 年【4】月【10】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

公司本期短期融资券基础发行金额为 0 亿元，发行金额上限为 5 亿元，拟全部用于偿还发行人有息债务，具体情况如下：

图表 4-1 本期债务融资工具拟偿还有息债务明细表

单位：万元

序号	借款主体	债券简称	借款金额	余额	起始日期	终止日期	利率	担保方式	融资用途	拟偿还本金	拟偿还利息	拟使用募集资金金额	偿还日期	是否属于政府一类债务
1	娄底市城市发展集团有限公司	21 娄底城发 MTN001	100,000.00	30,000.00	2021-2-5	2024-2-5	5.00%	信用	偿还有息债务	30,000.00	-	30,000.00	2024-2-5	否
2	娄底市城市发展集团有限公司	22 娄底城发 PPN001	100,000.00	100,000.00	2022-4-27	2027-4-27	6.80%	信用	偿还有息债务	-	6,000.00	6,000.00	2023-4-27	否
3	娄底市城市发展集团有限公司	22 娄底城发 CP001	100,000.00	100,000.00	2022-9-5	2023-9-5	3.57%	信用	偿还有息债务	10,000.00	-	10,000.00	2023-9-5	否
4	娄底市城市发展集团有限公司	22 娄底城发 MTN001	100,000.00	100,000.00	2022-5-26	2025-5-26	4.40%	信用	偿还有息债务	-	4,000.00	4,000.00	2023-5-26	否
合计										40,000.00	10,000.00	50,000.00		

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺娄底市城市发展控股集团有限公司及湖南省国有投资经营有限公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

发行人承诺将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

二、本期短期融资券募集资金的管理

发行人计划财务部负责本期短期融资券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。发行人计划财务部将不定期对募集资金使用情况进行现场检查、核实，确保募集资金用于约定用途。本期短期融资券监管账户信息如下：

账户名称：娄底市城市发展集团有限公司

开户行：中信银行长沙香樟路支行

账号：8111601012500354682

中国人民银行支付系统号：302551040106

三、发行人承诺及声明

为了充分、有效地维护和保障本期短期融资券持有人的利益，发行人承诺：

所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定，募集资金不用于房地产项目、土地储备、金融投资、资金拆借和委托贷款；募集资金用途符合国家宏观调控和产业政策等相关要求，不用于归还

金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；募集资金不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

四、偿债保障措施

1、发行人主营业务收入和净利润水平总体保持平稳

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 287,696.06 万元、204,658.30 万元、376,748.97 万元和 48,889.96 万元；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人净利润分别为 56,245.19 万元、31,067.25 万元、49,500.93 万元和 14,585.70 万元。发行人主营业务收入和净利润水平能够为本期短期融资券还本付息提供保障。发行人未来将持续承担娄底市的基础设施建设、土地整理业务，随着在建项目的现金回流，对公司偿还债务提供良好的保障。

2、较强的外部融资渠道

发行人自成立以来信用状况良好，与包括国家开发银行、长沙银行、光大银行、进出口银行、徽商银行、交通银行在内的多家银行和金融机构建立了良好的合作关系。截至 2022 年 3 月末，发行人从国内金融机构获得的综合授信额度为 202.90 亿元，其中已使用的授信额度为 139.07 亿元，尚未使用的授信额度为 63.83 亿元。这将为发行人提供较强的资金流动性支持，有利于本期短期融资券本息的偿付。

3、其他保障措施

(1) 加强募集资金的使用管理

发行人根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查，

确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。发行人已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。

(2) 偿债计划的人员安排

发行人将安排人员专门负责管理本期短期融资券还本付息工作。自发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(3) 严格信息披露

为建立健全发行人的信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和披露质量，促进公司依法规范运行，保证投资者的合法权益，根据交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的要求，发行人制定了《银行间市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，对在银行间债券市场进行信息披露的责任人、披露对象及标准、披露流程、与相关方的信息沟通与制度、信息披露过程中的内部控制及监督机制等内容进行了明确规定，有效规范了公司发行债务融资工具之后的信息披露行为，保障了债务融资工具投资人的权益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：娄底市城市发展集团有限公司

法定代表人：杨柏林

注册资本：人民币 90,000.00 万元

实缴资本：人民币 60,000.00 万元

设立（工商注册）日期：2000 年 6 月 21 日

统一社会信用代码：91431300717088919B

注册地址：娄底市娄星区建设街建设大厦 4 楼

邮政编码：417000

联系电话：0738-8216979

传真：0738-8217843

企业性质：国有企业

经营范围：一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；城市公园管理（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 2021 年末，发行人资产总额 3,971,664.49 万元，负债总额 1,787,806.93 万元，所有者权益合计 2,183,857.56 万元。2021 年度，发行人营业收入 376,748.97 万元，净利润 49,500.93 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人资产总额 4,045,722.87 万元，负债总额 1,847,309.61 万元，所有者权益合计 2,198,413.27 万元。2022 年 1-3 月，发行人营业收入 48,889.96 万元，净利润 14,585.70 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人业务合法合规性如下：

(1) 发行人合并范围内不存在“名股实债”的情形；

(2) 发行人涉及土地开发整理、基础设施建设、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务。根据土地开发协议，发行人以项目投入加计一定比例的投资收益开展土地整理业务，收入与出让金不挂钩，符合财综[2016]4 号文的要求；发行人不存在以 BT 模式开展基础设施建设业务的情况，业务经营合法合规；发行人以项目投入

加计一定比例的投资收益开展保障性安居工程（含棚户区改造）业务，业务开展合法合规；

(3) 发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

(4) 发行人存在来自政府的应收款项，发行人来自政府的应收款项具有经营业务背景，发行人不存在替政府融资的行为；

(5) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

(6) 发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形；

经征询娄底市财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务。娄底市城市发展控股集团有限公司（娄底市人民政府国有资产监督管理委员会为娄底市城市发展控股集团有限公司的全资股东及实际控制人）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

二、发行人历史沿革及历次股本变动情况

（一）2000 年 6 月，发行人设立，注册资本为 44,262 万元

娄底市城市发展集团有限公司，曾用名“娄底市城市建设投资开发有限责任公司”、“娄底市城市建设投资集团有限公司”，成立于 2000 年 6 月，系经娄底市人民政府《关于同意成立娄底市城市建设投资开发有限责任公司的批复》（娄政办函〔2000〕45 号）批准并以国有资产出资设立的国有独资公司，设立时注册资本为人民币 44,262 万元，其中，娄底市建筑工程公司作价 2,359 万元、娄底市建筑安装公司作价 1,037 万元、娄底市建筑工程总承包公司作价 2,744 万元、娄底市建设公司作价 736 万元、娄底市城建开发公司作价 785 万元、娄底市第一建筑公司作价 2,168 万元、娄底自来水公司作价 8,318 万元、娄底市煤气公司作价 3,075 万元、娄底市公共汽车公司作价 1,466 万元、娄底市园林处作价 1,258 万元、娄底市环卫处作价 1,404 万元、娄底市市政工程局作价 2,245 万元及娄底市新星北路存量土地

500 亩（评估价值 16,667 万元），并经娄底市楚才有限责任会计师事务所出具验资报告（〔2000〕楚（验）字第 48 号）予以审验。

（二）2002 年 4 月，发行人注册资本减至 39,408 万元

2002 年 4 月，根据娄底市财政局《关于调整国有资产授权营运范围及资产数额问题的批复》（娄财办〔2002〕60 号）和娄底市人民政府办公室《关于同意娄底市城市建设投资开发有限责任公司变更注册资本的批复》（娄政办函〔2002〕30 号），发行人调整退出 19,373 万元，其中包括：娄底市建筑工程公司资产 2,359 万元、娄底市建筑安装公司资产 1,037 万元、娄底市建筑工程总承包公司资产 2,744 万元、娄底市建设公司资产 736 万元、娄底市城建开发公司资产 785 万元、娄底市第一建筑公司资产 2,168 万元、娄底自来水公司资产 3,041 万元、娄底市煤气公司资产 494 万元、娄底市公共汽车公司资产 1,466 万元、娄底市园林处资产 1,258 万元、娄底市环卫处资产 1,404 万元、娄底市市政工程局资产 2,245 万元；新增国家资本 14,883 万元，其中，土地使用权 6,199 万元、货币资金 8,684 万元。至此，发行人注册资本变更为 39,408 万元，并经娄底市楚才有限责任会计师事务所出具验资报告（娄楚验字〔2002〕第 069 号）予以审验。

（三）2002 年 9 月，发行人注册资本减至 6,975 万元

2002 年 9 月，根据娄底市财政局《关于调整娄底市城市建设投资开发有限责任公司国有资产数额及变更注册资本问题的批复》（娄财办〔2002〕171 号），发行人调出娄底市自来水公司资产 5,277 万元、娄底市燃气总公司 2,581 万元、娄底市新星北路存量土地 500 亩评估价值 16,667 万元、火车站周边土地 9.9 亩评估价值 1,254 万元、新兴南路土地 290 亩评估价值 4,945 万元、货币资金 1,709 万元。至此，发行人注册资本变更为 6,975 万元，全部为货币出资，并经娄底市楚才有限责任会计师事务所出具验资报告（娄楚验字〔2002〕第 123 号）予以审验。

（四）2008 年 10 月，发行人注册资本增至 60,000 万元

2008 年 10 月，根据娄底市人民政府《关于增加市城市建设投资开发有限责任公司注册资本金的批复》（娄政函〔2008〕220 号）及《关于同意娄底市城市建设投资开发有限责任公司新增注册资本金及修改章程的批复》（娄政函〔2008〕257 号），发行人新增注册资本人民币 53,025 万元，增资后注册资本变更为人民币 60,000 万元，实收资本增至人民币 45,000 万元。2008 年 10 月，娄底市人民政府以城市道路

作价 38,025 万元向发行人增资（娄楚评（2008）第 015 号评估报告），并经娄底市楚才有限责任会计师事务所出具验资报告（娄楚验字〔2008〕YN 第 206 号）予以审验。

（五）2009 年 6 月，发行人股东变更为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会

2009 年 6 月 24 日，根据娄底市人民政府《关于授权市国资委对市属国有企业和经营性国有资产进行监管的通知》（娄政发〔2009〕6 号），公司股东变更为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。

（六）2009 年 9 月，发行人实收资本增至 60,000 万元

2009 年 9 月，根据娄底市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市城市建设投资开发有限责任公司未分配利润转为资本的批复》（娄国资〔2009〕30 号）及《娄底市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意娄底市城市建设投资开发有限责任公司新增注册资本金及章程修改的批复》（娄国资〔2009〕24 号），以未分配利润转增注册资本 15,000 万元。至此，发行人实收资本增至 60,000 万元，并经娄底市楚才有限责任会计师事务所出具验资报告（娄楚验字〔2009〕YN 第 230 号）予以审验。

此次变更后，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会累计实际出资 60,000 万元，出资比例为 100%。

（七）2009 年 12 月，发行人名称变更

2009 年 12 月，根据娄底市国资委《关于同意娄底市城市建设投资开发有限责任公司更名为娄底市城市建设投资集团有限公司及公司章程（修改稿）的批复》（娄国资〔2009〕25 号），发行人公司名称变更为娄底市城市建设投资集团有限公司。

（八）2020 年 5 月，发行人名称变更、注册资本变更

2020 年 5 月，根据娄底市国资委《娄底市城市发展集团有限公司股东决定》，发行人名称变更为娄底市城市发展集团有限公司，注册资本由 60,000.00 万元增加至 90,000.00 万元，娄底市国资委通过货币出资形式增资 30,000.00 万元，目前 30,000.00 万元货币增资尚未缴纳。此次变更后，发行人注册资本 90,000.00 万元，实收资本 60,000.00 万元，已完成工商登记变更。

(九) 2021 年 5 月，发行人股权变更

2021 年 5 月，根据湖南省人民政府关于印发《湖南省划转部分国有资本充实社保基金实施办法》的通知，将娄底市人民政府国有资产监督管理委员会持有的发行人 6.67% 股权无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司。此次变更后，发行人控股股东、实际控制人仍为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 93.33%。

(十) 2021 年 9 月，发行人股权变更

2021 年 9 月 28 日，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会出具《股权划转通知书》，同意将发行人 93.33% 的股权无偿划转至娄底市城市发展控股集团有限公司。此次变更后，发行人控股股东变更为娄底市城市发展控股集团有限公司，实际控制人仍为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 93.33%。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 90,000.00 万元，实收资本 60,000.00 万元；发行人存在无法产生经营性收益的水库、灌区及电灌站等公益性资产，金额为 646,522.30 万元，上述水库、灌区、景区资产主要是 2017 年根据《娄政函[2017]108 号》文，将新化县、涟源市、冷水江市地区水库、灌区、景区经营权资产注入发行人子公司娄底市水务投资开发有限公司。经征询娄底市财政局意见，上述资产注入为《关于进一步规范地方政府融资行为的通知》（财预[2017]50 号）下发前进行，不存在违反财预[2017]50 号的情况。

除上述公益性资产外，发行人不存在其他以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金等方式违规出资或出资不实的情况。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

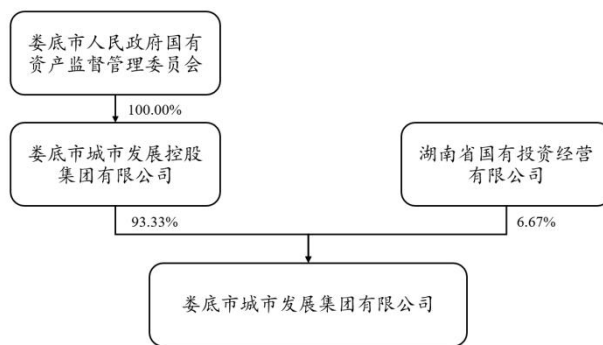
发行人是经娄底市人民政府批准并出资设立的国有全资子公司，娄底市城市发展控股集团有限公司持有发行人 93.33% 的股份。

为加快公司转型发展，提高公司管理水平和运行效率，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 28 日出具《股权划转通知书》，同意将娄底市城市发展集团有限公司 93.3333% 的股权无偿划转至娄底市城市发展控股集团有限公司。本次变更后，发行人的控股股东为娄底市城市发展控股集团有限公司，实际控制人为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。

娄底市城市发展控股集团有限公司（以下简称“城发控股集团”）成立于 2017 年 11 月 29 日，注册资本为 600,000 万人民币，经营范围为：土地开发整理；土地开发服务；投资项目与国有资产经营管理；从事授权范围内国有资产经营和资本运作、盘活城建存量资产及有助于实现国有资产保值增值的目标的相关业务；城市开发、经营；城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资经营；承担财政安排资金的城市基础设施建设；承托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营；创业投资服务；产业投资服务；建筑业投资；服务业投资(限以自有合法资金(资产)对外投资，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)。（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 2021 年末，城发控股集团总资产 1,006.70 亿元，净资产 507.24 亿元。2021 年度，城发控股集团实现营业收入 81.96 亿元，实现净利润 10.87 亿元。

截至本募集说明书签署日，娄底市城市发展控股集团有限公司拥有发行人 93.33% 的股权，为发行人的控股股东，湖南省国有投资经营有限公司持有发行人 6.67% 股权。娄底市人民政府国有资产监督管理委员会持有娄底市城市发展控股集团有限公司 100.00% 股权，是发行人的实际控制人。发行人的股权不存在质押和冻结情况。截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：

图表 5-1 发行人股权结构图



四、发行人经营独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

(一) 发行人独立完成原材料采购，独立完成生产、销售，具有完整的生产系统和独立自主的经营能力。原材料采购、产品生产和销售，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的其他依赖性。

(二) 人员独立：发行人在劳动、人事及工资管理等各方面独立于控股股东。

(三) 资产独立：发行人的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况；娄底市城市发展控股集团有限公司作为公司的控股股东，保证公司独立法人地位，不干预公司对法人财产独立支配和自主经营的权利；

(四) 机构独立：公司的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。公司拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

(五) 财务独立：发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

五、发行人重要权益投资及内部机构设置情况

(一) 发行人子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共有 14 家，具体如下：

图表 5-2 截至 2022 年 3 月末纳入合并范围内的一级子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	投资金额	持股比例	表决权比例	级别
1	娄底市通用航空发展有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	一级
2	娄底市水业有限责任公司	28,560.03	28,560.03	100.00	100.00	一级
3	娄底市体育新城建设开发有限责任公司	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	一级
4	娄底市水务投资开发有限责任公司	50,000.00	50,000.00	100.00	100.00	一级
5	湖南娄底宾馆有限责任公司	968.00	968.00	100.00	100.00	一级
6	娄底市公共交通有限公司	16,879.64	16,879.64	100.00	100.00	一级
7	娄底市创元建设开发有限责任公司	106,800.00	106,800.00	100.00	100.00	一级
8	娄底市市政建设有限责任公司	4,020.00	4,020.00	100.00	100.00	一级
9	娄底市天鹏资产管理有限责任公司	100,000.00	100,000.00	100.00	100.00	一级
10	娄底市城投物业管理有限责任公司	300.00	210.00	70.00	70.00	一级
11	娄底市城市建筑设计有限公司	800.00	480.00	60.00	60.00	一级
12	娄底市城投小额贷款有限责任公司	21,800.00	21,800.00	100.00	100.00	一级

序号	企业名称	注册资本	投资金额	持股比例	表决权比例	级别
13	湖南启泰创业投资有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	100.00	一级
14	娄底市乡村发展投资有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	100.00	一级

(二) 公司主要一级子公司简介

发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有较强的管控能力。

1、娄底市通用航空发展有限公司

娄底市通用航空发展有限公司成立于 2008 年 10 月 22 日，注册资本 10,000 万元，企业地址为娄底市娄星区建设街建设大厦 6 楼，有限责任公司，法定代表人为肖小波，经营范围为：许可项目：通用航空服务；飞行训练；商业非运输、私用大型航空器运营人、航空器代管人运行业务；公共航空运输；民用航空器零部件设计和生产；民用航空器维修；旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：航空商务服务；民用航空材料销售；航空运营支持服务；智能无人飞行器制造；智能无人飞行器销售；农业机械服务；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；住房租赁；非居住房地产租赁。（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 2021 年末，该公司总资产为 33,480.87 万元，总负债 29,540.76 万元，净资产 3,940.11 万元，2021 年度，该公司营业收入为 0 万元，净利润为-0.21 万元，2019-2021 年，该公司尚未对外经营，暂未产生营业收入，净利润为负主要系支付利息所致。

2、娄底市水业有限责任公司

娄底市水业有限责任公司成立于 1990 年 3 月 3 日，注册资本 28,560.03 万元，企业地址为娄底市娄星区湘阳街（煤矿安全监察局对面），有限责任公司，法定代表人为朱满四，经营范围为：自来水生产销售；污水处理；水管、水表销售及修配；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、城市供水、排水、污水处理、城市燃气、热力、城市生活垃圾处理工程施工、勘测及设计；物业服务；自有房屋租赁；汽车租赁；水质检测；水表检定；代收污水处理费、水资源费、垃圾处理费。（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 2021 年末，该公司总资产 53,768.22 万元，总负债 15,361.93 万元，净资产 38,406.29 万元；2021 年，该公司营业收入为 19,953.58 万元，净利润为 348.53

万元。

3、娄底市体育新城建设开发有限责任公司

娄底市体育新城建设开发有限责任公司成立于 2006 年 9 月 25 日，注册资本 10,000 万元，企业地址为娄底市娄星区南贸西街 1 号，有限责任公司，法定代表人为胡锦涛辉，经营范围为：公共事业设施项目建设管理；文化体育产业项目开发；文化艺术活动、体育赛事的组织、策划、咨询。电子商务服务。（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 2021 年末，该公司总资产 97,647.76 万元，总负债 46,832.62 万元，净资产 50,815.14 万元；2021 年，该公司营业收入为 0 万元，净利润为-82.58 万元。2019-2021 年度，公司营业收入较低，净利润为负，主要系该公司承接的项目尚处于建设阶段，未进行结算，同时需要支付借款利息所致。

4、娄底市水务投资开发有限责任公司

娄底市水务投资开发有限责任公司成立于 2007 年 10 月 15 日，注册资本 50,000 万元，企业地址为娄底市娄星区乐坪东街 58 号（市水利局院内），有限责任公司，法定代表人为龙琼波，经营范围为：负责水务工程投资、建设与运营管理；从事水利水电资源开发利用，旅游资源开发；城乡供水、直饮水、饮用天然纯净水、矿泉水投资开发运营管理；污水处理，水环境、水生态系统治理项目的投资、建设、经营和服务(限以自有合法资金(资产)对外投资，不得从事股权投资、债券投资、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、发放贷款等全国金融监管及财政信用业务)；水利资源和资产经营管理；供排水设备及防洪设施器材经营；市域范围河道砂石资源统一经营管理；土石料场开采，碎石、机制砂、商品砼生产销售；房地产开发经营；县域较大改制工矿企业土地和厂房的收购、改造、开发及运营管理。（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 2021 年末，该公司总资产 932,495.11 万元，总负债 48,151.27 万元，净资产 884,343.84 万元；2021 年，该公司营业收入为 829.59 万元，净利润为-7,649.44 万元。该公司主要业务为娄底市供水管网的建设及供水业务，供水管网建设资本投入较大，由于每年计提折旧金额较大，导致该公司近三年净利润为负。

5、娄底市创元建设开发有限责任公司

娄底市创元建设开发有限责任公司成立于 2001 年 10 月 30 日，注册资本 106,800 万元，企业地址为湖南省娄底市娄星区桃園街与吉星路交叉口西北角 12、13、14、15 栋 13 栋-107，有限责任公司，法定代表人邹向韶，经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务（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，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：承接总公司工程建设业务；停车场服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源加工；再生资源销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；供应链管理；住房租赁；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；五金产品批发；金属材料销售；涂料销售（不含危险化学品）；水泥制品销售；养老服务；轻质建筑材料制造（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 2021 年末，该公司总资产 497,457.44 万元，总负债 384,161.38 万元，净资产 113,296.05 万元；2021 年，该公司营业收入为 177,722.01 万元，净利润为 8,027.05 万元。

发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有较强的管控能力。

（三）发行人主要参股公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人联营公司与参股公司如下表所示：

图表 5-3 截至 2022 年 3 月末发行人联营公司与参股公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	投资金额	持股比例	表决权比例	性质
1	湖南娄湘建筑产业化有限公司	2008.00	729.91	40.00	40.00	联营
2	娄底美城环境科技有限公司	1666.00	562.82	35.00	35.00	联营
3	湖南涟源农村商业银行股份有限公司	38,000.00	13,680.00	20.00	20.00	参股
4	娄底华润燃气有限公司	5,347.50	1,069.50	20.00	20.00	参股
5	湖南娄底农村商业银行股份有限公司	30,000.00	600.00	1.00	1.00	参股
6	娄底中建城市道路投资有限公司	10,000.00	2,000.00	20.00	20.00	参股
7	娄底中铁城市路网投资有限公司	10,000.00	3,000.00	20.00	20.00	参股
8	娄底市文化旅游发展投资有限责任公司	100,000.00	5,000.00	25.00	25.00	参股
9	湖南双峰农村商业银行股份有限公司	30,000.00	7,500.00	12.50	12.50	参股
10	长沙农村商业银行股份有限公司	500,000.00	24,581.02	1.00	1.00	参股
11	娄底中联华宝环保科技有限公司	1,350.00	270.00	20.00	20.00	参股

发行人主要参股公司介绍如下：

1、湖南涟源农村商业银行股份有限公司

湖南涟源农村商业银行股份有限公司成立于 2016 年 12 月 21 日，公司注册资本 38,000.00 万元人民币。企业地址为湖南省涟源市光蓝路东区 1 号，法人代表为童卫中，经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产为 1,333,690.28 万元，净资产为 61,206.82 万元。2021 年度，该公司营业收入为 61,438.85 万元，净利润为 12,596.83 万元。

2、湖南娄底农村商业银行股份有限公司

湖南娄底农村商业银行股份有限公司成立于 2007 年 7 月 9 日，公司注册资本 30,000.00 万元。企业地址为湖南省娄底市娄星区甘桂南路 1221 号，法定代表人李利民，经营范围为：吸收公众存款；发放短、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑、贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借、从事借记卡业务、代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（以上项目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 2021 年末，该公司总资产为 1,120,782 万元，净资产为 63,240 万元。2021 年度，该公司营业收入为 47,970 万元，净利润为 6,939 万元。

3、湖南双峰农村商业银行股份有限公司

湖南双峰农村商业银行股份有限公司成立于 2007 年 6 月 22 日，公司注册资本 30,000.00 万元。企业地址为湖南省双峰县永丰街道八本街与富厚路交叉口西北角，法定代表人张勇峰，经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

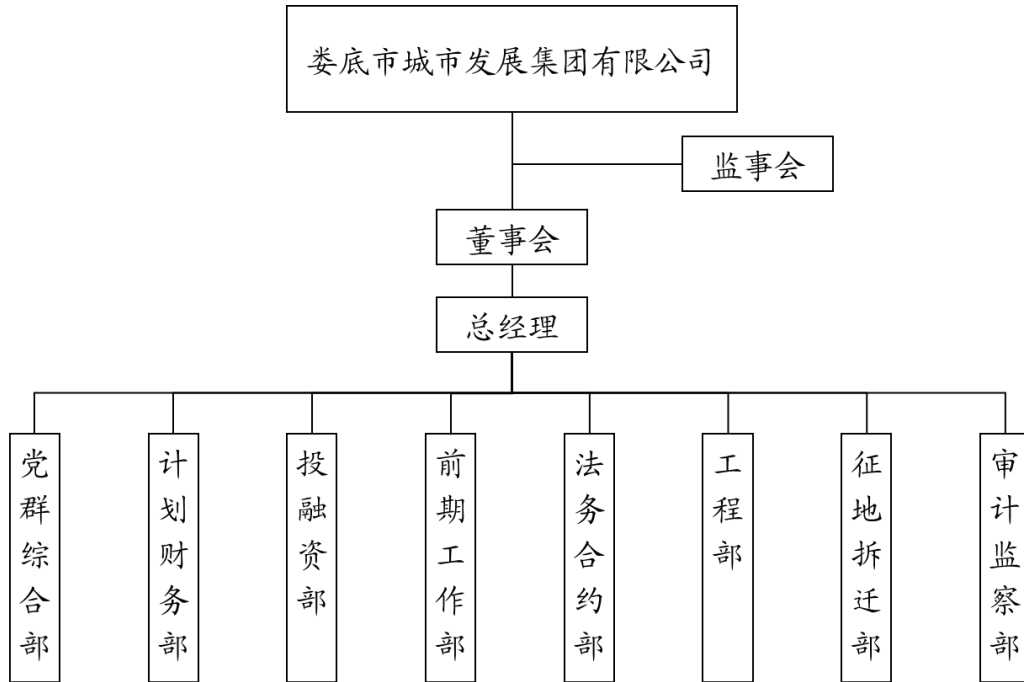
截至 2021 年末，该公司总资产为 1,635,963.76 万元，净资产为 79,283.98 万元。

2021 年度，该公司营业收入为 33,431.23 万元，净利润为 13,400.31 万元。

六、公司组织结构、公司治理及内控制度

(一) 发行人公司组织结构设置及运行情况

图表 5-4 公司组织架构图



公司内部主要职能部门情况：

1、党群综合部工作职责

办公室主任主持办公室全盘工作，分管人员协助主任工作，主要职责是：

- (1) 负责拟文办会、信息综合、政务督办、机要保密、收发统计。
- (2) 负责行政后勤、安全保卫、来信来访，办理市人大、政协议案、提案，协助领导处理具体事务。
- (3) 负责思想政治工作、宣传、教育工作和精神文明建设。
- (4) 负责干部职工的调入（出）考核、培训、录用、职称评聘、转正晋级、奖惩、离退休人员管理。
- (5) 负责工、青、妇、统战、老干和计划生育工作。
- (6) 负责党建、党务、组织建设的具体工作。
- (7) 负责机关及所属单位纪律检查和监察工作。
- (8) 办公室内勤人员负责本单位的统计工作。

- (9) 负责员工的调入（出）、招聘、培训、评聘职称与人事档案管理工作。
- (10) 负责目标管理、人事统计、绩效考核与奖惩工作。
- (11) 负责员工的薪酬、福利与晋级管理工作。
- (12) 按照干部管理权限，负责拟任中层领导的选拔、考察等工作。
- (13) 负责本单位执行党的路线、方针、政策和决议的监督检查和纪律检查工作。
- (14) 负责党风廉政建设和反腐倡廉的宣传教育工作。
- (15) 负责“三重一大”（重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用和三公经费），工程项目建设招投标、变更签证，土地出让，征地拆迁的廉政监察工作。
- (16) 负责受理本单位违纪信访处理，协助上级查办违法违纪案件。
- (17) 做好领导安排的其他工作。

2、工程部工作职责

工程部部长主持工程科全盘工作，分管人员协助部长工作，主要职责是：

- (1) 负责城市基础设施建设工程的工程技术及质量管理。
- (2) 负责工程预决算工作。
- (3) 负责制定工程款支付计划。
- (4) 负责组织工程竣工验收。
- (5) 负责工程技术资料的收集、管理及归档工作。
- (6) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

3、计划财务部工作职责

计划财务部部长主持计划财务部全盘工作，分管人员协助部长工作，主要职责是：

- (1) 负责财务计划与管理工作。
- (2) 负责对下属单位的财务监督及财务审核工作。
- (3) 负责协调与财政、审计、银行部门的关系，筹措城市建设资金及其他经费。
- (4) 负责核拨城市建设工程用款。
- (5) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

4、投融资部工作职责

部长主持筹融资科全盘工作，分管人员协助部长工作，主要职责是：

- (1) 负责政府授权的投、融资业务。
- (2) 负责城市基础设施（道路）配套费用的收取。
- (3) 负责向银行贷款。
- (4) 负责对外招商引资和资金技术合作。
- (5) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

5、征地拆迁部工作职责

征地拆迁部部长主持拆迁科全盘工作，分管人员协助部长工作，主要职责是：

- (1) 负责中心城区征地拆迁安置。
- (2) 负责征地拆迁协议签订。
- (3) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

发行人不承担土地储备职能，符合财综【2016】4号文要求。

6、法务合约部工作职责

法务合约部部长负责合约科全盘工作，分管人员协助部长工作，主要职责是：

- (1) 负责城市基础设施项目工程量清单的制定。
- (2) 负责中心城区基础设施项目工程招投标工作。
- (3) 负责完工项目审计工作。
- (4) 负责工程资料收集管理及归档工作。
- (5) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

7、前期工作部工作职责

(1) 负责工程建设项目的计划立项、可行性研究、环境评估、地质灾害评估等工作。

(2) 负责工程建设项目的勘察、设计、技术咨询等工作，并组织成果评审。

(3) 负责组织工程建设项目技术方案、设计变更及论证工作。

(4) 负责工程建设项目投资控制，核实招标前工程量，参与项目建设过程中签证计量工作。

(5) 负责工程建设项目资料的收集、归档及管理工作。

(6) 负责组织工程建设项目管理制度和年度建设项目投资计划工作。

(7) 负责施工方案审查工作。

(8) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

8、审计监察部工作职责

(1) 负责本单位执行党的路线、方针、政策和决议的监督检查和纪律检查工作。

(2) 负责党风廉政建设和反腐倡廉的宣传教育工作。

(3) 负责“三重一大”（重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用和三公经费），工程项目建设招投标、变更签证，土地出让，征地拆迁的廉政监察工作。

(4) 负责受理本单位违纪信访处理，协助上级查办违法违纪案件。

(5) 完成公司（办）领导交办的其他工作任务。

（二）公司治理结构

公司严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。

1、出资人

公司设股东会。各股东按照《公司法》和本章程的规定行使股东权利和股东会职权：

(1) 批准公司的经营方针和投资计划；

(2) 确定或批准公司的主业及调整方案，审核公司中长期战略发展规划；

(3) 按《公司法》等法律法规规定，委派和更换非职工董事，指定董事长和副董事长；对公司监事会、董事进行考核评价，决定董事的报酬激励、责任追究等有关事项；

(4) 按《公司法》等法律法规规定，委派和更换公司非职工监事；指定监事会主席；对公司监事会、监事进行考核评价，决定监事的责任追究等有关事项；

(5) 审核批准董事会工作报告和监事会工作报告；

(6) 审核批准公司的年度财务预算方案和决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 决定对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

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

(9) 审核批准公司职工工资总额预算、清算方案；

(10) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计，对重大失误进行抽查审计；

(11) 决定公司的资产负债率上限；

(12) 审核批准董事会制定的章程修订案；

(13) 行使相关法律、行政法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员 9 名，其中外部董事 3 名、职工董事 2 名，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连任。董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事长因故不能履行职权时，可以指定副董事长履行董事长职务。董事会行使以下职权：

(1) 执行市国资委的决定，并向其报告工作；

(2) 制订公司中长期发展战略规划；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增减注册资本以及发行公司债券方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构设置、分公司的设置；

(8) 制定公司的基本管理制度，并对其实施进行监控；

(9) 按干部管理权限和有关程序聘任和解聘公司高级管理人员，决定其考核、奖惩等事项；

(10) 对子公司行使股东职权，审核批准子公司章程，决定子公司章程中规定的应与其股东会审议决定的重大事项；

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

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

(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) 制定公司职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案；

(15) 制定公司章程草案或章程修订案；

(16) 市国资委授予公司董事会行使的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员 5 名，其中职工监事 2 名。公司监事会成员由出资人委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生，设监事会主席 1 名，公司董事、高级管理人员、财务部门负责人不能兼任监事。监事会每届任期 3 年，任期届满可连选连任。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、重要人事任免及额度资金运作事项等实行监督；

(4) 监督董事、高级管理人员执行公司职务行为，向市国资委或董事会提出奖惩、任免建议；

(5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(6) 列席董事会会议、总经理办公会及公司其他重要会议，对董事会、总经理办公会议等会议决议事项提出质询或者建议；

(7) 发行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，重大异常情况应及时报告市国资委；

(8) 对公司异常经营情况开展调查，必要时可聘请社会中介机构协助工作；

(9) 定期和专项向市国资委报告工作；

(10) 对公司进行年度评价，出具评价报告；

(11) 指导和监督公司内部审计工作；

(12) 法律、行政法规、市国资委授予的其他职权。

监事会每年度至少召开 2 次会议，监事可以提议召开临时监事会议。监事会会

议须由过半数的监事实际到会方可举行。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

4、总经理

公司设总经理 1 名，设副总经理 5 名，根据公司章程，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，组织实施董事会决议；
- (2) 对公司经营方针、投资计划、融资计划的制定提出建议；
- (3) 依照董事会制定的经营方针和投资计划，组织拟订公司年度经营计划，投融资方案草案，年度财务预、决算草案，利润分配及亏损弥补草案，发行债券、兼并重组、产权转让及改制草案；
- (4) 组织实施经董事会审议通过的经营计划、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；
- (5) 组织制定公司内部管理机构、分支机构设置方案，制定公司内部改革方案，制定员工聘用、解聘、奖惩方案等；
- (6) 组织制定公司的基本管理制度；
- (7) 组织制定公司的具体规程制度；
- (8) 组织制定公司发展、改革与生产经营年度工作计划；
- (9) 向董事会推荐公司其他高级管理人员和应由公司提名的子公司高级管理人员；
- (10) 根据有关程序，聘任或者解聘公司除章程规定应由董事会聘任或者解聘以外的公司管理人员；
- (11) 董事会授予的其他职权。

(三) 公司的内控制度建设

内部控制一直是公司管理的一项重要内容，公司自设立以来，积极推进各项内部控制制度建设，建立健全了内部控制制度体系，并在日常管理中严格执行。发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，设立了较完善的内部控制、财务管理、投融资及预算管理、人事管理、内部审计制度、项目质量与安全管理体系，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，确保集团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《娄底市城市发展集团有限公司预算管理制度》。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

发行人按照企业会计准则、会计制度设立了独立的财务、审计部门，除了按一般财务预算管理制度、资金的筹集和管理制度、收支结算管理制度、成本与费用管理等制度组织会计核算、财务和审计管理等工作外，公司还严格执行《基础建设项目审计办法》、《湖南省审计监督条例》、《湖南省内部审计实施办法》等国家及湖南省相关补充规定。

发行人还根据公司业务的实际情况和经营管理要求，出台了《内部付款审批程序》、《内部会计核算办法》、《现金管理制度》、《固定资产管理制度》、《内部审计工作实施办法》等一系列规章制度，建立了健全的财务、审计管理制度和资金计划控制制度，通过健全内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，有效保障了资金使用的安全性。

3、投、融资管理制度

(1) 投资管理制度：公司投资活动分为政府下达给公司作为年度建设任务的政府项目投资和以市场化方式实现利润最大化的对外经营性投资，公司分别制定了《娄底市城市发展集团有限公司政府项目投资管理制度》和《娄底市城市发展集团有限公司对外投资管理制度》，上述制度对这两类投资活动进行规范和管控。政府项目投资管理制度对政府项目投资管理的管理职责、审批决策程序、项目实施过程管理、资金管理、监督管理和责任追究等方面进行了具体的规定。对外投资管理制度对经营性投资活动管理的机构和职责、审批决策程序、项目实施过程管理、投资处置、投资评价、考核与监督等方面做出了详细的规范。

(2) 融资管理制度：为加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，根据《公司法》、《担保法》等法律法规、规范性文件及公司章程的规定，公司制定了《娄底市城市发展集团有限公司融资管理制度》。根据集团年度整体资

金计划及建设项目资金需求，公司投融资部与各级子公司负责具体融资工作，使融资工作与资金需求实现对接。

4、担保及对外投资

公司原则上不对外提供担保抵押，确因工作需要的担保，经公司总经理办公会研究，报董事会和出资人同意后执行。

公司现有的投资主要是根据娄底市政府安排，为娄底市重大基础设施项目建设提供。公司制定了严格的投资项目授权管理的机制，重大的对外投资计划须经总经理办公会讨论后决策。

5、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，对公司关联交易进行严格管理，公司各职能部门在总经理办公会的领导下按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。

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。

公司各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

6、信息披露

发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表进行审计，并将审计报告提交给娄底市人民政府、娄底市国资委以及提供融资服务的各金融机构。发行人设立专门

的机构，统一审批对外信息披露的内容，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。同时，为增强社会公众对公司的认同，宣传公司的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

7、人力资源管理

公司依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，在人事管理方面制定了《人力资源管理制度》、《“三定”方案》、《薪酬管理办法》、《绩效考核办法》以及《奖励处罚制度》等人事制度，建立了较为完备的绩效评价标准和考核体系，提高了人力资源管理的效率。公司重视人才的内部培养和外部引进，开展了岗位竞聘和内部公开招聘，公司和下属各子公司根据岗位实际，组织了多项业务知识和岗位技能培训，并逐步完善激励约束机制，以实现公司人力资源的有效配置与客观评价，进一步提高了公司的内部管理水平和高级管理人员的责任感。

8、质量与安全生产

公司一贯非常注重项目建设的质量与安全管理工作，每年均向下属各项目子公司下发关于加强建设项目安全作业、建设质量和安全等工作的文件，督促下属企业贯彻落实质量与安全生产管理工作。同时，公司还计划根据《建设工程安全生产管理条例》、《湖南省建设工程质量和安全生产管理条例》等法律、法规和部门规章的要求，制定配套的项目质量与安全的日常管理制度，进一步落实项目安全管理工作。

9、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

发行人与下属子公司是投资人与被投资人关系，发行人履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司均为按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）设立的独立法人机构，建立了独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式。发行人按《公司法》等法律法规的相关规定，参加子公司股东会、董事会，按股份比例行使相应的股东权利。为了在控股公司中贯彻公司的整体发展战略和经营思想，规范企业管理，促进完善企业法人治理结构，保障发行人和其他股东的合法权益，发行人对控股公司的管理实行联系人制，公司领导按分工联系，职能部门按业务对口联系并明确具体的联系人。同时，发行人建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向发行人提供可能对公司产生重大影响的或公司要

求的信息。按照法定程序和公司法人治理与经营管理的实际需要，发行人向子公司委派股东代表，推举董事、监事人选；推荐人员受聘担任子公司董事长、法定代表人、总经理及其他高级管理人员，以实现公司对子公司的有效控制和管理。为了充分发挥发行人的总体资金优势，合理配置资源，提高资金使用效率，降低资金成本，规避资金风险，发行人实行内部资金集中管理，对下属子公司资金进行实时监控，以及及时了解资金存量和资金流向。

10、突发事件应急预案管理制度

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及本公司《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等有关规定，结合公司实际情况制订了突发事件应急预案。

公司的应急预案以切实可行、积极应对为原则，实行统一领导、分级负责、依法规范、加强管理、快速反应、协同应对。公司将成立突发风险事件领导工作小组，负责公司突发事件的管理以及处置工作，其中，公司董事长任组长，总经理任副组长，组员由公司副总经理及董事担任。公司各部门负责人作为突发事件的预警、预防工作第一责任人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。

发生突发事件后，公司要立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和规定的权限启动本单位制订的相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态。突发事件结束后，应尽快消除突发风险事件的影响，并及时解除应急状态，恢复正常工作状态。同时总结经验，对突发事件的起因、性质、影响、责任、经验教训和恢复重建等问题进行调查评估，评估应急预案的实施效果，对本预案进行修订和完善。

七、公司人员基本情况

(一) 公司员工数量及构成情况

截至 2022 年 3 月末，公司在职员工数量合计 61 人，从受教育程度来看，具有本科及以上学历 48 人，占在职员工总数的 78.69%；大专学历 10 人，占在职员工

总数的 16.39%；中等职业教育及以下 3 人，占在职员工总数的 4.92%。从年龄来看，35 岁以下的 24 人，占比为 39.34%。36 岁-45 岁的 11 人，占比为 18.03%。

图表 5-5 公司员工数量及构成情况

单位：人、%

年龄	人数	占比	受教育程度	人数	占比
35 岁以下	24	39.34	本科及以上	48	78.69
36 岁-45 岁	11	18.03	专科	10	16.39
46 岁-55 岁	22	36.07	中等职业教育及以下	3	4.92
56 岁以上	4	6.56	-	-	-
合计	61	100.00	合计	61	100.00

（二）公司董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，公司的董事、监事及高管人员情况如下所示。

图表5-6 公司董事、监事及高管人员基本情况表

序号	姓名	性别	年龄	职务	任职时间	是否有境外居留权
1	杨柏林	男	52 岁	董事长	2022.07-2025.07	否
2	肖小波	男	45 岁	董事、总经理	2022.07-2025.07	否
3	陈文朴	男	54 岁	副董事长、副总经理	2020.05-2023.05	否
4	刘伟	男	47 岁	职工董事	2020.05-2023.05	否
5	吴红	女	44 岁	外部董事	2022.08-2025.08	否
6	曾平华	女	53 岁	外部董事	2022.08-2025.08	否
7	郭振峰	男	51 岁	外部董事	2020.05-2023.05	否
8	贺琍萍	女	50 岁	外部董事	2020.05-2023.05	否
9	袁万凯	男	44 岁	外部董事	2020.05-2023.05	否
10	曹林平	男	55 岁	监事会主席	2020.05-2023.05	否
11	易新年	男	48 岁	监事	2020.05-2023.05	否
12	李立雄	女	36 岁	职工监事	2020.05-2023.05	否
13	邓磊	男	38 岁	职工监事	2020.05-2023.05	否
14	周俊波	男	32 岁	监事	2020.05-2023.05	否
15	周汉明	男	53 岁	副总经理	2020.05-2023.05	否
16	陶小峰	男	45 岁	副总经理	2020.05-2023.05	否
17	贺资斌	男	48 岁	副总经理	2020.05-2023.05	否
18	罗斌	男	51 岁	总会计师	2020.05-2023.05	否
19	彭思平	男	51 岁	总工程师	2020.05-2023.05	否

1、董事

杨柏林，男，中共党员，硕士学历。历任娄底市建委工程质量安全监督站监督

员、主任工程师，娄底市市政工程监理处书记、主任，娄底市城市建设投资管理办公室党组成员，娄底市城市发展集团有限公司总工程师、监事会主席，娄底市城市发展集团有限公司董事、总经理，现任娄底市城市发展集团有限公司董事长。

肖小波，男，中共党员，本科学历。历任县级娄底市公路局办公室文秘、养工段统计员，娄底市娄星区公路局养护公司工程队长、副经理，娄星区公路局工程机械队副队长、常务副队长，娄星区公路局总支副书记、副局长、总支委员，双峰县公路管理局党总支书记、局长，娄底市交通建设投资开发有限责任公司党委副书记、总经理，娄底市创业发展集团有限责任公司党委委员、副总经理，现任娄底市城市发展集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

陈文朴，男，中共党员，本科学历。历任娄底市地区财办副科长，娄底市蔬菜局人秘科长，娄底市贸易办财金科科长，娄底市财税金融办副主任，娄底市金融办副主任，现任娄底市金融投资有限公司董事长兼总经理、娄底市城市发展集团有限公司副董事长兼副总经理。

刘伟，男，中共党员，硕士学历。历任娄底市新化县曹家镇镇长助理，娄底宾馆餐饮部副经理、经理，娄底宾馆保安部兼采购部经理，娄底宾馆常务副总经理，现任娄底城投房地产开发有限公司总经理、公司职工董事。

吴红，女，研究生学历。历任娄底市物资局化轻公司会计、财务主管、部长，娄底市开源担保有限公司担保部经理、副总经理，娄底新兴能源科技有限公司财务总监、副总经理，湖南鸿星融资担保有限公司总经理、鸿星小额贷款公司总经理，现任涟源市农村商业银行股份有限公司独立董事、娄底市创业发展集团有限公司外部董事、公司外部董事。

曾平华，女，研究生学历。历任涟源市农村社会经济调查队统计、会计，娄底农机学校（后分别更名为娄底机电工程学校、娄底农业农机学校）统计学、基础会计等课程教师，现任娄底职业技术学院税务会计、管理会计等课程教师、公司外部董事。

郭振峰，男，本科学历。曾在湖南泰涟律师事务所律师、湖南人和人（娄底）律师事务所工作，现任湖南图良律师事务所主任、娄底市城市发展集团有限公司外部董事。

贺琍萍，女，研究生学历。先后在娄底地区审计师事务所、湖南世纪龙会计师

事务有限责任公司、娄底世纪龙资产评估有限公司工作，现任娄底市金融投资有限公司、娄底市国有资本经营有限公司财务顾问、娄底市城市发展集团有限公司外部董事。

袁万凯，男，本科学历，高级会计师，中国注册会计师，中国注册税务师。曾在株洲起重机厂、株洲松本林化有限公司、湖南泰尔制药股份有限公司、湖南丰日电源电气股份有限公司、湖南金信达会计师事务所有限公司、立信会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所工作。现任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所部门主任，湖南龙飞财务顾问有限公司执行董事兼总经理，苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司独立董事，娄底市城市发展集团有限公司外部董事。

2、监事

曹林平，男，中共党员，法学硕士。历任娄底市中级人民法院研究室副主任、办公室主任、民一庭厅长、市委会委员，娄底市人大内司委副主任、娄底市第三、第四、第五届人大代表，现任公司监事会主席。

易新年，男，中共党员，本科学历。历任原桂花乡团委书记、武装部长，渡头塘镇党政办主任、党委委员、纪委书记、政协联工委主任，涟源市纪委纪检监察员，现任公司审计监察部部长、职工监事。

李立雄，女，本科学历。曾在湖南三湘公路桥梁建设有限公司任职，2013 年至今在娄底市城市发展集团有限公司任职，现任娄底市城市发展集团有限公司职工监事。

邓磊，男，本科学历。先后在深圳机场子公司深圳市中油空港贸易发展有限公司、深圳市一通光电有限公司、长沙友文酒店工作，2017 年至今，在娄底市城市发展集团有限公司工作，现任娄底市城市发展集团有限公司职工监事。

周俊波，男，中共党员，研究生学历。曾在湖南中通服中信服务分公司工作，2017 年至今在娄底市城市发展集团有限公司工作，现任娄底市城市发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

肖小波，男，中共党员，本科学历。历任县级娄底市公路局办公室文秘、养工股统计员，娄底市娄星区公路局养护公司工程队长、副经理，娄星区公路局工程机械队副队长、常务副队长，娄星区公路局总支副书记、副局长、总支委员，双峰县

公路管理局党总支书记、局长，娄底市交通建设投资开发有限责任公司党委副书记、总经理，娄底市创业发展集团有限责任公司党委委员、副总经理，现任娄底市城市发展集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

陈文朴，男，中共党员，本科学历。历任娄底市地区财办副科长，娄底市蔬菜局人秘科长，娄底市贸易办财金科科长，娄底市财税金融办副主任，娄底市金融办副主任，现任娄底市金融投资有限公司董事长兼总经理、娄底市城市发展集团有限公司副董事长兼副总经理。

周汉明，男，中共党员，本科学历。历任娄底市市政工程局助理工程师，娄底市市政工程公司工程股股长，娄底市机械化施工公司副经理、经理，娄底市市政维护处工程师、副主任、主任，现任娄底市市政建设总公司总经理、娄底市城市发展集团有限公司董事兼副总经理。

陶小峰，男，中共党员，本科学历。历任工商银行娄底市分行清泉分理处干部，工商银行娄底分行银行卡科副科长，娄底市政府办公室副科级干部、综合科副科长、主任科员、综合科科长、城乡建设科科长，现任娄底市城市发展集团有限公司党委委员、副总经理。

贺资斌，男，中共党员，本科学历。历任娄底市娄星区茶园乡民政助理，娄星区茶园乡党政办秘书，娄星区茶园乡综治办主任，娄星区维稳办副主任、主任，娄星区政法委副书记、维稳办主任，娄星区大科街道党工委第一副书记、书记，现任娄底市城市发展集团有限公司党委委员、副总经理。

彭思平，男，中共党员，本科学历。历任娄底市建筑施工管理站干部、副站长，市建筑业管理处副主任，市建设工程造价管理站站长，现任娄底市城市建设投资集团有限公司党委委员、总工程师。

罗斌，男，中共党员，本科学历。历任娄底市财政局预算科副科长、主任科员，娄底市财政局财政监督局副局长、财政稽查办主任，现任娄底市城市建设投资管理办公室党组成员、市城市建设投资集团有限公司总会计师。

发行人不存在公务员兼职的情况。发行人董事、监事、高管人员的任职符合《公司章程》、《公司法》、《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律法规及相关文件的规定，任职合法合规。

八、公司业务板块构成及主营业务情况

(一) 公司经营范围

一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；城市公园管理（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）。

(二) 公司主营业务总体经营情况

发行人的主营业务包括土地整理和转让、基础设施代建、工程施工、自来水、宾馆、公交等业务。

图表 5-7 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	-	-	31,598.20	8.53	138,633.92	70.45	120,568.00	43.18
土地整理和转让	39,108.00	82.79	133,477.23	36.03	30,094.06	15.29	134,800.03	48.28
自来水、宾馆、公交公司	3,747.29	7.93	15,561.62	4.20	14,863.71	7.55	14,629.39	5.24
工程施工	-	-	2,210.28	0.60	3,008.20	1.53	780.59	0.28
大宗商品销售	-	-	176,032.26	47.52	-	-	-	-
其他业务	4,381.77	9.28	11,552.84	3.12	10,186.08	5.18	8,427.97	3.02
合计	47,237.06	100.00	370,432.42	100.00	196,785.97	100.00	279,205.98	100.00

从主营业务收入看，最近三年，公司主营业务收入分别为 279,205.98 万元、196,785.97 万元和 370,432.42 万元，随着发行人承担的娄底市基础设施建设及土地整理任务增加，发行人营业收入总体呈增长趋势，2020 年度受疫情影响，发行人主营业务收入出现一定下滑。2019-2020 年度，发行人主营业务收入主要来源于代建基础设施业务和土地整理转让业务，最近三年代建基础设施业务收入和土地整理转让业务收入合计占主营业务收入的比例分别为 91.46%、85.74%和 44.56%。2021 年度发行人新增大宗商品销售业务，2021 年度大宗商品销售业务占发行人主营业务收入的 47.52%。其他业务主要是设计费、房屋租赁收入等，占比较小。2022 年 1-3 月，发行人主营业务收入 47,237.06 万元，金额较小，主要系 2022 年 1-3 月发行人代建基础设施项目未进行结算所致。

图表 5-8 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	-	-	26,331.83	8.34	115,528.26	72.05	102,176.27	48.09
土地整理和转让	22,492.27	78.84	96,587.30	30.58	17,654.33	11.01	86,869.71	40.88
自来水、宾馆、 公交公司	4,365.44	15.30	19,549.40	6.19	16,921.63	10.55	16,985.81	7.99
工程施工	-	-	2,123.26	0.67	2,880.53	1.80	511.87	0.24
大宗商品销售	-	-	166,173.31	52.61	-	-	-	-
其他业务	1,672.14	5.86	5,092.68	1.61	7,353.10	4.59	5,945.41	2.8
合计	28,529.84	100.00	315,857.79	100.00	160,337.85	100.00	212,489.07	100.00

从主营业务成本看，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，主营业务成本分别为 212,489.07 万元、160,337.85 万元、315,857.79 万元和 28,529.84 万元，与营业收入变化趋势对应。

图表 5-9 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	-	-	5,266.37	9.65	23,105.65	63.39	18,391.73	27.57
土地整理和转 让	16,615.73	88.82	36,889.93	67.60	12,439.73	34.13	47,930.32	71.84
自来水、宾 馆、公交公司	-618.15	-3.30	-3,987.78	-7.31	-2,057.92	-5.65	-2,356.41	-3.53
工程施工	-	-	87.02	0.16	127.67	0.35	268.72	0.40
大宗商品销售	-	-	9,858.95	18.07				
其他业务	2,709.64	14.48	6,460.16	11.84	2,832.98	7.77	2,482.55	3.72
合计	18,707.22	100.00	54,574.64	100.00	36,448.12	100.00	66,716.91	100.00

图表 5-10 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月主营业务毛利率情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
代建基础设施	-	16.67%	16.67%	15.25%
土地整理和转让	42.49%	27.64%	41.34%	35.56%
自来水、宾馆、 公交公司	-16.50%	-25.63%	-13.85%	-16.11%
工程施工	-	3.94%	4.24%	34.43%
大宗商品销售	-	5.60%	-	-
其他	61.84%	55.92%	27.81%	29.46%
合计	39.60%	14.73%	18.52%	23.90%

从主营业务毛利润和毛利率看，最近三年发行人主营业务毛利润分别为 66,716.91 万元、36,448.12 万元和 54,574.64 万元，呈波动趋势。最近三年公司主营业务毛利率分别为 23.90%、18.52%和 14.73%，呈波动趋势，主要系毛利率较高的

土地整理转让业务收入波动所致。2022 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率为 39.60%，上升较多，主要系上期整体毛利率受毛利率较低的自来水、宾馆、公交公司影响较大，而本期毛利率较高的土地整理和转让业务占比较大。

1、代建基础设施

(1) 业务模式

公司成立以来，完成了一批重大市政基础设施项目的投融资和建设工作的，公司城市基础设施业务主要由发行人本部、子公司娄底市创元建设发展有限公司开展。娄底市人民政府于 2002 年 12 月 28 日下发《关于授权娄底市城市建设投资开发有限责任公司有偿承建市政基础设施项目和将项目建设款及投资人纳入财政预算的决定》（娄政函〔2002〕100 号），赋予发行人基础设施建设职能。在财预〔2012〕463 号文下发以后，公司采用代建模式承担了部分片区重点基础设施项目工程的投资建设任务。发行人基础设施建设的业务模式为发行人与政府签署回购协议或委托代建协议，发行人负责城市基础设施项目建设，根据完工进度和回购协议或委托代建协议确认收入，在建设完成后由政府为建设投入进行决算最终确认投入金额，并根据回购协议或委托代建协议分期支付代建款。发行人进行基础设施代建的工程款由经娄底市财政局审核确认的项目投资建设款（包括征地拆迁等项目前期费用、工程建设费用、工程设计费用、工程监理费用、工程管理费用和工程结算费用等）及加计投资收益组成，2016 年以前，该部分投资收益为 8%；2016 年，根据娄底市人民政府出具的《关于同意调整 2016 年娄底市城市发展集团有限公司代建市政基础设施项目投资收益定价的通知》（娄政函〔2016〕132 号），同意发行人及所属子公司代建基础设施项目的投资净收益（扣除增值税影响）从建设成本的 8%提高到 20%。发行人代建业务符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，具有市场化的补偿机制。

(2) 会计处理模式

资产负债表方面，发行人对于承建的城市基础设施建设项目，发生拆迁费用、平整费用、工程建造支出时，分项目核算。在项目开工及建设期间，发行人向施工方预付工程进度款，借记“预付账款”科目，贷记“货币资金”科目；在达到施工合同约定的结算条件后，发行人向施工方结算工程款，借记“存货-开发成本”各明细科目，贷记“预付账款”等科目；项目竣工决算时借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成

本”，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收到政府的回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

利润表方面，项目竣工结算时发行人根据工程项目的建设成本和代建协议确认成本、收入。借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

现金流量表方面，发生拆迁费用、平整费用、工程建造支出等，计入“购买商品、接受劳务支付的现金科目”，在收到政府回款后，计入“销售商品、提供劳务收到的现金科目”。

(3) 结算模式

代建模式下，回购金额按照项目实际总投资加一定收益空间确认。2016 年以前，发行人承建娄底市政基础设施项目的投资收益按市财政投资评审中心核定的市政基础设施建设成本的 8% 计算。2016 年，根据娄底市人民政府出具的《关于同意调整 2016 年娄底市城市发展集团有限公司代建市政基础设施项目投资收益定价的通知》

（娄政函〔2016〕132 号），同意发行人及所属子公司代建基础设施项目的投资净收益（扣除增值税影响）从建设成本的 8% 提高到 20%。审计结束后再根据审计结果调整回购价款，多退少补，发行人最终根据审计结果确认收入。

发行人所有已完工和在建项目均已签订了代建和回购协议。

(4) 业务开展情况

图表 5-11 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月已完工基础设施代建情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2022 年	2023 年	2024 年	
1	罗家石观音山	2014-2017	2018-2021	59.00	59.00	是	71.00	71.00	-	-	-	是
2	自母山	2012-2017	2018-2024	1,971.00	1,971.00	是	2,365.00	1,352.00	250.00	250.00	513.00	是
3	黄泥一号地周边道路	2013-2017	2018-2024	139.00	139.00	是	167.00	89.00	30.00	30.00	18.00	是
4	甘桂路	2012-2017	2018-2024	207.00	207.00	是	248.00	134.00	44.00	56.00	14.00	是
5	两个中心附属工程	2014-2017	2018-2024	151.00	151.00	是	181.00	104.00	30.00	30.00	17.00	是
6	早元东街道路路基及排水工程	2013-2017	2018-2025	48.00	48.00	是	58.00	29.00	10.00	10.00	9.00	是
7	连滨街	2012-2017	2018-2026	22,832.00	22,832.00	是	27,398.00	6,850.00	2,936.00	2,936.00	2,936.00	是
8	香茅街	2014-2017	2018-2027	22,894.00	22,894.00	是	27,473.00	10,625.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	是
9	孙水河防洪堤项目部	2013-2017	2018-2028	22,412.00	22,412.00	是	26,895.00	5,994.50	2,305.00	2,305.00	2,305.00	是
10	吉星小学	2015-2017	2018-2030	11,566.00	11,566.00	是	13,880.00	3,965.00	991.00	991.00	991.00	是
11	娄底市强制隔离戒毒所就地新建项目	2015-2017	2018-2028	14,901.00	14,901.00	是	17,882.00	5,288.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	是
12	娄底市园林苗圃基地	2016-2017	2018-2026	8,062.00	8,062.00	是	9,674.00	3,019.00	1,037.00	5,181.00	437.00	是
13	甘桂路上跨沪昆铁路立交桥	2015-2017	2018-2027	20,134.00	20,134.00	是	24,161.00	5,602.50	2,301.00	2,301.00	2,301.00	是
14	新星中路下穿沪昆铁路改扩建工程	2016-2017	2018-2025	11,711.00	11,711.00	是	14,053.00	4,808.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	是
15	娄底市城南中学	2014-2020	2021-2027	74,035.00	74,035.00	是	88,843.00	3,567.00	12,692.00	12,692.00	12,692.00	是
16	长韶娄高速娄北连接线	2015-2020	2021-2031	85,535.00	85,535.00	是	102,642.00	8,553.50	8,553.50	8,553.50	8,553.50	是
17	内环线、西环线及 S209 线工程	2009-2020	2021-2031	102,176.00	102,176.00	是	120,568.00	3,056.80	12,056.80	12,056.80	12,056.80	是
18	娄底市门球馆工程项	2017-2021	2022-2029	1,895.15	1,895.15	是	2,274.18	-	284.27	284.27	284.27	是

序	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签	拟回款金	已回款	未来三年回款计划			是否按照合
	目											
19	娄底市南贸街道路工程项目	2016-2021	2022-2029	6,866.11	6,866.11	是	8,239.33	-	1,029.92	1,029.92	1,029.92	是
20	2014 年省运会配套道路工程项目	2014-2021	2022-2029	61,921.22	61,921.22	是	74,305.46	-	9,288.18	9,288.18	9,288.18	是
21	娄底市污水处理厂及配套管网工程项目	2015-2021	2022-2029	44,845.78	44,845.78	是	53,814.94	-	6,726.87	6,726.87	6,726.87	是
22	春园商业步行街	2015-2021	2022-2032	25,143.57	25,143.57	是	30,172.29	-	3,017.29	3,017.29	3,017.29	是
	合计			539,504.83	539,504.83		645,365.20	63,108.30	69,531.83	73,687.83	69,138.83	

截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建基础设施建设项目包括娄底市中心城区路网完善工程、中心城区停车场建设项目和娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程等，具体建设项目情况如下：

图表 5-12 发行人截至 2022 年 3 月末在建基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	未来三年投资计划		
									2022 年	2023 年	2024 年
1	娄底市中心城区路网完善工程	2017-2022	2023-2027	181,700.00	146,987.00	是	30.00%	已到位	15,000.00	12,000.00	7,713.00
2	娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程	2017-2022	2023-2027	131,300.00	121,626.00	是	30.00%	已到位	3,000.00	6,674.00	-
3	龙塘路（孙水南路—娄星南路）	2019-2022	2021-2025	6,850.00	4,405.34	是	30.00%	已到位	2,444.66	-	-
4	娄底市方石安置基地一期工程	2020-2022	2023-2027	13,702.00	4,240.00	是	30.00%	已到位	5,500.00	3,962.00	-
5	老干部活动中心和安置楼建设项目	2020-2022	2023-2027	19,448.00	9,020.00	是	30.00%	已到位	10,428.00	-	-
6	老街区域旧城改造项目（片区开发项目）	2021-2025	2026-2030	100,000.00	-	是	30.00%	已到位	10,000.00	20,000.00	20,000.00
7	娄底市桥头河通用机场建设	2021-2024	2025-2029	29,390.00	10,620.00	是	30.00%	已到位	10,000.00	8,770.00	-

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合	自有资金	资本金到位	未来三年投资计划		
8	娄底市第一污水处理厂环保提质项目	2021-2022	2023-2027	4,000.00	-	是	30.00%	已到位	4,000.00	-	-
9	中心城区停车场建设项目	2020-2024	2025-2029	165,600.00	35,780.00	是	30.00%	已到位	20,000.00	20,000.00	20,000.00
10	娄底市炉渣综合利用	2021-2023	2024-2028	1,000.00	500.00	是	30.00%	已到位	600.00	400.00	-
11	娄底中心城区老旧小区改造（一期）	2019-2021	2023-2025	13,154.00	10,916.00	是	30.00%	已到位	2,238.00	-	-
12	智慧公交	2021-2022	2024-2030	8,447.00	600.00	是	30.00%	已到位	3,000.00	5,347.00	-
13	涟水河综合治理工程拆迁安置小区（一期）	2021-2022	2024-2030-	8,000.00	6,500.00	是	30.00%	已到位	8,000.00	-	-
14	广电传媒大厦	2021-2022	2024-2031	9,540.00	500.00	是	30.00%	已到位	9,540.00	-	-
	合计			692,131.00	351,694.34				103,750.66	77,153.00	47,713.00

(续表)

项目名称	立项批复	土地文件	环评批复
娄底市中心城区路网完善工程	娄发改行审[2016]95号	-	娄环审[2017]40号
娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程	娄发改行审[2016]118号	娄国土资预审字[2016]第219号	娄环函[2016]28号
龙塘路（孙水南路—娄星南路）	娄发改行审[2016]41号	娄国土资预审字[2016]第13号	娄环审[2016]55号
娄底市方石安置基地一期工程	娄发改行审[2020]68号	(2012)政国土字第1848号	-
老干部活动中心和安置楼建设项目	项目：2020-431302-70-03-065921	(湘)2021不动产权第0013857号	-
老街区域旧城改造项目（片区开发项目）	娄发改行审[2017]204号	娄国土资预审字[2017]204号	备案号：201743130200000037
娄底市桥头河通用机场建设	湘发改基础[2020]948号	用字第43000020200033号	-
娄底市第一污水处理厂环保提质项目	湘发改资环[2009]835号	-	-
中心城区停车场建设项目	娄发改行审[2019]36号	娄自然资函[2019]48号	备案号：201943130200000052
娄底市炉渣综合利用	项目代码：2102-431302-04-05-819109	-	-
娄底中心城区老旧小区改造（一期）	娄发改行审[2019]22号-26号	-	-

项目名称	立项批复	土地文件	环评批复
智慧公交	项目代码: 2019-431302-64-03-002384	-	-
涟水河综合治理工程拆迁安置小区 (一期)	娄发改行审[2021]6 号	-	-
广电传媒大厦	娄发改行审[2020]92 号	-	-

发行人主要在建项目情况如下:

1) 娄底市中心城区路网完善工程

娄底市中心城区路网完善工程位于娄底市中心城区,项目内容包括:打通娄星南路(早元街-贤童街)等“断头路”6.25km;完善华星路(江龙滩-新星南路)等路网工程共 16.979km;建设配套给排水、电力、通信、燃气等管网和绿化工程道路总长 23.047km。项目预计总投资金额为 181,700.00 万元,资金来源为银行贷款和自筹。

2) 娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程

娄底市中心城区道路提质改造及风貌整治工程位于娄底市中心城区,项目内容包括提质改造工程、城市风貌整治工程及旅游城市信号优化与城市美化工程等。项目预计总投资金额为 131,300.00 万元,资金来源为银行贷款和自筹。

提质改造工程是对氐星路(乐坪大道-建设路)在内的“五横四纵”及迎春路(湘黔铁路-娄涟公路)等 24 条城市道路进行提质改造,总长度 41.191km,包括道路白改黑,行车道、人行道、路缘石、排水、管线入地及道路绿化等项目改造。

城市风貌整治工程是对新星路(湘中大道-湘豪巷)等 9910m 的道路、南北两入口景观及乐坪西街和甘桂路马路停车场(在吉星大桥下和丹阳路西侧各建设停车场一个,总占地 110 亩)、城区几处影响城市景观较大的地段进行综合风貌整治,包括街道建筑外观、户外广告、夜景亮化、绿化景观等。

旅游城市信号优化和城市美化工程是对全城道路交通信号系统、新型中小型路牌系统及城市交通设施和杆柱改造换色等。

3) 龙塘路（孙水南路—娄星南路）

龙塘路（孙水南路—娄星南路）主要建设内容为：道路全长 889.73 米，路幅宽 24 米，断面组成为：4.5 米（人行道）+7.5 米（车行道）+7.5 米（车行道）+4.5 米（人行道），配套建设给排水、电力、通信、燃气等管网工程等。项目预计总投资金额为 6,850.00 万元，资金来源为自筹。

4) 老街区域旧城改造项目（片区开发项目）

老街区域旧城改造项目东至娄底一大桥、西至甘桂路、北至涟水河、南至涟滨西街。项目总占地面积 219 亩，征收房屋建筑面积 318775 平方米（砖混结构住宅面积 262819 平方米，砖木结构住宅面积 49737 平方米，土木结构住宅面积 6219 平方米。改造户数 1555 户，7775 人。项目预计总投资金额为 100,000.00 万元，资金来源为银行贷款和自筹。

5) 娄底市桥头河通用机场建设

娄底市桥头河通用机场建设按 A2 级通用机场标准建设，主要建设内容为：新建一条 800 米×30 米跑道，一条 920 米×80 米升降带，一条 141.25 米×10.5 米垂直联络道，一处 133.2 米×85.2 米停机坪，一栋建筑面积 4633 平方米的航站综合楼（含塔台），以及通信、供电、供油、供水、污水处理等配套设施。项目预计总投资金额为 29,390.00 万元，资金来源为自筹及市场化融资。

6) 中心城区停车场建设项目

中心城区停车场建设项目位于娄底市城区东北区域，项目建设停车位 6749 个，其中路内停车位 3195 个，公共停车场停车位 3554 个。项目预计总投资金额为 165,600.00 万元，资金来源为银行贷款和自筹。

7) 娄底中心城区老旧小区改造（一期）

娄底中心城区老旧小区改造（一期）包括朝阳小区、月塘小区、棉纺厂小区、神童湾社区、金属回收公司小区等老旧小区改造及配套基础设施建设。项目预计总投资金额为 13,154.00 万元，资金来源为自筹及财政资金。

8) 湘府项目（海纳广场）

湘府项目（海纳广场）位于湘府西路天心区黑石村，主要建设内容包括三栋楼宇：1 栋 1.8 万平方米酒店，其中三层为裙楼；1 栋 1.5 万平方米写字楼，主要面向中小学培训、办公使用；1 栋 1.5 万平方米公寓式办公楼。项目总建筑面积约 6.8 万平方米，地面上面积约 4.8 万平方米，地下约 2 万平方米。摘牌价 7133 万元。项目

预计总投资金额为 60,000.00 万元。

(5) 拟建项目明细

截至 2022 年 3 月末，公司拟建项目主要有桥头河一二三产业融合示范园和娄底市博盛产业融合发展建设项目（一期）等，计划投资总额为 67.12 亿元。

图表 5-13 截至 2022 年 3 月末发行人主要拟建基础设施建设项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资	未来投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
1	桥头河一二三产业融合示范园	2022-2026	200,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00
2	城南医院（医养中心）	2022-2024	80,000.00	20,000.00	20,000.00	40,000.00
3	再生资源回收利用基地	2022-2024	50,888.00	20,000.00	30,088.00	
4	智慧农贸项目	2022-2025	30,223.73	15,000.00	15,223.73	
5	建筑垃圾资源化利用	2022-2023	75,800.00	5,000.00		
6	娄底市城市空间改造利用建设项目	2022-2024	50,068.00	30,000.00	20,068.00	
7	娄底市博盛产业融合发展建设项目（一期）	2022-2024	62,685.00	20,000.00	30,000.00	12,685.00
8	娄底市城宝乐园建设项目（通程改造）	2022-2024	37,814.40	27,000.00	10,814.40	
9	娄底市冷链物流设施建设项目	2022-2025	32,909.88	12,000.00	13,000.00	7,909.88
10	娄底兴城钢贸智慧仓储物流基地建设项目	2022-2023	50,848.00	20,000.00	30,848.00	
11	合计		671,237.01	209,000.00	220,042.13	110,594.88

(6) 合法合规性概况

截至本募集说明书签署日，发行人无 BT 业务，符合相关法律政策。其基础设施代建业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财金〔2018〕23 号文等文件和法律法规的情形，符合国家有关政策。

2、土地整理业务板块

2009 年 8 月 25 日，根据中共娄底市委办公室、娄底市人民政府办公室《关于印发〈娄底市城市发展集团有限公司组建实施方案〉的通知》（娄办〔2009〕57

号)，以娄底市城市建设投资开发有限责任公司为核心，整合政府授权的城市公共基础设施建设的优质资产和资源，组建娄底市城市发展集团有限公司。该通知规定，娄底市政府采取稳定的资金、资产、资源注入机制，形成公司投融资动态平衡、特许经营等政策措施，同时公司获得一级土地开发职能。

发行人 2017 年 3 月 31 日以前开工的项目，根据娄底市的政府规划，发行人对拟建或者在建的基础设施周边土地进行前期拆迁、平整等工作，然后根据项目建设进度和资金需求状况陆续将整理完毕的土地在取得市政府同意后交由土地储备中心进行公开招拍挂，并根据事前约定收回土地开发成本及分享土地出让净收益。根据《娄底市人民政府办公室关于规范市级国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（娄政办发〔2015〕45 号），工业项目土地出让执行国家工业用地出让最低标准，土地出让收入在计提 1% 的中央、省级集中农土开发资金、0.5% 农田水利建设资金、5% 偿债资金、1% 征收业务费后，剩余部分拨付给发行人用于基础设施建设。发行人其他经营项目用地的土地出让金收入，按娄政办发〔2015〕45 号文件规定，出让土地实行宗地核算的，计提约 49.5% 的保障性安居工程建设资金、社会保障资金、偿债保障基金等各项资金（基金）后，剩余部分拨付给发行人，出让的国有土地未实行宗地核算的，计提约 24.5% 的各项资金（基金）后，剩余部分拨付给发行人。

2017 年 3 月 31 日后，发行人新增土地整理项目的结算方式发生变化，发行人与政府签署《土地整理协议》，根据协议约定，在发行人完成土地整理项目后，可获得整理收益，整理收益为土地整理成本的 20%（根据实际情况可上下浮动 5%），以最终审计结论为准，发行人在土地整理完成后并经审计后确认土地整理收入。

自财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文陆续发布后，发行人对土地整理业务模式进行整改。截至本募集说明书签署日，发行人已按照新业务模式落实整改，确保土地开发整理收入不与土地使用权出让金挂钩。发行人部分已整理土地主要为 2017 年 3 月 31 日前开工的项目，所能获取的收益与土地使用权出让金挂钩，故各项目毛利率根据地块位置、土地性质、出让时的市场行情等存在较大差异。2017 年 3 月 31 日后开工项目结算方式为成本加成模式，整理收益为土地整理成本的 20%（根据实际情况可上下浮动 5%），不再与土地使用权出让金挂钩。

（1）业务模式

公司负责的土地开发业务主要集中在娄底市主城区。发行人与政府签署《土地整理协议》，根据协议约定，在发行人完成土地整理项目后，可获得整理收益，整理收益以最终审计结论为准，发行人在土地整理完成并经审计后确认土地整理收入。

(2) 会计处理模式

发行人在项目建设初期根据实际需求向施工方支付相关拆迁整理费用，将前期支付的相关费用列入会计科目“预付账款”，贷记相关科目，如“货币资金”或“应付账款”，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开发成本核算的依据，按照土地开发的进度，将整理成本列入会计科目“存货—开发成本”，贷记“预付账款”。在土地出让时，根据《土地整理协议》形成“营业收入”同时借记“应收账款”，借记“营业成本”，贷记“存货—开发成本”，在收到土地整理收入时冲减“应收账款”。

利润表项目会计处理。发行人根据《土地整理协议》约定，按照一定比例的投资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开发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政府支付的土地整理资金时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 结算模式

发行人与政府签署《土地整理协议》，根据协议约定，在发行人完成土地整理项目后，可获得整理收益，整理收益为土地整理成本的一定比例，以最终审计结论为准，一般竣工决算后 4 年内完成回款。

(4) 土地整理业务经营情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现土地整理和转让收入 134,800.03 万元、30,094.06 万元、133,477.23 和 39,108.00 万元。

图表 5-14 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人已完工土地开发情况

单位：万元、m²

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议约定获取报酬
										2022 年	2023 年	2024 年	
1	吉星路以西、株山街南侧	2013-2017	2018-2024	357.00	357.00	5,492.00	是	1,376.00	989.00	97.00	193.00	97.00	是
2	吉星路与南贸街交叉口东南角	2013-2017	2018-2024	359.00	359.00	5,651.00	是	660.00	474.00	46.00	94.00	46.00	是
3	乐平街北侧、吉星路东侧	2014-2017	2018-2024	128.00	128.00	2,010.00	是	670.00	481.00	47.00	95.00	47.00	是
4	吉星路东侧、雨花街（规划道路）南侧	2014-2017	2018-2024	5,866.67	5,866.67	59,113.00	是	10,560.00	7,590.00	742.00	1,486.00	742.00	是
5	吉星路东侧、大塘街（规划道路）南侧	2014-2017	2018-2024	9,472.50	9,472.50	109,992.00	是	18,945.00	13,617.00	1,332.00	2,664.00	1,332.00	是
6	吉星路与乐坪大道交叉口东南角	2015-2017	2018-2024	3,881.25	3,881.25	35,279.00	是	6,210.00	4,464.00	437.00	872.00	437.00	是
7	吉星路与南龙街（规划道路）交叉口东南角	2015-2017	2018-2024	2,923.53	2,923.53	11,999.00	是	4,970.00	3,572.00	349.00	700.00	349.00	是
8	新星北路和大汉路两厢土地	2015-2018	2019-2024	18,539.82	18,539.82	339,372.00	是	21,955.00	7,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	是
9	娄星南路西、静安街南；吉	2016-2019	2019-2023	42,243.10	42,243.10	128,519.24	是	52,945.66	47,436.04	4,000.00	1,509.62	-	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议约定获取报酬
										2022 年	2023 年	2024 年	
	星路东侧；桃圃街南侧；娄星南路与万宝大道交叉口西边角												
10	吉星路西侧、珠山公园以东	2017-2021	2022	1,226.58	1,226.58	3,717.65	是	1,715.00	600.00	1,115.00	-	-	是
11	黄泥路以东、早元街南侧	2017-2021	2022-2024	8,997.62	5,997.62	26,673.83	是	13,124.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	2,424.00	是
12	桃圃街以南、氐星路以西	2017-2021	2022-2023	71,368.74	71,368.74	181,559.85	是	95,328.00	50,000.00	30,000.00	15,328.00	-	是
13	新星南路与万宝大道交叉口东北角	2017-2021	2022-2023	18,394.36	18,394.36	51,656.84	是	24,645.00	8,000.00	8,000.00	8,645.00	-	是
	合计			183,758.17	180,758.17	961,035.41		253,103.66	147,223.04	53,165.00	38,586.62	8,474.00	

发行人 2022 年 3 月末土地整理业务明细情况如下：

图表 5-15 截至 2022 年 3 月末发行人开发过程中土地情况表

单位：万元、亩

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
								2022 年	2023 年	2024 年
1	2013 年第二批次用地（地块三）	2015-2022	2021-2025	5,683.00	5,200.00	94.71	是	483	-	-
2	娄底市 2013 年第一批次地块一	2018-2022	2021-2025	9,840.00	7,353.00	164	是	2,487.00	-	-
3	畜牧水产局出让地二期	2018-2023	2022-2026	14,283.00	10,314.00	60	是	2,350.00	1,619.00	-
4	畜牧水产局出让地三期	2018-2023	2022-2026	10,950.00	6,800.00	40	是	3,295.00	855.00	-

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同 或协议	未来三年投资计划		
								2022 年	2023 年	2024 年
5	娄底市秀石城市棚户区改造项目	2019-2023	2023-2027	9,360.00	4,768.00	156	是	4,000.00	592.00	
6	娄底市土地矿产储备中心统征地（十一）项目	2019-2023	2022-2028	16,320.00	10,080.00	272	是	3,000.00	3,240.00	-
7	娄底市 2013 年第四批次（地块二）项目	2020-2022	2023-2029	7,560.00	6,670.00	126	是	890.00		-
8	娄底市 2013 年第二批次（地块四）项目	2020-2023	2023-2029	2,400.00	800	40	是	1,200.00	400	-
9	储备地统征地（四）125 亩项目	2020-2023	2023-2029	7,500.00	3,800.00	125	是	2,500.00	1,200.00	-
10	娄底市连滨经济适用住宅小区（地块一）	2019-2023	2023-2029	23,820.00	13,620.00	397	是	6,000.00	4,200.00	
11	秀石经济适用房 289 亩统征地项目	2019-2022	2023-2029	17,340.00	15,335.95	289	是	2,004.05		
12	娄底市吉星路南段储备用地	2020-2023	2023-2029	7,300.00	1,200.00	125	是	3,000.00	4500	-
13	娄底市 2013 年度第二批次用地（地块五）	2020-2023	2023-2029	10,620.00	4,800.00	39.97	是	2,400.00	3000	
	合计			142,976.00	90,740.95	1,928.68		33,609.05	19,606.00	0.00

(5) 发行人拟整理的土地情况

截至本募集说明书签署日，发行人暂无拟整理的土地。

(6) 发行人土地开发整理业务合法合规性情况

发行人土地整理业务符合财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文等相关政策要求，经营模式合法合规。

(7) 关于土地专项审计情况和土地储备职能剥离情况的说明

发行人无土地储备职能，不从事土地储备工作。发行人未在 2014 年土地专项审计的范围内，截至本募集说明书签署日，发行人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

3、自来水业务、宾馆业务、公交业务

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人自来水业务、宾馆业务、公交业务收入分别为 14,629.39 万元、14,863.71 万元、15,561.62 万元和 3,747.29 万元。公司业务主要由子公司娄底市水务投资开发有限责任公司、娄底市自来水公司开展，主要业务范围为娄底市自来水供水及污水处理业务。目前，公司拥有娄底第一自来水厂和娄底第二自来水厂，日供水能力达到 23 万平方米，2019-2021 年娄底市水业公司管网长度分别为 975.04 千米、1,077.89 千米和 1,243.50 千米，供水服务人口约为 53 万人，供水普及率 100.00%。公司公交业务主要由子公司娄底市公共交通总公司开展，主要业务范围为娄底市公共交通业务，目前收入基本保持稳定。截至 2021 年末，发行人公交业务运营的公交线路为 43 条，运营的公交车辆为 423 辆。

发行人的自来水业务、宾馆业务和公交业务具备相关的业务资质，业务开展合法合规。

4、工程施工业务

发行人主要通过参加市政工程招投标竞标取得市政工程施工项目，在项目中标后签订工程施工合同，约定工程施工期限及付款进度，公司在施工过程中对工程款进行垫付，并按月对已完工工程量进行结算。公司通过组建项目部方式进行过程管理，并通过市场化公开招标方式选择材料供应商，控制原材料质量及价格。项目竣工后，经审计验收，公司完成工程交付。

发行人工程施工业务，具备相关的业务资质，业务开展合法合规。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人工程施工业务收入分别为 780.59 万元、3,008.20 万元、

2,210.28 万元和 0.00 万元。

5、大宗商品销售业务

报告期内，发行人新增大宗商品销售业务，发行人的大宗商品销售业务为钢材的贸易业务，经营主体为二级子公司娄底市城兴再生资源有限公司。

(1) 业务模式

发行人的大宗商品贸易业务主要的经营模式包括两种：

1) 钢材贸易

城兴再生资源有限公司向涟钢集团购买钢筋、螺纹钢等钢材，销售给项目的承建方。上游采购方面，因同属国有企业，发行人可通过源头直采的方式保持采购的价格优势；下游销售方面，发行人主要将钢材销售给在建项目的施工单位，因自身为施工单位的业主方，对施工单位有较强的把控力，大大降低了销售回款的风险。在该销售模式下，发行人主要资金结算模式为：

先确认下游钢材需求，再向上游供应商订购，由上游供应商直接将钢材运往施工项目所在地，由发行人直接将货款支付给上游供应商。结算时，施工单位应付款项包括发行人采购成本、价差及资金占用利息。该业务通常账期为 1-2 个月，最长不超过 3 个月，结算款项由施工单位现付给发行人。因占用部分需支付占用利息，施工单位付款较为及时，总体账期较短。

2) 废钢销售

发行人在全国各地收购废钢，并销售给涟钢集团等大型钢铁集团。由于钢企对于原材料需求较大，当前市场原材料供应总体较为紧张，该业务的可持续性较强。由于发行人属于地方知名国有企业，资金实力较强，资信状况良好，与主要采购单位涟钢集团保持了良好的合作关系。发行人废钢销售账期很短，涟钢集团通常在收到废钢后一周内即结算款项，当前业务的结算频率约为 1-2 次/周。

(2) 会计处理方式

在会计核算上，向上游采购时，贷记：“货币资金”，借记：“存货”；向下游销货时，贷记：“存货”，借记：“营业成本”，同时借记“货币资金”/“应收账款”，贷记“营业收入”。现金流量表方面，发行人向上游采购的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，向下游销货的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 业务开展情况

近三年及一期，发行人大宗商品贸易业务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、176,032.26 万元和 0.00 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.00%、0.00%、47.52 %和 0.00%。近三年及一期，发行人大宗商品贸易业务毛利率分别为 0.00%、0.00%、5.60%和 0.00%。发行人不涉及商品生产或消耗，仅参与中间环节，毛利率水平较低。

表：2021 年度发行人大宗商品贸易业务板块前五大供应商明细

单位：万元、%

供应商名称	金额	比例	商品类别	是否关联方
江西昊钢工贸有限公司	69,154.88	41.62	废钢	否
河南湛原再生资源有限公司	36,537.71	21.99	废钢	否
湖南华菱涟源钢铁有限公司	25,967.01	15.63	钢材	否
广州金博物流贸易集团有限公司	12,044.86	7.25	钢材	否
娄底大汉钢铁供应链有限公司	904.66	0.54	钢材	否
合计	144,609.12	87.02		

表：2021 年度发行人大宗商品贸易业务板块前五大客户明细

单位：万元、%

供应商名称	金额	比例	商品类别	是否关联方
湖南华菱涟源钢铁有限公司	109,199.23	62.03	废钢	否
中铁五局第五工程有限公司娄底市中心城区路网完善 PPP 项目部	818.43	0.46	钢材	否
上海华菱连钢供应链有限公司	23,513.28	13.36	钢材	否
海南连钢供应链有限公司	15,520.37	8.82	钢材	否
合计	149,051.31	84.67		

(4) 合法合规情况

发行人大宗商品贸易业务合法合规，贸易背景真实可靠，符合国家有关法律、法规及政策规定，不存在违反国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

6、其他业务

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人其他业务收入分别为 8,427.97 万元、10,186.08 万元、11,552.84 万元和 4,381.77 万元。发行人其他业务主要是设计费、房屋租赁收入等，占比较小。

发行人的其他业务具备相关的业务资质，业务开展合法合规。

九、发行人在建工程及拟建工程情况

1、发行人在建工程介绍

截至 2022 年 3 月末，发行人在建工程如下表所示：

图表 5-16 截至 2022 年 3 月末发行人在建项目

单位：万元

序号	项目名称	开竣工时间	总投资	工程进度	已投资	未来投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年
1	智慧水务平台	2003-2023	16,367.00	34.54%	5,653.24	500.00	5,205.00	5,008.76
2	公交枢纽站	2016-2022	9,668.00	92.62%	8,954.62	713.38	-	-
合计			26,035.00		14,607.86	1,213.38	5,205.00	5,008.76

(续表)

项目名称	合规情况		
	立项	土地	环评
智慧水务平台	娄发改投(2013)251号	-	-
公交枢纽站	娄发改行审[2015]56号	湘(2017)娄底市不动产权第0016677号、(2014)政国土字第1107号	娄环审[2013]15号、43130120171226010122、建规[建]字第201712022号、建规[建]字第201403011号

注：发行人智慧水务平台为在水务平台升级工程，不涉及土地、环评文件。

发行人的在建项目均已取得相关批文或批复，手续齐全，无违法、违规和违章建设现象，符合国家有关产业政策。

2、发行人拟建工程介绍

截至 2022 年 3 月末，发行人无重大拟建工程。

十、公司中长期发展战略

未来几年内，公司将进一步加快集团平台建设，加快项目建设步伐，加大土地整理力度，加快全资子公司建设。

集团建设方面：做大做强城投集团公司，做实偿债基金，增强融资主体信用，

扩大融资渠道，加强与其他商业银行的联系。

加快项目建设步伐方面：按照市委、市政府要求，稳步加快在建项目建设。在保证在建项目稳步推进的同时，尽快启动工程等新建项目的建设。

加大土地整理力度方面：按市国土局下达年度计划批回用地指标，争取市委、市政府领导重视，尽快出台市城建投控制性储备土地的管理制度，抓紧储备项目，建立健全项目库。

加快全资子公司建设方面：为保证市城投集团按现代企业模式正常运转，按《公司法》规定组建控股、合资子公司，具体实施管网建设城市区域开发、城市综合体建设与经营管理，提高开发经营能力，增强造血功能。

十一、公司所在行业状况

（一）公司所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是城市物质文明和精神文明最重要的物质基础，是国民经济和社会发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对提高城乡人民的物质文化生活水平提供了基本保障。

1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。根据《城市蓝皮书：中国城市发展报告 No.8》，截至 2016 年底，中国城镇化率已经达到 57.35%，预计到 2020 年中国城镇化率将超过 60%，到 2030 年将达到 70% 左右。目前，我国城市基础设施建设展现出多重效果：一方面城市基础设施建设直接拉动了对生产资料的需求，吸引了社会投资的参与，扩大了社会总需求；另一方面，城市化进程的加速为工业化发展提供了载体，提供了工业化发展所必须的土地和基础设施；同时，城市化进程也引发了城市居民消费需求结构的升级优化，推动了产业结构的优化调整，为国民经济发展注入了新的动力。此外，现阶段我国城市基础设施建设更加注重生产、生活环境的改善，与未来城市化发展方向相契合。

可以预见，具备科学规划、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点。未来，随着“城镇化战略”的实施，我国的城市化进程仍将处于快速发展阶段。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年

规划和 2035 年远景目标纲要》提出“深入推进以人为核心的新型城镇化战略”，明确了新型城镇化目标任务和政策举措，城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

(2) 娄底市城市基础设施建设行业现状及前景

根据《娄底市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，十四五期间，娄底市将切实加强综合交通网建设，全面推进航空、铁路、轨道、公路、内河航运和运输管道建设，重点加快建设一条高铁（呼南高铁益娄段）、两个机场（娄底春田民用机场、桥头河通用机场）、六条高速（官新、新新、醴娄、娄洞、龙琅、桥白）等重大项目积极构建现代物流网，持续推进国家二级物流园区布局城市、全国区域性流通节点城市建设。到 2025 年，建成以娄底中心城区为主枢纽的内畅外联多层次综合交通体系，交通运输服务、科技与信息化、绿色化、安全应急等水平及综合治理能力显著提升，综合交通枢纽城市建设迈出坚实步伐。

2022 年初，国家发改委提出适度超前开展基础设施投资，继续推进交通、能源、水利、农业、环保、物流等传统基础设施建设，加大 5G、数据中心、工业互联网等新型基础设施建设力度。湖南省政府则进一步提出“立足省情，找准国家战略定位，与时俱进推进基础设施建设”，“立足长远、适度超前，全面提升基础设施的承载力”。在此重大政策机遇下，娄底的基础设施建设有着良好的发展前景。

2、土地开发整理行业

(1) 我国土地开发整理行业现状及前景

城市土地开发和运营是通过城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营性活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。经过开发城市土地，城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租，获取经济收益。同时，城市土地开发和运营也增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发和运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

国土资源部发布的信息显示，综合有关部门对人口城镇化水平的预测和对交通、水利、能源等基础设施建设的规划，按照从严的用地标准测算，“十二五”期间，全国建设用地需求总量约为 4,659 万亩，年均将达到 932 万亩，建设用地需求将保持

良好增长态势。主要原因如下：一是我国建设用地承载了接近 90% 的 GDP，随着经济总量规模增加，新增建设用地量将保持良好态势；二是城市化、工业化发展需要一定的建设用地保障，人口持续增长和大量人口转移、流动，将带动城镇住宅用地和各类公共基础设施用地需求相应增加；三是消费结构转型升级，需要增加基础设施、生活居住等用地，随着国家经济发展和居民收入水平的提高，人民生活 and 消费水平得到提升，社会消费结构和方式悄然转型，对第三产业、基础设施、住房等方面的用地需求将大幅度增加。

湖南省人民政府办公厅印发的《湖南省“十四五”自然资源发展规划》的通知显示，“十三五”时期，湖南省要素保障实现新突破。强化土地要素供给，持续推进用地审批“放管服”改革，累计批准新增建设用地 122.55 万亩，供应土地 179.41 万亩，实现土地出让收入 9998 亿元。实施增减挂钩项目 269 个 72 万亩，贫困地区通过节余指标交易增收 247.48 亿元。

“十四五”时期，预计高品质的国土空间开发保护格局将基本形成。国土空间规划体系全面建成，生产、生活、生态空间协调度明显提升，主体功能区战略落地实施，建设用地结构和布局进一步优化，城乡建设用地面积和国土开发强度控制在国家下达目标内。随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，为土地整理与开发行业提供了较大的发展空间。

(2) 娄底市土地开发整理行业现状及前景

根据《娄底市“十四五”自然资源发展规划》，未来娄底市将积极盘活存量用地，实施全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩等手段，因地制宜盘活农村存量建设用地。规范有序推进城镇低效用地再开发，加强规划统筹和政策引导，建立完善经济激励机制，形成形式多样的改造开发模式。完善建设用地“增存挂钩”机制，促进批而未用土地有效利用。加强开发区土地节约集约利用评价，将考核结果作为开发区评优、扩区、升级的重要依据。未来，随着娄底市城镇化水平的不断提高，娄底市土地开发整理行业面临良好的机遇和发展前景。

3、大宗商品贸易现状及前景

(1) 我国大宗商品贸易现状及前景

目前，我国的大宗行业发展还处于初级阶段，但也面临着许多机遇。现阶段，国家的经济发展与大宗商品市场呈现出越来越密切的关系，大宗商品行业在市场中

发挥着不可替代的作用，在政府的大力支持下，未来发展前景十分光明。近年来，为助力供给侧结构性改革，推动经济高质量发展，国家相继发布了《国务院办公厅关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》《关于开展供应链创新与应用试点的通知》等系列政策，为我国大宗商品现代流通业的创新发展指明了方向、明确了重点。

具体到钢材贸易方面，我国是全球钢铁生产第一大国。据世界钢铁协会统计，2021 年全球粗钢总产量达 19.52 亿吨，其中我国全年粗钢产量为 10.33 亿吨，占全球粗钢产量的 52.92%。在钢铁消费方面，我国在全球范围内同样具有绝对的领先优势。同时，2021 年全球成品钢材表观消费量为 18.34 亿吨，其中中国成品钢材表观消费量为 9.52 亿吨，占全球总消费量的 51.91%。由于国内钢材供需量巨大，我国钢材流通需求长期较旺盛，钢材贸易行业具有稳固的市场基础。

(2) 娄底市大宗商品贸易现状及前景

2021 年娄底市规模以上工业增加值同比增长 7.8%。围绕冶金、能源、建材、化工、机械五大支柱产业，娄底市聚集了华菱涟钢、三一重工、博长股份、大唐华银金电、湖南海螺、湖南宜化、华润电力等 665 家规模以上工业企业，全市规模以上工业企业实现营业收入同比增长 23.3%。针对钢铁能源面临的环保影响，落后产能关停升级的转型压力，娄底市淘汰了一批不符合强制性标准和产业政策的钢铁落后产能，引导先进产能向优势企业集中。积极培育引进一批现代环保不锈钢企业，研发生产中高端不锈钢新材和实用型不锈钢产品系列。以华菱涟钢数字化智能化样板车间、远程运维、捞渣机器人等为基础，推广网络协同制造、大规模个性化定制等新模式，开发多元化、高端化、适用化产品，加强上下游产业集群集聚发展，提升关联产业协作配套水平，提高绿色制造和智能制造水平，打造国家先进钢铁材料制造产业中心。

目前，娄底市工业基础良好，钢铁新材和工程机械集群发展，冶金、能源、建材、化工、机械等支柱产业发展较好。十四五期间，娄底市将聚集打造先进制造业“双引擎”，改造升级钢铁新材产业，支持华菱涟钢、冷钢、VAMA 等企业做优做强；做大做强工程机械产业，以三一集团为龙头，加快延伸产业链条、增强创新能力、提升智能化水平，做大产业规模，形成集研发、设计、制造、服务为一体的先进装备制造产业集群。

根据政府规划，娄底市将充分发挥钢铁新材和工程机械两大产业的引擎作用，打造中部地区“材料谷”，力争到 2026 年建成全球领先的中高端汽车板基地、世界一流的液压油缸智能制造产业基地、亚洲最大的高强钢基地、全国最大硅钢基板生产基地、国内领先的高水平先进金属材料制造基地、全国高强度紧固件生产基地，“材料谷”年产值突破 3000 亿元。未来，随着娄底钢铁产业集群的极大发展，势必带动上下游产业链相关产品和贸易的持续获利。

（二）发行人所处的区域情况

1、娄底市区域环境

娄底市是湖南省重要的省辖地级市，位于湖南地理几何中心，是湖南重要的工业城市，湖南能源、原材料战略储备基地，是环长株潭城市群的重要组成部分。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速、娄怀高速、长韶娄高速、二广高速相继全面贯通，娄底大道、益娄高速、娄衡高速、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，资江水运全面升级。随着水路、高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

图表 5-17 娄底市区位图



2、娄底市经济发展情况

根据《娄底市 2021 年度国民经济和社会发展统计公报》，2021 年度娄底市实现地区生产总值 1825.76 亿元，同比增长 7.7%，两年平均增长 5.8%。其中：第一产业增加值 204.1 亿元，同比增长 9.2%，两年平均增长 6.8%；第二产业增加值 723.65 亿元，同比增长 6%，两年平均增长 5.5%；第三产业增加值 898.02 亿元，同比增长 8.7%，两年平均增长 5.8%。全市三次产业结构由上年的 11.9:38.8:49.3 调整为 11.2:39.6:49.2，第二产业占比提高 0.8 个百分点，三次产业对全市经济增长贡献率分别为 14.2%、30.2%和 55.6%，分别拉动全市 GDP 增长 1.1 个、2.3 个和 4.3 个百分点。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 47893 元，同比增长 8.1%。

全市公共财政预算收入 161.34 亿元，同比增长 11.6%，其中地方财政收入 90.77 亿元，同比增长 12.6%。全市公共财政预算支出 338.44 亿元，同比增长 2.7%，其中，教育、科技、文化、交通、医疗卫生、节能环保、社会保障与就业、城乡社区事务、农林水、住房保障等民生支出 245.49 亿元，占全市财政支出的比重达 72.5%。

全年居民消费价格比上年上涨 0.3%，其中食品烟酒类下降 1.6%，衣着类上涨 0.7%，居住类上涨 0.8%，生活用品及服务类下降 0.3%，交通和通信类上涨 4.6%，教育文化和娱乐类上涨 1.1%，医疗保健类上涨 0.3%，其它用品和服务类下降 6.6%。

全市实现制造业增加值 501.42 亿元，同比增长 8.0%，制造业增加值占 GDP 的比重为 27.5%，高于上年 0.9 个百分点。规模以上工业中，装备制造业和高技术制造业增加值分别同比增长 39.5%和 19.7%；战略性新兴产业总产值占工业总产值比重为 32.6%，高于上年 3.5 个百分点；全市省级以上园区规模工业增加值同比增长 12.4%，高于全市规模工业增速 4.6 个百分点，园区规模工业增加值占比提升到 75.2%；投资结构持续优化，民间投资增长 8.7%，占全部投资的比重为 62.7%，比上年提高 2.6 个百分点；制造业投资增长 12.8%，占全部投资的比重为 42.6%，比上年提高 3.3 个百分点；产业投资同比增长 4.9%，占全部投资的比重为 65.9%，高于上年 0.5 个百分点。

图表 5-18 2019-2021 年娄底市主要经济指标

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
----	--------	--------	--------

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1825.76	8.68%	1,679.94	4.0%	1,640.58	8.1%
其中：第一产业增加值	204.10	2.28%	199.55	4.4%	174.44	3.6%
第二产业增加值	723.65	11.28%	650.32	5.1%	632.69	7.5%
第三产业增加值	898.02	8.19%	830.07	3.0%	833.45	9.6%
财政总收入	161.34	11.57%	144.61	1.5%	142.46	8.1%
进出口总额	191.77	32.91%	144.29	14.9%	127.00	23.2%
社会消费品零售总额	778.20	14.64%	678.85	-2.4%	626.9	10.3%

资料来源：（1）娄底市 2019-2021 年国民经济和社会发展统计公报；

（2）2019 年度生产总值（GDP），各产业增加值绝对数按照现价计算，增长速度按可比价格计算。

图表 5-19 2021 年度娄底市本级国有土地出让成交情况统计

土地用途	出让宗地数	面积（万平方米）	成交总价（万元）	均价（元/平方米）
工业用地	23	119.62	62,305.80	520.85
商住用地	26	58.44	238,154.00	4,075.00
商业用地	1	0.36	1,901.00	5,249.12
合计	50	178.43	302,360.80	-

资料来源：根据娄底市自然资源和规划局网站整理

3、发行人所在区域内同类企业竞争情况

发行人是娄底市资产规模最大的基础设施项目投资建设主体，主要负责娄底市主城区的城市基础设施建设和土地整理任务，在城市基础设施建设领域履行公用基础设施建设职能，具有垄断性经营优势。除发行人外，娄底市主要市级基础设施建设企业主要包括娄底市万宝新区开发投资有限公司（以下简称“娄底万宝”）、湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司（以下简称“娄底经开”）2 家。

娄底市万宝新区开发投资有限公司主要负责娄底万宝新区的城市基础设施建设和土地整理业务；湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司主要负责娄底经开区的城市基础设施建设和土地整理业务。

娄底市主要城建企业基本情况如下：

图表 5-20 娄底市主要城建企业基本情况

单位：亿元

序号	企业名称	经营范围或职责	2021 年末资产总额	2021 年末负债总额	2021 年末净资产额	2021 年度收入总额	2021 年度净利润总额	2021 年度经营净现金流
1	娄底市城市发展集团有限公司	娄底市最大的基础设施建设主体，负责娄底市主城区城市基础设施建设和土地整理业务；同时，负责娄底市全市供水业务	397.17	178.78	218.39	37.67	4.98	0.42
2	娄底市万宝新区开发投资集团有限公司	主要负责娄底万宝新区的城市基础设施建设和土地整理业务	140.57	74.29	66.28	6.26	1.82	0.31
3	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	主要负责娄底经开区的城市基础设施建设和土地整理业务	170.09	91.26	78.83	5.55	1.50	0.04

(三) 公司的行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是娄底市城市建设领域资产规模最大的公司，得到了当地政府的大力支持，发行人在基础设施建设、土地整理、水务等业务领域占据主导地位。近年来，公司经营规模不断扩大，公司的营业收入主要来源于城市基础设施代建收入、土地整理收入和水务收入等，每年营业收入稳定增长。在支持娄底市又好又快发展的大背景下，发行人的业务发展纵深以及政府支持力度得到极大的提升，因此，发行人在该区域具有绝对优势的行业地位，发展前景广阔。

2、竞争优势

(1) 有力的政府政策支持及背景优势

作为娄底市重要的城市基础设施建设平台，从成立之日起，就获得了政府的大力支持。娄底市政府通过财政补贴和项目回购等方面向发行人提供支持。

(2) 强劲的城市发展支撑

根据《娄底市 2021 年度国民经济和社会发展统计公报》，2021 年度娄底市实现地区生产总值 1825.76 亿元，同比增长 7.7%，两年平均增长 5.8%。其中：第一产业增加值 204.1 亿元，同比增长 9.2%，两年平均增长 6.8%；第二产业增加值 723.65 亿元，同比增长 6%，两年平均增长 5.5%；第三产业增加值 898.02 亿元，同比增长 8.7%，两年平均增长 5.8%。全市三次产业结构由上年的 11.9:38.8:49.3 调整为 11.2:39.6:49.2，第二产业占比提高 0.8 个百分点，三次产业对全市经济增长贡献率分别为 14.2%、30.2%和 55.6%，分别拉动全市 GDP 增长 1.1 个、2.3 个和 4.3 个

百分点。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 47893 元，同比增长 8.1%。随着娄底市经济的不断增长，发行人业务前景广阔。

(3) 区域内行业的垄断优势

经济的快速增长和财政实力的不断增强，为娄底市城市基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，发行人作为娄底市城市基础设施建设主体具有明显的区域竞争优势。

同时，发行人是娄底市资产规模最大的基础设施项目投资建设主体，在城市基础设施建设领域履行公用基础设施建设职能，具有垄断性经营优势。发行人进行娄底市范围内的基础设施建设，并负责娄底市范围内土地开发整理业务，业务前景较好。随着娄底市的进一步建设，发行人的主营业务有很大的提升空间。

(4) 银企合作密切

发行人拥有良好的信用，与各大商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，间接融资渠道通畅。截至 2022 年 3 月末，与发行人合作贷款银行包括国家开发银行、长沙银行、光大银行、进出口银行、徽商银行、交通银行等金融机构。发行人良好的信用水平为发行人进一步拓展融资渠道奠定了重要基础。

十二、发行人经营合规性情况

(一) 法律法规执行情况

1、发行人是否符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务是否符合国办发〔2015〕40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务是否会增加地方政府负有偿还责任的债务；

2011 年 5 月，发行人经湖南省银监局批准退出地方政府融资平台管理。发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发〔2015〕40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

2、发行人涉及 BT 委托代建业务、土地整理一级开发业务、土地转让、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务是否合法合规；发行人从事公益性事业经营是否符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，是否有明确的市场化补偿机制安排；

发行人不涉及 BT 模式开展基础设施建设业务，发行人参与的委托代建业务、土地整理一级开发业务、土地转让、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务合法合规；发行人从事公益性事业经营符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，具有

明确的市场化补偿机制安排。

3、是否存在违反其他法律法规的情形。

发行人不存在违反其他法律法规的情形。

(二) 政府职能剥离情况

1、政府对发行人融资职能的剥离情况；

娄底市城市发展控股集团有限公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。2011 年 5 月，发行人经湖南省银监局批准退出地方政府融资平台管理，截至本募集说明书签署日，发行人未在银监会融资平台名单内。

依据国发〔2014〕43 号文及其他相关政策文件，娄底市政府已着手建立规范当地地方政府举债融资机制，开始对地方政府债务实行规模控制和预算管理，严格限定地方政府举债程序和用途。发行人本次短期融资券发行符合国发〔2014〕43 号文等相关政策文件要求。本次发行不会增加政府债务规模。

2、政府土地储备职能的剥离情况，发行人是否从事土地储备工作。

发行人无土地储备职能，不从事土地储备工作。

(三) 募集资金用途情况

本次短期融资券注册额度为 20 亿元，本期基础发行金额为 5 亿元，发行金额上限为 10 亿元，拟全部用于偿还发行人存量有息债务。

发行人承诺本次短期融资券募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人举借该期债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。同时，发行人承诺本期短期融资券拟偿还债务不纳入地方政府负有偿还责任的债务，未来亦不作为地方政府负有偿还责任的债务上报当地财政局。

发行人承诺地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务

由发行人作为独立法人负责偿还。

发行人承诺将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

(四) 公司规范运作情况

- 1、发行人的公司治理结构符合《中华人民共和国公司法》的规定；
- 2、发行人不存在公务员兼职情况，符合《公司章程》、《公司法》、《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定；
- 3、发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制能力；
- 4、发行人财务制度健全，财务报告符合企业会计准则的有关要求；
- 5、在突发事件应急方面，发行人制定了《突发事件应急预案》，明确了突发事件的适用范围，主要分为重大自然灾害导致公司正常运营受到严重干扰和突发事件导致公司治理结构出现重大不利变化。

(五) 企业生产经营情况

1、发行人存在由财政性资金逐年回购的委托代建或 BT 建设项目，是否已签订相关代建回购协议、项目是否合法合规、以及是否具有明确的回款安排；已经签订委托代建或 BT 协议的，政府是否已按照协议约定履行回购义务；

公司成立以来，完成了一批重大市政基础设施项目的投融资和建设工作的，公司城市基础设施业务主要由发行人本部、子公司娄底市创元建设发展有限公司开展。娄底市人民政府于 2002 年 12 月 28 日下发《关于授权娄底市城市建设投资开发有限责任公司有偿承建市政基础设施项目和将项目建设款及投资人纳入财政预算的决定》（娄政函〔2002〕100 号），赋予发行人基础设施建设职能。截至目前，发行人不存在 BT 模式建设项目。公司采用代建模式承担了部分片区重点基础设施项目工程的投资建设任务。发行人公益性事业经营业务符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，具有市场化的补充机制。

2、涉及土地整理/一级开发、土地转让业务的，应补充开发资质、成本投入的补偿机制及回款来源。涉及土地资产入账的，应详细补充资产权属的合规性、土地转让金缴纳情况、取得方式、土地使用权证明细、政府批文、入账依据、入账价值、入账方式等情况；

(1) 发行人土地整理/一级开发、土地转让业务

公司负责的土地开发业务主要集中在娄底市主城区。发行人 2017 年 3 月 31 日以前开工的项目，根据娄底市的政府规划，公司对拟建或者在建的基础设施周边土地进行前期拆迁、平整等工作。然后根据项目建设进度和资金需求状况陆续将整理好的土地在取得市政府同意后交由土地储备中心进行公开招拍挂，并根据事前约定收回土地开发成本及土地出让净收益。根据《娄底市人民政府办公室关于规范市级国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（娄政办发〔2015〕45 号文件），工业项目土地出让执行国家工业用地出让最低标准，土地出让收入在计提 1%的中央、省级集中农土开发资金、0.5%农田水利建设资金、5%偿债资金、1%征收业务费后，剩余部分拨付给发行人用于基础设施建设。发行人其他经营项目用地的土地出让收入，按〔2015〕45 号文件规定，出让土地实行宗地核算的，计提约 49.5%的保障安居工程建设资金、社会保障资金、偿债保障基金等各项资金（基金）后，剩余部分拨付给发行人，出让的国有土地未实行宗地核算的，计提约 24.5%的各项资金（基金）后，剩余部分拨付给发行人。

2017 年 3 月 31 日后，发行人新增土地整理项目的结算方式发生变化，发行人与政府签署《土地整理协议》，根据协议约定，在发行人完成土地整理项目后，可获得土地整理成本及综合收益，综合收益为土地整理投入的一定比例，以最终审计结论为准。

(2) 发行人土地资产情况

发行人取得的土地资产均为出让性质的土地使用权。

(六) 资产真实性及合规性情况

发行人存在无法产生经营性收益的水库、灌区及电灌站等公益性资产，金额为 646,522.30 万元。除上述资产外，发行人不存在其他获得学校、医院、公园、广场、党政机关及事业单位办公楼、市政道路、水利设施、收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情形；发行人注册资本为人民币 90,000.00 万元，截至 2022 年 3 月末，发行人累计实缴资本为人民币 60,000.00 万元，占已登记注册资本总额的 66.67%。

(七) 与政府相关的市场化安排

1、经甄别后发行人债务中政府负有偿还责任的债务余额，已偿还金额及未来偿

还安排;

截至 2022 年 3 月末, 发行人确认为政府负有偿还责任的债务余额为 0 元。

对于发行人未偿还的债务, 列入政府偿还责任的, 政府将通过财政资金偿还, 其余政府不负有偿还责任的债务还款来源为发行人自身经营收益。

2、地方政府对企业的支持应制度化和市场化, 主承销商需补充政府对发行人的支持机制及落实情况(如补贴协议、履行情况)、相关支持文件、未来规划等;

发行人作为娄底市基础设施投资、建设、经营和管理的主体, 在娄底市基础设施建设中发挥了不可替代的作用, 娄底市政府及相关部门给予发行人强有力的政策支持。

发行人成立及历次增资, 娄底市人民政府、娄底市国资委分别下发了娄政办函〔2000〕45 号、娄财办〔2002〕60 号、娄政办函〔2002〕30 号、娄财办〔2002〕171 号、娄政函〔2008〕220 号、娄政函〔2008〕257 号、娄国资〔2009〕30 号、娄国资〔2009〕24 号等文件, 支持发行人的成立及注册资本变更事项。

同时, 政府通过补贴等方式为发行人提供支持, 发行人 2019-2021 年政府补贴收入分别为 13,416.57 万元、15,893.79 万元和 14,498.58 万元。

3、存在与政府(包括其他城镇建设企业)大额往来款的, 需补充账龄、前五大往来方及应收账款回款计划; 没有明确回款计划, 需协调政府予以明确。

截至 2022 年 3 月末, 发行人的政府性应收账款存在真实业务背景, 符合国家相关规定。

截至 2022 年 3 月末, 发行人对政府部门及其他基建企业的其他应收款均为经营性往来款, 具有真实的业务背景, 符合国家相关规定。

截至 2022 年 3 月末, 发行人的长期应收款均具有真实的业务背景, 符合国家相关规定。

(八) 发行人融资情况

1、核实发行人是否存在社会公众参与融资平台项目融资的情况;

发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。

2、核实发行人是否存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况;

发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。

3、核实发行人是否存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况;

发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的行为。

4、核实发行人是否存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；

发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。

5、核实发行人是否存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（九）审计署审计情况

按照《中华人民共和国审计法》规定和《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》，湖南省各级审计机关相关审计人员，按照“见人、见账、见物，逐笔、逐项审核”的原则，对娄底市市本级政府性债务情况进行了全面审计，并对发行人进行了现场审计，调阅该公司的财务数据以及投资明细，发行人以及下属企业未收到上级审计机关相关整改意见。

发行人未在 2014 年土地专项审计的范围内，截至目前，发行人也未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

发行人符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的合并及母公司财务报表，以及未经审计的 2022 年 1-3 月份的合并及母公司财务报表。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年和 2021 年财务报表进行了审计，并分别出具了众环审字(2020)110030 号、众环审字（2021）1100111 号和众环审字（2022）1110054 号的标准无保留意见的审计报告。2022 年 1-3 月财务报表未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

一、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月财务报告编制及审计情况

（一）会计报告编制基础

发行人财务报表的编制以持续经营假设为基础。根据实际发生的交易和事项，执行财政部发布的企业会计准则（包括 2014 年颁布的新的和修订的企业会计准则）及相关规定。

（二）会计政策变更、估计变更和差错更正

1、会计政策变更

2019 年度会计政策变更如下：

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；
B、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；
C、将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较

报表。

2020年度无会计政策变更事项。

2021年度会计政策变更如下：

(1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

——发行人于2021年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

首次执行日前后金融资产分类和计量对比表（合并报表）如下：

单位：元

项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	617,005,160.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	617,005,160.00
	合计	617,005,160.00			617,005,160.00

(2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。经发行人董事会决议通过，发行人于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目和“其他流动负债”项目列报。

对2021年1月1日财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	258,063,687.63		14,330,253.79	

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同负债			222,896,664.76	
其他流动负债			20,836,769.08	

(3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。经公司董事会决议通过，发行人于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
固定资产	402,070,755.48		366,230,755.48	
使用权资产	0.00		35,840,000.00	
租赁负债	0.00		25,130,000.00	
长期应付款	6,116,549,642.16		6,091,419,642.16	

(4) 投资性房地产

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。

本次会计政策变更追溯调整财务报表影响如下：

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
投资性房地产	3,417,034,971.28	91,225,866.43	4,100,082,322.96	100,079,667.00
递延所得税负债	0.00	0.00	90,026,792.45	2,213,450.14
其他综合收益	0.00	0.00	206,959,855.99	0.00

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
未分配利润	4,176,715,848.38	3,434,216,869.78	4,562,776,551.62	3,440,857,220.21

2、会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

3、差错更正

报告期内，发行人无差错更正事项。

(三) 合并报表范围变化情况

1、2019 年合并范围

2019 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司较 2018 年末未发生变化。截至 2019 年末，公司合并范围的一级子公司如下表所示：

图表 6-1 2019 年发行人纳入合并范围的一级子公司情况

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	投资金额	持股比例	表决权比例	级别	业务性质
1	娄底市农业发展有限责任公司	4,000.00	4,000.00	100%	100%	一级	农业项目开发建设
2	娄底市水业有限责任公司 (原名“娄底市自来水公司”)	13,199.10	13,199.10	100%	100%	一级	供水、污水处理、物业服务
3	娄底市体育新城建设开发有限责任公司	10,000.00	10,000.00	100%	100%	一级	公共设施建设
4	娄底市水务投资开发有限责任公司	5,000.00	5,000.00	100%	100%	一级	防洪及配套工程
5	湖南娄底宾馆	968.00	968.00	100%	100%	一级	酒店服务业
6	娄底市公共交通有限公司	485.00	485.00	100%	100%	一级	公共交通运营
7	娄底市创元建设开发有限责任公司 (原名“娄底市城南新区建设开发有限责任公司”)	4,000.00	4,000.00	100%	100%	一级	项目投资
8	娄底市市政建设总公司	2,010.00	2,010.00	100%	100%	一级	市政公用工程、公路工程施工
9	娄底市天鹏资产管理有限责任公司	1,000.00	1,000.00	100%	100%	一级	资产管理
10	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	10,000.00	10,000.00	80%	100%	一级	棚户区改造
11	娄底市城投物业管理有限	300.00	300.00	70%	70%	一级	物业管理

序号	企业名称	注册资本	投资金额	持股比例	表决权比例	级别	业务性质
	责任公司						
12	娄底市城市建筑设计有限公司	800.00	480.00	60%	60%	一级	工程设计
13	娄底市城投小额贷款有限责任公司	21,800.00	21,800.00	100%	100%	一级	小额贷款

2、2020 年合并范围

2020 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司较 2019 年末未发生变化。

3、2021 年合并范围

发行人 2021 年度合并报表范围较 2020 年度新增 2 家一级子公司。具体如下：

图表 6-2：发行人 2021 年度财务报表合并范围变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	变动原因	持股比例
1	湖南启泰创业投资有限公司	30,000.00	新设立	100.00
2	娄底市乡村发展投资有限公司	50,000.00	划拨	100.00

发行人 2021 年度合并报表范围较 2020 年度减少 1 家一级子公司。具体如下：

图表 6-3：发行人 2021 年度财务报表合并范围变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	变动原因	持股比例
1	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	125,000.00	无偿划转	82.00

4、2022 年 1-3 月合并范围

2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司较 2021 年末未发生变化。

二、发行人主要财务数据

(一) 合并资产负债表

图表 6-4 2019-2021 年及 2022 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	178,901.28	190,830.54	178,940.80	318,274.17

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收票据	273.92	220.00	-	229.55
应收账款	664,978.25	660,998.76	921,706.63	845,703.77
预付款项	105,804.54	72,062.03	99,127.81	134,128.38
其他应收款	448,050.70	427,420.69	410,627.71	428,338.75
存货	1,399,088.23	1,374,491.30	1,352,498.72	1,288,945.91
其他流动资产	6,922.16	6,695.94	6,999.08	6,093.23
流动资产合计	2,804,019.08	2,732,719.26	2,969,900.75	3,021,713.76
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	61,700.52	60,511.52
长期应收款	39,650.00	38,900.00	41,770.00	13,020.00
长期股权投资	1,292.73	1,292.73	5,567.93	30,626.28
其他权益工具投资	58,700.52	57,700.52	-	-
投资性房地产	426,893.62	426,547.35	341,703.50	337,646.24
固定资产	38,662.24	39,485.69	40,207.08	43,445.70
在建工程	20,574.83	18,651.90	20,610.84	15,087.33
使用权资产	2,245.25	2,513.00	-	-
无形资产	6,982.73	7,140.21	7,590.85	6,857.53
长期待摊费用	104.88	116.84	103.19	53.94
其他非流动资产	646,596.99	646,596.99	646,679.32	649,720.03
非流动资产合计	1,241,703.80	1,238,945.23	1,165,933.20	1,156,968.58
资产总计	4,045,722.87	3,971,664.49	4,135,833.95	4,178,682.34
流动负债:				
短期借款	128,000.00	41,500.00	77,000.00	50,900.00
应付票据	50,528.39	12,236.39	20,000.00	-
应付账款	59,918.08	61,049.47	71,680.78	81,609.05
预收款项	2,997.61	2,059.56	25,806.37	8,580.06
合同负债	18,527.19	16,147.47		
应付职工薪酬	2,354.26	4,000.82	3,254.10	2,576.72
应交税费	25,196.21	25,659.18	24,164.69	22,083.33
其他应付款	394,292.23	489,126.60	125,703.69	116,304.15
一年内到期的非流动负债	431,509.14	461,606.92	268,448.69	199,367.57
其他流动负债	11,872.49	18,176.13	0.00	-
流动负债合计	1,125,195.61	1,131,562.53	616,058.32	481,420.88
非流动负债:				
长期借款	123,267.03	118,314.18	201,254.53	239,311.20
应付债券	464,867.72	438,153.16	486,344.47	432,307.78
租赁负债	1,174.25	1,442.00	-	-
长期应付款	107,770.74	74,815.82	611,654.96	793,169.29
递延收益	12,840.27	11,325.25	6,859.75	6,355.63

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
递延所得税负债	12,193.99	12,193.99	-	-
非流动负债合计	722,114.00	656,244.39	1,306,113.71	1,471,143.90
负债合计	1,847,309.61	1,787,806.93	1,922,172.03	1,952,564.78
所有者权益：				
实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	1,561,479.85	1,561,479.85	1,701,482.10	1,744,890.99
其他综合收益	20,695.99	20,695.99	-	-
盈余公积	33,596.64	33,596.64	33,596.64	33,596.64
一般风险准备金	204.94	204.94	219.22	165.76
未分配利润	520,735.45	506,085.17	417,671.58	386,836.77
归属于母公司所有者权益合计	2,196,712.86	2,182,062.58	2,212,969.55	2,225,490.16
少数股东权益	1,700.41	1,794.98	692.37	627.40
所有者权益合计	2,198,413.27	2,183,857.56	2,213,661.92	2,226,117.56
负债和所有者权益总计	4,045,722.87	3,971,664.49	4,135,833.95	4,178,682.34

(二) 合并利润表

图表 6-5 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	48,889.96	376,748.97	204,658.30	287,696.06
营业收入	48,889.96	376,748.97	204,658.30	287,696.06
营业总成本	35,780.81	336,490.30	190,092.81	240,517.64
营业成本	29,858.43	320,864.73	174,672.93	226,978.86
营业税金及附加	480.31	2,263.62	1,491.66	1,885.49
销售费用	333.87	1,511.96	2,646.94	1,228.18
管理费用	3,627.83	11,742.62	10,650.94	10,262.28
财务费用	1,480.37	107.36	630.34	162.83
信用减值损失	387.14	-14,641.13	-	-
资产减值损失	-	-	-8,807.97	-7,502.22
加：公允价值变动损益 (损失以“-”号填列)	-	12,765.24	-	-
投资收益	126.56	1,731.29	11,227.35	3,286.66
汇兑收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-
其他收益	1,273.48	14,498.58	15,893.79	13,416.57
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-	9.05	13.37	26.54

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业利润	14,896.33	54,621.68	32,892.03	56,405.97
加：营业外收入	26.17	61.84	405.52	2,647.07
减：营业外支出	166.06	667.71	1,160.12	2,541.79
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	14,756.44	54,015.81	32,137.43	56,511.25
减：所得税	170.74	4,514.88	1,070.18	266.06
净利润	14,585.70	49,500.93	31,067.25	56,245.19
减：少数股东损益	-64.57	-322.30	178.97	277.25
归属于母公司所有者的净利润	14,650.28	49,823.23	30,888.28	55,967.95

(三) 合并现金流量表

图表 6-6 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	42,603.00	351,541.97	86,783.06	134,224.79
收到的税费返还	6.49	427.64	528.42	161.80
收到其他与经营活动有关的现金	116,596.46	159,216.07	169,807.08	194,583.62
经营活动现金流入小计	159,205.95	511,185.68	257,118.56	328,970.21
购买商品、接受劳务支付的现金	25,211.49	329,578.15	160,092.92	186,216.38
支付给职工以及为职工支付的现金	7,445.76	19,790.62	12,190.85	13,939.97
支付的各项税费	2,373.66	3,681.20	3,651.84	7,702.77
支付其他与经营活动有关的现金	135,084.45	153,982.98	117,705.00	97,977.26
经营活动现金流出小计	170,115.35	507,032.95	293,640.61	305,836.39
经营活动产生的现金流量净额	-10,909.40	4,152.73	-36,522.05	23,133.82
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	34,411.06	3,097.94
取得投资收益收到的现金	-	1,800.66	1,874.65	1,984.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500.00	49.52	28.26	83.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.00	140.40
收到其他与投资活动有关的现金	2,195.06	750.59	47,888.77	230,157.36
投资活动现金流入小计	2,695.06	2,600.77	84,202.73	235,463.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,746.64	8,568.92	29,299.71	19,362.40

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
投资支付的现金	-	1,649.92	1,189.00	800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	0.00	1,499.99
支付其他与投资活动有关的现金	36,819.51	5,490.32	56,144.57	36,405.00
投资活动现金流出小计	39,566.14	15,709.16	86,633.28	58,067.40
投资活动产生的现金流量净额	-36,871.09	-13,108.39	-2,430.55	177,396.46
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
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	76,500.00	281,100.00	126,900.00	262,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	97,981.94	113,887.94	64,155.24	48,816.20
发行债券收到的现金	-	300,000.00	140,000.00	296,680.00
筹资活动现金流入小计	174,481.94	694,987.94	331,055.24	607,496.20
偿还债务支付的现金	25,684.46	238,354.54	171,149.17	486,162.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,776.11	87,290.48	94,241.87	77,737.22
支付其他与筹资活动有关的现金	121,579.00	282,597.88	175,303.91	223,921.37
筹资活动现金流出小计	176,039.57	608,242.90	440,694.95	787,820.59
筹资活动产生的现金流量净额	-1,557.63	86,745.04	-109,639.71	-180,324.39
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-49,338.11	77,789.37	-148,592.32	20,205.89
期初现金及现金等价物余额	182,905.88	101,703.68	250,295.99	230,090.10
期末现金及现金等价物余额	133,567.77	179,493.05	101,703.68	250,295.99

(四) 母公司资产负债表

图表 6-7 2019-2021 年及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产:				
货币资金	75,681.14	117,861.12	96,727.42	237,770.82
应收票据及应收账款	446,398.58	439,166.08	701,572.01	640,979.33
预付款项	64,839.75	60,388.31	85,930.66	109,666.42
其他应收款	621,412.10	551,989.58	551,524.07	562,545.84
存货	1,257,485.71	1,237,190.42	1,177,371.73	1,148,704.66
其他流动资产	-	-	107.60	-
流动资产合计	2,465,817.27	2,406,595.52	2,613,233.50	2,699,667.06

非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	25,349.50	24,349.50
长期应收款	39,450.00	38,700.00	39,100.00	10,350.00
长期股权投资	209,421.37	209,421.37	303,464.33	303,483.30
其他权益工具投资	26,349.50	25,349.50	-	-
投资性房地产	10,590.05	10,599.58	9,122.59	9,290.58
固定资产	56.72	57.66	97.74	83.80
无形资产	235.31	239.64	266.77	170.18
长期待摊费用	3.14	6.27	18.81	31.35
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	286,106.09	284,374.02	377,419.74	347,758.71
资产总计	2,751,923.37	2,690,969.54	2,990,653.24	3,047,425.77
流动负债:				
短期借款	78,000.00	1,500.00	50,000.00	33,900.00
应付票据	5,129.07	5,075.07	-	-
应付账款	48,532.50	49,107.66	58,296.03	67,873.49
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	5.77	5.77	101.53	2.06
应交税费	23,720.69	23,721.35	21,909.93	20,186.28
其他应付款	478,741.91	503,315.94	863,317.75	873,010.79
一年内到期的非流动负债	403,739.66	432,370.77	200,608.03	135,381.96
流动负债合计	1,037,869.60	1,015,096.55	1,194,233.27	1,130,354.57
非流动负债:				
长期借款	46,049.50	40,049.50	12,000.00	55,500.00
应付债券	438,153.16	438,153.16	486,344.47	432,307.78
长期应付款	51,295.67	34,820.13	81,153.50	208,572.14
递延所得税负债	293.00	293.00	-	-
非流动负债合计	535,791.33	513,315.80	579,497.97	696,379.93
负债合计	1,573,660.93	1,528,412.35	1,773,731.24	1,826,734.50
所有者权益:				
实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	679,879.12	679,879.12	779,879.12	823,291.51
盈余公积	33,621.19	33,621.19	33,621.19	33,621.19
未分配利润	404,762.13	389,056.88	343,421.69	303,778.57
所有者权益合计	1,178,262.44	1,162,557.19	1,216,922.00	1,220,691.27
负债和所有者权益总计	2,751,923.37	2,690,969.54	2,990,653.24	3,047,425.77

(五) 母公司利润表

图表 6-8 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司利润表

单位: 万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	39,108.00	165,075.43	168,727.97	226,727.25
营业收入	39,108.00	165,075.43	168,727.97	226,727.25
营业总成本	23,627.51	126,274.13	136,967.65	168,160.81
营业成本	22,492.27	122,919.13	133,487.58	164,240.03
营业税金及附加	311.12	884.76	744.60	1,274.93
其他业务利润	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	905.26	2,730.10	3,005.10	2,863.92
财务费用	-81.13	-259.87	-269.63	-218.07
信用减值损失	177.57	-7,324.70	-	-
资产减值损失	-	-	-3,429.10	5,377.67
加：公允价值变动损益	-	591.61	-	-
投资收益	140.00	2,350.20	607.83	911.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-42.96	-18.97	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	5.23	-	19.41
其他收益	-	11,104.78	11,644.80	10,392.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
营业利润	15,798.06	45,528.42	40,583.86	64,511.82
加：营业外收入	1.99	5.60	4.19	14.70
减：营业外支出	94.81	491.21	944.93	666.19
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	15,705.24	45,042.82	39,643.12	63,860.33
减：所得税	-	147.90	-	-
净利润	15,705.24	44,894.91	39,643.12	63,860.33
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	15,705.24	44,894.91	39,643.12	63,860.33

（六）母公司现金流量表

图表 6-9 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,375.50	111,602.98	29,735.32	74,408.01
收到其他与经营活动有关的现金	12,048.29	6,181.65	21,598.18	125,871.07

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动现金流入小计	27,423.79	117,784.63	51,333.50	200,279.08
购买商品、接受劳务支付的现金	14,321.85	101,405.87	105,232.01	151,510.66
支付给职工以及为职工支付的现金	610.31	1,956.05	1,952.27	2,125.45
支付的各项税费	311.12	724.59	708.48	619.58
支付其他与经营活动有关的现金	70,449.58	22,777.67	38,884.89	25,925.09
经营活动现金流出小计	85,692.85	126,864.17	146,777.65	180,180.78
经营活动产生的现金流量净额	-58,269.07	-9,079.55	-95,444.16	20,098.29
投资活动产生的现金流量:	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	3,097.94
取得投资收益收到的现金	140.00	723.16	626.80	613.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收入的现金净额	-	7.27	-	43.80
收到其他与投资活动有关的现金	77.06	750.59	47,888.77	212,622.36
投资活动现金流入小计	217.06	1,481.02	48,515.57	216,377.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5.60	7.84	5,314.60	220.23
投资支付的现金	-	3,000.00	1,000.00	700.00
支付其他与投资活动有关的现金	36,787.37	413.55	55,144.57	-
投资活动现金流出小计	36,792.97	3,421.38	61,459.17	920.23
投资活动产生的现金流量净额	-36,575.91	-1,940.37	-12,943.61	215,456.91
筹资活动产生的现金流量:	-	-	-	-
取得借款收到的现金	76,500.00	63,600.00	84,600.00	226,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	19,000.00	45,692.00	140,000.00	9,550.00
发行债券收到的现金	-	300,000.00	189.72	296,680.00
筹资活动现金流入小计	95,500.00	409,292.00	224,789.72	532,730.00
偿还债务支付的现金	5,000.00	199,600.00	132,210.00	444,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,155.91	59,738.36	51,627.40	53,677.44
支付其他与筹资活动有关的现金	20,679.10	72,508.03	118,899.95	99,993.18
筹资活动现金流出小计	42,835.00	331,846.39	302,737.36	598,170.62
筹资活动产生的现金流量净额	52,665.00	77,445.61	-77,947.63	-65,440.62
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-42,179.99	66,425.70	-186,335.40	170,114.58
期初现金及现金等价物余额	117,861.12	51,435.42	237,770.82	67,656.24
期末现金及现金等价物余额	75,681.14	117,861.12	51,435.42	237,770.82

三、发行人主要财务指标分析

(一) 资产结构分析

图表 6-10 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并报表主要资产结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 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	178,901.28	4.42	190,830.54	4.80	178,940.80	4.33	318,274.17	7.62
应收票据	273.92	0.01	220.00	0.01	-	-	229.55	0.01
应收账款	664,978.25	16.44	660,998.76	16.64	921,706.63	22.29	845,703.77	20.24
预付款项	105,804.54	2.62	72,062.03	1.81	99,127.81	2.40	134,128.38	3.21
其他应收款	448,050.70	11.07	427,420.69	10.76	410,627.71	9.93	428,338.75	10.25
存货	1,399,088.23	34.58	1,374,491.30	34.61	1,352,498.72	32.70	1,288,945.91	30.85
其他流动资产	6,922.16	0.17	6,695.94	0.17	6,999.08	0.17	6,093.23	0.15
流动资产合计	2,804,019.08	69.31	2,732,719.26	68.81	2,969,900.75	71.81	3,021,713.76	72.31
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	61,700.52	1.49	60,511.52	1.45
长期应收款	39,650.00	0.98	38,900.00	0.98	41,770.00	1.01	13,020.00	0.31
长期股权投资	1,292.73	0.03	1,292.73	0.03	5,567.93	0.13	30,626.28	0.73
其他权益工具投资	58,700.52	1.45	57,700.52	1.45	-	-	-	-
投资性房地产	426,893.62	10.55	426,547.35	10.74	341,703.50	8.26	337,646.24	8.08
固定资产	38,662.24	0.96	39,485.69	0.99	40,207.08	0.97	43,445.70	1.04
在建工程	20,574.83	0.51	18,651.90	0.47	20,610.84	0.50	15,087.33	0.36
使用权资产	2,245.25	0.06	2,513.00	0.06	-	-	-	-
无形资产	6,982.73	0.17	7,140.21	0.18	7,590.85	0.18	6,857.53	0.16
长期待摊费用	104.88	0.00	116.84	0.00	103.19	0.00	53.94	-
其他非流动资产	646,596.99	15.98	646,596.99	16.28	646,679.32	15.64	649,720.03	15.55
非流动资产合计	1,241,703.80	30.69	1,238,945.23	31.19	1,165,933.20	28.19	1,156,968.58	27.69
资产总计	4,045,722.87	100.00	3,971,664.49	100.00	4,135,833.95	100.00	4,178,682.34	100.00

1、总体资产结构分析

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人资产总额分别为 4,178,682.34 万元、4,135,833.95 万元、3,971,664.49 万元和 4,045,722.87 万元。2020 年末资产总额较 2019 年末减少 42,848.39 万元，降幅为 1.03%；2021 年末资产总额较 2020 年末减

少 164,169.46 万元，降幅为 3.97%；2022 年 3 月末资产总额较 2021 年末增加 74,058.38 万元，增幅为 1.86%。报告期内发行人资产总额相对稳定。

从资产结构来看，2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人流动资产合计分别为 3,021,713.76 万元、2,969,900.75 万元、2,732,719.26 万元和 2,804,019.08 万元，占资产总额的比重分别为 72.31%、71.81%、68.81%和 69.31%。发行人流动资产以货币资金、应收账款、预付账款、存货和其他应收款为主，其中存货和应收账款在流动资产中的占比最高。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产合计分别为 1,156,968.58 万元、1,165,933.20 万元、1,238,945.23 万元和 1,241,703.80 万元，占资产总额的比重分别为 27.69%、28.19%、31.19%和 30.69%。发行人非流动资产构成中以投资性房地产及其他非流动资产为主。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人流动资产占资产总计比例较大，资产流动性较好。

2、流动资产科目分析

(1) 货币资金

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，货币资金余额分别为 318,274.17 万元、178,940.80 万元、190,830.54 万元和 178,901.28 万元，在总资产的占比分别为 7.62%、4.33%、4.80%和 4.42%。2020 年末发行人货币资金较 2019 年末减少 139,333.37 万元，降幅为 43.78%，主要系 2019 年度收到其他与投资活动有关的现金较大导致的波动；2021 年末发行人货币资金较 2020 年末增加 11,889.74 万元，增幅为 6.64%；2022 年 3 月末，发行人货币资金较 2021 年末减少 11,929.26 万元，降幅为 6.25%。

图表 6-11 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末货币资金构成

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
现金	7.08	11.90	11.19	34.27
银行存款	133,560.69	179,481.14	101,692.48	250,261.72
其中：受限货币资金	45,333.51	11,337.49	77,237.12	67,978.18
合计	178,901.28	190,830.54	178,940.80	318,274.17

截至 2022 年 3 月末，因借款被质押存款 42,756.83 万元，保证金 2,576.68 万元，除此外，无其他存款用于质押，无存放境外、或存在潜在回收风险的款项。

(2) 应收账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司应收账款余额分别为 845,703.77 万元、

921,706.63 万元、660,998.76 万元和 664,978.25 万元，在资产总额中占比分别为 20.24%、22.29%、16.64%和 16.44%。公司应收账款对手方主要为娄底市人民政府，主要是发行人开展基础设施建设业务形成的应收款。随着发行人基础设施建设业务项目逐步回款，导致应收账款余额有所下降，应收账款在资产总额中的占比呈下降趋势，公司应收账款管理能力有所提升。2020 年末应收账款较 2019 年末上升 76,002.86 万元，增加 8.99%；发行人 2021 年末应收账款较 2020 年末减少 260,707.87 万元，降幅为 28.29%，主要系项目回款导致应收娄底市人民政府的款项减少所致；2022 年 3 月末应收账款较 2021 年末增加 3,979.49 万元，增幅为 0.60%。

图表 6-12 公司 2021 年及 2022 年 3 月末按账龄计提坏账准备的应收账款账龄情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末			2021 年末		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1年以内 (含1年)	13,528.89	45.13%	-	12,518.30	37.65%	-
1-2年 (含2年)	9,956.33	33.21%	497.82	14,204.76	42.72%	710.24
2-3年 (含3年)	3,700.79	12.34%	370.08	3,700.79	11.13%	370.08
3-4年 (含4年)	693.65	2.31%	138.73	706.46	2.12%	141.29
4-5年 (含5年)	341.19	1.14%	102.36	358.15	1.08%	107.44
5年以上	1,759.08	5.87%	879.54	1,759.08	5.29%	879.54
合计	29,979.93	100.00%	1,988.52	33,247.54	100.00%	2,208.59

图表 6-13 公司 2021 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	余额	占应收账款期末余额的比例	款项性质	账龄	坏账准备
娄底市人民政府	非关联方	497,586.96	75.03	项目建设款	1-2年, 4年以上	-
娄底市通达公路建设有限责任公司	非关联方	119,185.03	17.97	工程款	2-3年	-
娄底市财政局	非关联方	12,662.39	1.91	工程款	1-2年	-
娄底市万宝新区开发投资集团有限公司	非关联方	2,239.13	0.34	设计费、贷款及利息	3年以内	168.88
娄底市万宝新区创业投资有限公司	非关联方	2,237.94	0.33	贷款及利息	2年以内	107.76
合计		633,911.45	95.58			276.64

图表 6-14 公司 2022 年 3 月末应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	余额	占应收账款总额的比例	款项性质	账龄	坏账准备
------	--------	----	------------	------	----	------

单位名称	与本公司关系	余额	占应收账款总额的比例	款项性质	账龄	坏账准备
娄底市人民政府	非关联方	497,586.96	74.60	项目建设款	1-2 年, 4 年以上	-
娄底市通达公路建设有限责任公司	非关联方	119,185.03	17.87	工程款	2-3 年	-
娄底市财政局	非关联方	19,554.50	2.93	工程款	2 年以内	-
中铁五局集团第五工程有限责任公司	非关联方	2,753.03	0.41	贷款	1 年以内	-
娄底市万宝新区开发投资集团有限公司	非关联方	2,247.45	0.34	设计费、贷款及利息	2 年以内	176.77
合计		641,326.98	96.15			176.77

经征询娄底市财政局意见，发行人与政府、政府相关部门形成的应收账款存在真实的经营业务背景，不存在替政府融资等行为。发行人对政府、政府相关部门的应收账款未计提坏账准备。

(3) 预付账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司预付账款余额分别为 134,128.38 万元、99,127.81 万元、72,062.03 万元和 105,804.54 万元，在资产总额中占比分别为 3.21%、2.40%、1.81%和 2.62%。公司预付账款对手方主要为湖南壹贰房地产开发有限公司，主要是发行人进行基础设施建设和土地整理业务形成的预付款项。2020 年末预付款项较 2019 年末减少 35,000.57 万元，降幅为 26.09%；发行人 2021 年末预付款项较 2020 年末减少 27,065.78 万元，降幅为 27.30%；2022 年 3 月末预付账款较 2021 年末增加 33,742.50 万元，增幅为 46.82%，主要系本期新增对江西昊钢工贸有限公司的预付账款较多所致。随着发行人基础设施建设和土地整理开发业务持续投入，发行人预付账款余额先减少后增加。

图表 6-15 公司最近 2021 年及 2022 年 3 月末预付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内 (含 1 年)	44,201.68	41.78	8,187.33	11.36
1-2 年 (含 2 年)	10,712.05	10.12	10,937.45	15.18
2-3 年 (含 3 年)	96.11	0.09	2,140.57	2.97
3 年以上	50,794.69	48.01	50,796.69	70.49
合计	105,804.54	100.00	72,062.03	100.00

图表 6-16 公司 2021 年末预付账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	余额	占预付账款期末余额的比例	账龄	款项性质
湖南壹贰房地产开发有限公司	否	42,424.82	58.87	3 年以上	项目未结算
娄底市广播电视台	否	5,000.00	6.94	1-2 年	项目未结算
江西昊钢工贸有限公司	否	4,978.61	6.91	1 年以内	项目未结算
湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	否	4,000.00	5.55	1-2 年	项目未结算
湖南省九耳置业有限公司	否	2,204.80	3.06	1-2 年	项目未结算
合计		58,608.23	81.33		

图表 6-17 公司 2022 年 3 月末预付账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	余额	占预付账款期末余额的比例	账龄	款项性质
湖南壹贰房地产开发有限公司	否	42,424.82	40.10	3 年以上	项目未结算
江西昊钢工贸有限公司	否	34,311.01	32.43	1 年以内	项目未结算
娄底市广播电视台	否	5,000.00	4.73	1-2 年	项目未结算
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	否	4,135.70	3.91	1 年以内	项目未结算
湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	否	4,000.00	3.78	1-2 年	项目未结算
合计		89,871.53	84.95		

(4) 其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他应收款余额分别为 428,338.75 万元、410,627.71 万元、427,420.69 万元和 448,050.70 万元，在资产总额中的占比分别为 10.25%、9.93%、10.76%和 11.07%。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 17,711.04 万元，降幅为 4.13%；2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 16,792.98 万元，增幅为 4.09%；2022 年 3 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 20,630.01 万元，增幅为 4.83%。

图表 6-18 公司 2021 年及 2022 年 3 月末按账龄计提坏账准备的其他应收款账龄情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末			2021 年末		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	120,403.35	41.47	0.00	100,247.15	37.61	0.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	59,009.22	20.32	2,950.46	54,164.20	20.32	2,708.21
2 年至 3 年 (含 3 年)	25,529.16	8.79	2,552.92	25,583.94	9.60	2,558.39
3 年至 4 年 (含 4 年)	53,491.91	18.42	10,698.38	53,741.00	20.16	10,748.20
4 年至 5 年 (含 5 年)	13,850.82	4.77	4,155.25	14,224.07	5.34	4,267.22
5 年以上	18,077.89	6.23	9,038.95	18,561.99	6.96	9,281.00
合计	290,362.36	100.00	29,395.95	266,522.36	100.00	29,563.02

图表 6-19 公司 2021 年末大额其他应收款单位情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账龄	款项性质	余额	占其他应收款的比例
娄底市金融投资有限公司	非关联方	3 年以内	借款	98,843.43	21.63
娄底中铁城市路网投资有限公司	关联方	5 年以内	往来款	57,344.15	12.55
娄底市通达公路管理有限责任公司	非关联方	5 年以上	往来款	50,034.97	10.95
娄底市中建城市道路投资有限公司	关联方	4 年以内	往来款	27,610.77	6.04
娄底市财政局	非关联方	1 年以内	往来款	18,298.20	4.00
合计	-	-	-	252,131.52	55.17

注：娄底市通达公路建设有限责任公司为娄底市公路局下属二级机构，因此，发行人对其的其他应收款未计提坏账准备。

图表 6-20 公司 2022 年 3 月末大额其他应收款单位情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账龄	款项性质	余额	占其他应收款的比例
娄底市金融投资有限公司	非关联方	1 年以内	借款、往来款	132,880.81	27.83
娄底中铁城市路网投资有限公司	关联方	1-5 年	往来款	57,757.24	12.10
娄底市通达公路管理有限责任公司	非关联方	5 年以上	往来款	50,034.97	10.48
娄底市水利水电工程建设有限责任公司	非关联方	1 年以内	往来款	21,946.03	4.60
娄底市神童湾水利建设开发有限公司	关联方	2 年以内	往来款	20,597.86	4.31
合计	-	-	-	283,216.91	59.32

注：娄底市通达公路建设有限责任公司为娄底市公路局下属二级机构，因此，发行人对其的其他应收款未计提坏账准备。

经征询娄底市财政局意见，发行人的其他应收款主要为政府部门及相关基建企业的往来款、与娄底市金融投资有限公司的借款、往来款，不存在替政府融资等行为。

(5) 存货

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司存货余额分别为 1,288,945.91 万元、1,352,498.72 万元、1,374,491.30 万元和 1,399,088.23 万元，在资产总额中的占比分别为 30.85%、32.70%、34.61%和 34.58 %。发行人的存货以存量土地和开发成本为主，随着公司基建业务的增加，土地等存货逐年增长。

图表 6-21 公司最近 2021 年及 2022 年 3 月末存货分类情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末			2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	935,895.78	-	935,895.78	891,588.36	-	891,588.36
存量土地	462,386.87	-	462,386.87	481,761.71	-	481,761.71
库存商品	34.94	-	34.94	45.54	-	45.54
原材料	770.64	-	770.64	1,095.69	-	1,095.69
合计	1,399,088.23		1,399,088.23	1,374,491.30		1,374,491.30

图表 6-22 公司 2022 年 3 月末开发成本中主要基础设施建设成本明细

单位：万元

序号	项目名称	余额
1	大科城中村改造	57,897.48
2	娄底老街区域旧城改造（棚改项目）	57,092.00
3	湘阳街	36,191.00
4	娄底中心城区学校建设（第一批）	35,600.00
5	中心城区停车场建设项目	35,780.00
6	甘桂路（长青西街-涟滨路）	33,068.00
7	大汉路	31,676.11
8	城市生活污水处理厂	30,313.82
9	湘府项目（海纳广场）	35,000.00
10	军分区打靶场	23,360.77
11	迎春路	22,705.41
12	城区环线（南段）新扩建工程	19,926.06
13	湘中大道西延线	18,533.69
14	大石山路	17,753.61
15	综合档案馆	16,932.85
16	娄星北路	16,307.01
17	乐坪东街	16,231.76
18	万宝统征地项目	16,138.26
19	珠山街	13,824.39
20	新科街	13,738.08
21	孙水风光带	13,609.02
22	丽春路（长青西街--乐坪东街）	12,424.22
23	贤童街	11,725.34
24	标准厂房	11,676.75
25	长青西街	11,662.17
26	秀石街	11,360.94
27	交叉路口改造	10,659.84
28	娄底市高铁南站（娄邵铁路项目拆迁和市本级铁路项目安置）	10,008.02
	合计	641,196.60

图表 6-23 截至 2022 年 3 月末发行人存货中的土地明细

单位：年、亩、万元

序号	土地权证编号	坐落	取得时间	取得方式	使用权面积	账面价值	使用权类型	土地性质	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	土地资产所在区域	土地近期均价(万元/亩)
1	娄国用(2007)第 A0020 号	新星南路西侧	2007	注入	19.52	716.44	出让	商服用地	716.44	成本法	是	716.44	716.44	娄底市	190.14
2	湘中大道以北、黄泥路以东	湘中大道以北、黄泥路以东	2009	注入	11.5	515.41	出让	商服、住宅	515.41	成本法	是	515.41	515.41	娄底市	253.94
3	王家街以北、	王家街以	2009	注入	1.74		出让	商服、住宅		成本法	是			娄底市	

	一水厂以南	北、一水厂以南			
4	甘桂路与湘中大道交叉口东北角	甘桂路与湘中大道交叉口东北角	2009	注入	9.55
5	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.27
6	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和	2009	注入	0.31

出让	商服、住宅		成本法	是				娄底市
出让	商服、住宅		成本法	是				娄底市
出让	商服、住宅		成本法	是				娄底市

		以北			
7	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.33
8	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.35
9	新铺街以北、电大和商务局以南	新铺街以北、电大和商务局以南	2009	注入	2.57

出让	商服、住宅		成本法	是				娄底市
出让	商服、住宅		成本法	是				娄底市
出让	商服、住宅		成本法	是				娄底市

10	扶青路以西、小科二号地东南角	扶青路以西、小科二号地东南角	2009	注入	0.34		出让	商服、住宅		成本法	是			娄底市	
11	人防办以西三元街以南	人防办以西三元街以南	2009	注入	0.93		出让	商服、住宅		成本法	是			娄底市	
12	娄国用(2009)第TB036号	新星南路边坡地	2009	注入	2.06	75.53	出让	商服	75.53	成本法	是	75.53	75.53	娄底市	190.14
13	娄国用(2010)第TB0014号	娄底市香茅街与桑塘路	2010	注入	41.46	3,638.21	出让	商服、住宅	3,638.21	成本法	是	3,638.21	3,638.21	娄底市	253.94

		交叉 口西 南角													
14	娄国用 (2010)第 TB0019 号	娄底 市育 才路 与桃 圃街 交叉 口东 南角	2010	注入	65.19	16,401. 50	出让	商服	16,401. 50	成本法	是	16,401. 50	16,401. 50	娄底市	190.14
15	娄国用 (2010)第 TB0020 号	娄底 市长 青街 南 侧、 春园 商业 步行 街东 侧	2010	注入	37.56	12,649. 18	出让	商服	12,649. 18	成本法	是	12,649. 18	12,649. 18	娄底市	190.14

16	娄国用 (2010) 第 TB0021 号	娄底市湘中大道南侧、孙水河北侧	2010	注入	254.75	66,304.15	出让	商服	66,304.15	成本法	是	66,304.15	66,304.15	娄底市	190.14
17	湘 2019 娄底市 不动产 第 0000208	娄星区潭邵连接线东侧	2012	注入	157.06	69,380.02	出让	商服、住宅	69,380.02	成本法	是	69,380.02	69,380.02	娄底市	253.94
18	娄国用 (2012) 第 CRZ160 31号	娄星区万宝镇农科孝中心以西	2012	注入	86.42	35,930.63	出让	商服、住宅	35,930.63	成本法	是	35,930.63	35,930.63	娄底市	253.94

19	湘 2019 娄底市 不动产 第 0000204	星区 潭邵 连接线西 侧	2012	注入	135.03	60,023.73	出让	商服、 住宅	60,023.73	成本法	是	60,023.73	60,023.73	娄底市	253.94
20	湘 2019 娄底市 不动产 第 0000206	娄星 区潭 邵连 接线 西侧	2012	注入	141.36	50,695.99	出让	商服、 住宅	50,695.99	成本法	是	50,695.99	50,695.99	娄底市	253.94
21	湘 2019 娄底市 不动产 第 0000203	娄星 区万 宝镇 农科 教中 心以 西	2012	注入	83.25	20,040.29	出让	商服、 住宅	20,040.29	成本法	是	20,040.29	20,040.29	娄底市	253.94
22	娄国用 (2012) 第 CRZ160 35 号	娄星 区万 宝镇 农科 教中	2012	注入	13.28	4,784.57	出让	商服、 住宅	4,784.57	成本法	是	4,784.57	4,784.57	娄底市	253.94

		心以西													
23	娄国用 (2014) 第 CRZ037 34号	育才路西 侧	2014	招拍挂	2.38	87.54	出让	商服、 住宅	87.54	成本法	是	87.54	87.54	娄底市	253.94
24	娄国用 (2014) 第 CRZ037 35号	香茅街与 甘桂路交 叉口东南 角	2014	招拍挂	116.8	10,679. 62	出让	商服、 住宅	10,679. 62	成本法	是	10,679. 62	10,679. 62	娄底市	253.94
25	湘 2019 娄底市 不动产 第 0000205	涟滨 西街以 北、甘桂 路东侧	2014	招拍挂	62.33	1,616.8 3	出让	商服、 住宅	1,616.8 3	成本法	是	1,616.8 3	1,616.8 3	娄底市	253.94

26	湘 2021 娄底市不动产权第 0072458 号	涟滨西街以北、甘桂路西侧	2014	招拍挂	63.3	2,584.20	出让	商服、住宅	2,584.20	成本法	是	2,584.20	2,584.20	娄底市	253.94
27	娄国用(2014)第 CRZ03740 号	娄星区吉星路南侧	2014	招拍挂	12.4	455.05	出让	商服、住宅	455.05	成本法	是	455.05	455.05	娄底市	253.94
28	娄国用(2014)第 CRZ03741 号	大科办事处罗家居委会南垅村(吉星路西侧)	2014	招拍挂	7.54	276.84	出让	商服	276.84	成本法	是	276.84	276.84	娄底市	190.14

29	娄国用 (2014) 第 CRZ037 42号	娄星 区吉 星路 西侧	2014	招拍挂	3.62	132.9	出让	商服、 住宅	132.9	成本法	是	132.9	132.9	娄底市	253.94
30	湘 (2017) 娄底 市不动 产权第 0000391 号	恒隆 国际 商业 广场 娄底 彩色 水泥 厂 18.3 亩住 宅用 地	2018	注入	18.29	1,291.6 1	出让	商服、 住宅	1,291.6 1	成本法	是	1,291.6 1	1,291.6 1	娄底市	253.94
31	娄国用 (2014) 第 CRZ000 55号	早元 街北 侧	2018	注入	26.35	7,984.5 8	出让	商服、 住宅	7,984.5 8	成本法	是	7,984.5 8	7,984.5 8	娄底市	253.94

32	娄国用 (2014) 第 CRZ000 56号	长宁 街北 侧	2018	注入	13.05	3,807.4 0	出让	商服、 住宅	3,807.4 0	成本法	是	3,807.4 0	3,807.4 0	娄底市	253.94
33	娄国用 (2014) 第 CRZ000 57号	长兴 街北 侧	2018	注入	31.64	6,174.2 5	出让	商服、 住宅	6,174.2 5	成本法	是	6,174.2 5	6,174.2 5	娄底市	253.94
34	涟滨西 街 107 号地块	涟滨 西街 北侧	2019	招拍挂	15.83	1,800.0 0	出让	商住	1,800.0 0	成本法	是	1,800.0 0	1,800.0 0	娄底市	253.94
35	娄国用 (2009) 第 TB023 号	大科 办事 处南 垅居 委会 (吉 星路 西 侧)	2009	注入	13.5	495.41	出让	商服	495.41	成本法	是	495.41	495.41	娄底市	

36	娄国用 (2009) 第 TB021 号	大科 办事 处南 垅居 委会 (吉 星路 西 侧)	2009	注入	45.25	488.42	出让	商服	488.42	成本法	是	488.42	488.42	娄底市
38	报建征 地等待 摊费用 (未办 理权 证)					83,356. 43			83,356. 43			83,356. 43	83,356. 43	娄底市
	合计				1,449.7 0	462,38 6.73			462,38 6.73			462,38 6.73	462,38 6.73	

注：报建征地等待摊费用是暂无法明确分摊到部分单一土地中的报批报建费用等相关成本。

3、非流动资产科目分析

发行人非流动资产构成中以可供出售金融资产、投资性房地产、其他非流动资产为主。主要非流动资产科目分析如下：

(1) 投资性房地产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 337,646.24 万元、341,703.50 万元、426,547.35 万元和 426,893.62 万元，在资产总额中的占比分别为 8.08%、8.26%、10.74%和 10.55%。2020 年末投资性房地产较 2019 年末增加 4,057.26 万元，增幅为 1.20%；2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 84,843.85 万元，增幅为 24.83%；2022 年 3 月末投资性房地产较 2021 年末增加 346.27 万元，增幅为 0.08%。

图表 6-24 截至 2022 年 3 月末发行人前十大投资性房地产明细

单位：万元

项目	账面价值	取得方式
建军电站	126,605.78	注入
精域名邸	36,635.60	购买
半山电站	34,609.34	注入
炉观电站	21,400.75	注入
太平电站	14,526.12	注入
怡河园	8,960.92	购买
松源名都 4 栋 301、401 号	7,310.92	购买
吉泰邦臣	7,277.67	购买
娄星区小碧自来水厂	7,268.95	注入
水洞底镇润民自来水厂	6,597.68	注入
合计	271,193.73	

(3) 固定资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司固定资产净额分别是 43,445.70 万元、40,207.08 万元、39,485.69 万元和 38,662.24 万元，在资产总额中占比分别为 1.04%、0.97%、0.99%和 0.96%。公司的固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备、土地等组成，其中房屋建筑物和机器设备占比较大。

图表 6-25 公司 2021 年及 2022 年 3 月末固定资产明细

单位：万元

类别	2022 年 3 月末	2021 年末
一、账面原值合计	85,836.13	85,528.83
其中：房屋、建筑物	44,925.13	44,925.13
机器设备	11,857.56	11,857.56

类别	2022 年 3 月末	2021 年末
运输设备	21,322.21	21,050.20
电子及办公设备	6,834.75	6,797.58
其他设备	896.48	896.48
二、累计折旧合计	47,175.76	46,041.25
其中：房屋、建筑物	20,351.79	20,295.41
机器设备	10,018.44	9,985.87
运输设备	13,145.93	12,495.20
电子及办公设备	3,655.97	3,264.78
其他设备	3.64	0.00
三、账面净值合计	38,662.24	39,485.69
其中：房屋、建筑物	24,573.34	24,629.72
机器设备	1,839.12	1,871.69
运输设备	8,176.28	8,555.00
电子及办公设备	3,178.78	3,532.80
其他设备	892.84	896.48

(4) 在建工程

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司在建工程余额分别为 15,087.33 万元、20,610.84 万元、18,651.90 万元和 20,574.83 万元，在资产总额中的占比分别为 0.36%、0.50%、0.47%和 0.51%。2020 年末在建工程较 2019 年末增加 5,523.51 万元，增幅为 36.61%；2021 年末在建工程较 2020 年末减少 1,958.94 万元，降幅 9.50%；2022 年 3 月末在建工程较 2021 年末增加 1,922.93 万元，增幅为 10.31%。报告期内发行人在建工程持续增加，主要系发行人建设项目持续投入所致。

图表 6-26 公司 2021 年及 2022 年 3 月末在建工程明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
城区管网改造工程	4,247.13	3,742.04
原水调水应急工程	2,506.55	2,496.55
娄底市第二污水处理厂提标改造工程	3,366.50	3,353.03
公交枢纽站	8,954.62	8,524.50
双峰县引府济侧河湖连通项目	37.39	37.39
65 个公交站台	33.09	33.09
公司羽毛球馆工程	13.43	13.43
其他零星工程	451.86	451.86
氏星路文化广场共享小店基础改造工程项目	25.50	-
智慧公交综合楼	49.02	-
二水厂改扩建	351.68	-
娄底市三水厂建设项目（一期）	538.05	-
合计	20,574.83	18,651.90

(5) 无形资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司无形资产余额分别为 6,857.53 万元、7,590.85 万元、7,140.21 万元和 6,982.73 万元，在资产总额中的占比分别为 0.16%、0.18%、0.18%和 0.17%。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人无形资产变动不大，主要是娄底市水业有限责任公司第二污水处理厂拥有的特许经营权。

图表 6-27 公司 2021 年及 2022 年 3 月末无形资产明细

单位：万元

类别	2022 年 3 月末	2021 年末
一、账面原值合计	10,013.94	10,009.96
其中：软件	1,521.15	1,517.17
特许权	7,683.94	7,683.94
土地	808.85	808.85
二、累计折旧合计	3,031.21	2,869.75
其中：软件	326.86	286.75
特许权	2,531.40	2,417.75
土地	172.94	165.25
三、账面净值合计	6,982.73	7,140.21
其中：软件	1,194.29	1,230.43
特许权	5,152.54	5,266.19
土地	635.91	643.60

图表 6-28 2022 年 3 月末公司无形资产中土地明细

单位：年、亩、万元

序号	土地权证编号	坐落	取得时间	取得方式	使用权面积	账面价值	使用权类型	土地性质	入账价值	入账依据	获取土地 相关权益 是否合法 合规	应缴土 地出让 金金额	实缴土 地出让 金金额	土地资 产所在 区域	土地近 期均价 (万元/ 亩)
1	娄国用 (2006) 字第 A0385 号	娄星区吉星路北 侧	2006	注入	2.26	315.92	出让	商住	342.18	成本法	是	374.18	374.18	娄底市	253.94
2	娄国用 (2010) 年第 01955 号	育才路东侧	2010	注入	3.35	319.99	出让	商住	403.88	成本法	是	434.67	434.67	娄底市	253.94
	合计		-		5.61	635.91			746.06			808.85	808.85		

注：发行人无形资产中的土地系子公司的办公用地，为房屋建筑物的配套用地，因此，计入无形资产科目。

(6) 其他非流动资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末, 公司其他非流动资产余额分别为 649,720.03 万元、646,679.32 万元、646,596.99 万元和 646,596.99 万元, 在资产总额中的占比分别为 15.55%、15.64%、16.28%和 15.98%。2020 年末公司其他非流动资产较 2019 年末减少 3,040.71 万元, 降幅为 0.47%; 2021 年末公司其他非流动资产较 2020 年末减少 82.33 万元, 降幅为 0.01%; 2022 年 3 月末公司其他非流动资产较 2021 年末无变动。

图表 6-29 截至 2022 年 3 月末发行人主要其他非流动资产明细

单位: 万元

资产明细	账面价值	取得方式
水库、灌区、景区资产	646,522.30	注入
凯易琪园 2 栋 1-01-12 号房	33.30	购买
五洲锦城 4 栋 101、102、103、104、105、106 号房	23.32	购买
上和世家小区 2 栋 103、203、105、205 号 3 栋 101、201 号	18.07	购买
合计	646,596.99	

注: 上述水库、灌区、景区资产系公益性资产

图表 6-30 截至 2022 年 3 月末发行人其他非流动资产中水库、灌区、景区资产明细

单位: 万元

序号	资产名称	评估价值
1	白马电站	127,386.84
2	坝后、蒿子电站	65,454.98
3	梅花洞水库	62,244.99
4	周头水库	60,342.86
5	娄星区双江水库	45,348.00
6	南冲电站及其配套设施 (实为供水公司)	37,004.52
7	峡山塘水库	29,987.60
8	群力水库	26,877.59
9	燕霄电站及其配套设施	26,009.21
10	涓塘口集中供水工程	16,604.63
11	龙溪水库	14,245.86
12	白马灌区	11,734.00
13	渠江源景区	11,675.82
14	古桃花源景区	10,981.15
15	涟源市第二水厂	10,087.95
16	茅岭水库	9,136.27
17	安平镇麻溪水厂	7,074.26
18	伏口万寿天井电站	6,943.99
19	燕霄水厂	6,169.27
20	石板水库	5,495.89

序号	资产名称	评估价值
21	龙塘镇珠梅集中供水站	5,031.09
22	杨市镇污水处理厂	4,822.00
23	杨虎冲电站	4,389.51
24	南北水库	4,011.04
25	湄塘口水力发电站	3,804.09
26	维山水库	3,405.25
27	增加水厂	2,472.02
28	白马灌区段江电灌站	2,196.60
29	双峰县洪山殿镇自来水厂	1,554.28
30	涟源市湄江渠道湄江电站	1,550.69
31	渡头塘镇东风电站	1,539.00
32	双峰县青树坪镇自来水厂	1,520.38
33	安乐山水库	1,458.02
34	双林电站	1,434.84
35	炉前水库	1,317.24
36	双峰县南冲供水厂	1,226.75
37	奉家电站	1,122.16
38	涟源市良响电站	1,092.67
39	双峰县荷叶镇自来水厂	930.34
40	双冲水库	891.49
41	双峰县三塘铺镇自来水厂	878.36
42	双峰县甘棠镇龙潭自来水厂	851.74
43	春田水库	812.46
44	红光水库	777.84
45	杨家滩金盆电站	740.47
46	双峰县镇锁石镇自来水厂	649.53
47	黄泥水库	599.31
48	双峰县石牛乡石杰自来水厂	577.00
49	双峰县井字镇自来水厂	507.34
50	双江水库	468.09
51	燕子石电站	462.10
52	双龙水库	442.84
53	上梅桥电站	342.58
54	上团电站	293.46
55	杨柳冲水库	278.67
56	金羊垅水库	262.53
57	横山水库	258.80
58	黄冲水库	241.73
59	栗山垅水库	224.32
60	南冲水库	143.38
61	汪冲水库	134.61
	合计	646,522.30

上述水库、灌区、景区资产主要是 2017 年根据《娄政函[2017]108 号》文，将新化县、涟源市、冷水江市地区水库、灌区、景区经营权资产注入发行人子公司娄底市水务投资开发有限公司。

2017 年 3 月 28 日，娄底市召开会议，将新化县、涟源市、娄星区、冷水江市、双峰县地区自来水厂、电站、水库、灌区资产及景区经营权注入发行人子公司娄底市水务投资开发有限责任公司，上述资产注入为《关于进一步规范地方政府融资行为的通知》（财预[2017]50 号）下发前进行，不存在违反财预[2017]50 号的情况。

（二）负债及所有者权益结构分析

图表 6-31 公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末合并报表负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	128,000.00	6.93	41,500.00	2.32	77,000.00	4.01	50,900.00	2.61
应付票据	50,528.39	2.74	12,236.39	0.68	20,000.00	1.04	-	-
应付账款	59,918.08	3.24	61,049.47	3.41	71,680.78	3.73	81,609.05	4.18
预收款项	2,997.61	0.16	2,059.56	0.12	25,806.37	1.34	8,580.06	0.44
合同负债	18,527.19	1.00	16,147.47	0.90	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,354.26	0.13	4,000.82	0.22	3,254.10	0.17	2,576.72	0.13
应交税费	25,196.21	1.36	25,659.18	1.44	24,164.69	1.26	22,083.33	1.13
其他应付款	394,292.23	21.34	489,126.60	27.36	125,703.69	6.54	116,304.15	5.96
一年内到期的非流动负债	431,509.14	23.36	461,606.92	25.82	268,448.69	13.97	199,367.57	10.21
其他流动负债	11,872.49	0.64	18,176.13	1.02	-	-	-	-
流动负债合计	1,125,195.61	60.91	1,131,562.53	63.29	616,058.32	32.05	481,420.88	24.66
非流动负债：								
长期借款	123,267.03	6.67	118,314.18	6.62	201,254.53	10.47	239,311.20	12.26
应付债券	464,867.72	25.16	438,153.16	24.51	486,344.47	25.30	432,307.78	22.14
租赁负债	1,174.25	0.06	1,442.00	0.08	-	-	-	-
长期应付款	107,770.74	5.83	74,815.82	4.18	611,654.96	31.82	793,169.29	40.62
递延收益	12,840.27	0.70	11,325.25	0.63	6,859.75	0.36	6,355.63	0.33
递延所得税负债	12,193.99	0.66	12,193.99	0.68	-	-	-	-
非流动负债合计	722,114.00	39.09	656,244.39	36.71	1,306,113.71	67.95	1,471,143.90	75.34
负债合计	1,847,309.61	100.00	1,787,806.93	100.00	1,922,172.03	100.00	1,952,564.78	100.00

1、负债结构分析

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司总负债分别为 1,952,564.78 万元、1,922,172.03 万元、1,787,806.93 万元和 1,847,309.61 万元。2020 年末负债合计较 2019 年末减少 30,392.75 万元，降幅为 1.56%；2021 年末负债合计较 2020 年末减少 134,365.10 万元，降幅为 6.99%；2022 年 3 月末负债合计较 2021 年末增加

59,502.68 万元，增幅为 3.33%。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司流动负债在负债总额中的占比呈上升趋势，占比分别为 24.66%、32.05%、63.29%和 60.91%，近一年及一期高于非流动负债在负债总额中的占比。

2、流动负债科目分析

(1) 短期借款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 50,900.00 万元、77,000.00 万元、41,500.00 万元和 128,000.00 万元，在负债总额中的占比分别为 2.61%、4.01%、2.32%和 6.93%。2022 年 3 月末短期借款较 2021 年末增加 86,500.00 万元，增幅为 208.43%，主要系本期新增信用借款较多所致。公司短期借款余额在总负债中所占比较小，主要为保证借款和信用借款。

图表 6-32 公司 2021 年及 2022 年 3 月末短期借款

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
保证借款	48,000.00	37.50	37,000.00	89.16
信用借款	78,000.00	60.94	1,500.00	3.61
质押借款	1,000.00	0.78	2,000.00	4.82
质押+担保	1,000.00	0.78	1,000.00	2.41
合计	128,000.00	100.00	41,500.00	100.00

(2) 应付账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司应付账款余额为 81,609.05 万元、71,680.78 万元、61,049.47 万元和 59,918.08 万元，在负债总额中的占比分别为 4.18%、3.73%、3.41%和 3.24%。发行人 2020 年末应付账款较 2019 年末减少 9,928.27 万元，降幅为 12.17%；2021 年末应付账款较 2020 年末减少 10,631.31 万元，降幅为 14.83%；2022 年 3 月末应付账款较 2021 年末减少 1,131.39 万元，降幅为 1.85%。

图表 6-33 公司 2021 年及 2022 年 3 月末应付账款

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
工程款	46,559.50	77.71	54,461.36	89.21
设备采购款	2,820.53	4.71	4,362.85	7.15

项目	2022 年 3 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
资产购置款	132.06	0.22	322.72	0.53
材料采购	2.49	0.00	1,056.69	1.73
其他	10,403.50	17.36	845.85	1.39
合计	59,918.08	100.00	61,049.47	100.00

图表 6-34 公司 2021 年末应付账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位	是否为关联方	金额	占比	款项性质
湖南省娄底市城南建筑工程公司	否	30,239.85	49.53	工程款
广东广铁华南建设监理有限公司	否	2,495.40	4.09	工程款
中车时代电动汽车股份有限公司	否	2,393.65	3.92	设备采购款
娄底市市政沥青搅拌厂	否	1,859.08	3.05	工程款
娄底市市政维护处	否	955.96	1.56	工程款
合计		37,943.95	62.15	

图表 6-35 公司 2022 年 3 月末应付账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位	是否为关联方	金额	占比	款项性质
娄底市城南建筑工程公司	否	29,367.57	49.01	工程款
广东广铁华南建设监理有限公司	否	2,495.40	4.16	工程款
湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团 有限公司	否	2,000.00	3.34	工程款
娄底市市政沥青搅拌厂	否	1,859.08	3.10	工程款
中车时代电动汽车股份有限公司	否	1,393.65	2.33	设备采购款
合计		37,115.71	61.94	

(3) 其他应付款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 116,304.15 万元、125,703.69 万元、489,126.60 万元和 394,292.23 万元，在负债总额中的占比分别为 5.96%、6.54%、27.36%和 21.34%。2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 9,399.54 万元，增幅为 8.08%；2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 363,422.91 万元，增幅为 289.11%，主要系湘中棚改股权划转所致；2022 年 3 月末其他应付款较 2021 年末减少 94,834.38 万元，降幅为 19.39%。

图表 6-36 公司 2021 年末其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位	是否为关联方	金额	占比	款项性质
娄底市阅伟发展有限公司	非关联方	195,728.17	40.02	往来款

单位	是否为关联方	金额	占比	款项性质
娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	非关联方	182,164.41	37.24	往来款
湖南省娄底市城南建筑工程公司	非关联方	26,700.00	5.46	往来款
娄底市水利水电工程建设有限责任公司	非关联方	25,824.50	5.28	往来款
湖南安石企业（集团）有限公司	非关联方	12,908.06	2.64	往来款
合计		443,325.15	90.64	

图表 6-37 公司 2022 年 3 月末其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位	是否为关联方	金额	占比	款项性质
娄底市闵伟发展有限公司	非关联方	195,728.17	49.64	往来款
娄底市水利水电工程建设有限责任公司	非关联方	29,850.80	7.57	往来款
娄底市启利建设开发有限公司	非关联方	25,580.57	6.49	往来款
湖南省娄底市城南建筑工程公司	非关联方	10,078.71	2.56	往来款
娄底市交通建设投资开发有限公司	非关联方	2,500.00	0.63	往来款
合计		263,738.25	66.89	

经征询娄底市财政局意见，发行人与政府、政府相关部门形成的其他应付款存在真实的经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

(4) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 199,367.57 万元、268,448.69 万元、461,606.92 万元和 431,509.14 万元，在负债总额中的占比分别为 10.21%、13.97%、25.82%和 23.36%。2020 年末一年内到期的非流动负债为 268,448.69 万元，较 2019 年末增加 69,081.12 万元，增幅为 34.65%，主要系一年内到期的应付债券增加所致；2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 461,606.92 万元，较 2020 年末增加 193,158.23 万元，增幅为 71.95%，主要系一年内到期的应付债券增加所致；2022 年 3 月末一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 30,097.78 万元，降幅为 6.52%。

图表 6-38 公司 2021 年及 2022 年 3 月末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
一年内到期的长期借款	15,367.40	3.56%	20,867.40	4.52%
一年内到期的应付债券	370,000.00	85.75%	375,000.00	81.24%
一年内到期的长期应付款	46,141.74	10.69%	65,739.52	14.24%
合计	431,509.14	100.00%	461,606.92	100.00%

(5) 其他流动负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他流动负债余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、18,176.13 万元和 11,872.49 万元，在负债总额中的占比分别为 0.00%、0.00%、1.02%和 0.64%。

图表 6-39 公司 2021 年及 2022 年 3 月末其他流动负债情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
待转销项税	1,664.65	14.02	1,476.13	8.12
短期非金融机构借款	10,207.85	85.98	16,700.00	91.88
合计	11,872.49	100.00	18,176.13	100.00

3、非流动负债科目分析

(1) 长期借款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 239,311.20 万元、201,254.53 万元、118,314.18 万元和 123,267.03 万元，在负债总额中的占比分别为 12.26%、10.47%、6.62%和 6.67%。2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末减少 38,056.67 万元，降幅为 15.90%；2021 年末，发行人长期借款余额较 2020 年减少 82,940.35 万元，降幅为 41.21%，主要系湘中棚改股权划转导致质押及保证借款金额减少所致；截至 2022 年 3 月末，发行人长期借款余额较 2021 年末增加 4,952.85 万元，增幅为 4.19%。截至 2022 年 3 月末，发行人无已到期未偿还的长期借款。

(2) 应付债券

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 432,307.78 万元、486,344.47 万元、438,153.16 万元和 464,867.72 万元，在负债总额中的占比分别为 22.14%、25.30%、24.51%和 25.16%。公司存续期的债券如下：

图表 6-40 截至 2022 年 3 月末发行人已发行债券基本情况

单位：万元

债券名称	发行金额	余额	期限	发行日	票面利率
17 娄底城投 PPN001	50,000.00	49,948.43	5 年	2017/4/19	6.22%
18 湘娄底市城建投 ZR001	50,000.00	49,962.75	5 年	2018/1/16	7.50%
19 娄底城投 PPN001	118,000.00	113,000.00	5 年	2019/2/25	7.30%
19 娄底城投 PPN002	60,000.00	60,000.00	5 年	2019/12/3	6.80%
19 娄底城投 MTN001	90,000.00	89,803.70	3 年	2019/9/4	6.43%
19 湘娄底市城建投 ZR001	30,000.00	29,936.64	3 年	2019/8/29	7.70%

债券名称	发行金额	余额	期限	发行日	票面利率
20 娄底城投 MTN001	90,000.00	89,654.71	3 年	2020/3/23	5.00%
21 娄底城发 MTN001	100,000.00	99,600.34	3 年	2021/2/4	5.80%
21 娄底城发 CP001	100,000.00	99,809.26	1 年	2021/8/24	4.80%
21 娄底城发 CP002	100,000.00	99,722.78	1 年	2021/12/9	5.10%
应付债券应付利息		53,429.11			
小 计	788,000.00	834,867.72			
其中一年内到期的应付债券		370,000.00			
应付债券余额		464,867.72			

注：截至本募集说明书签署日，发行人 11 娄底城投债、12 娄底债、14 娄底债、16 娄底债、17 娄底城投 PPN001、20 娄底城发 CP001 已全额偿还。

(3) 长期应付款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司长期应付款余额分别为 793,169.29 万元、611,654.96 万元、74,815.82 万元和 107,770.74 万元，在负债总额中的占比分别为 40.62%、31.82%、4.18%和 5.83%，呈逐步下降趋势。2021 年末，发行人长期应付款余额较 2020 年减少 536,839.14 万元，降幅为 87.77%，主要系湘中棚改股权划转导致信托融资款减少所致；2022 年 3 月末，发行人长期应付款余额较 2021 年增加 32,954.93 万元，增幅为 44.05%，主要系新增对甘肃兰银金融租赁股份有限公司和远东宏信(天津)融资租赁有限公司等融资租赁公司的融资款较多所致。

图表 6-41 公司 2021 年末长期应付款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	2021 年末
远东国际融资租赁有限公司	14,326.40
平安国际融资租赁（天津）有限公司	14,275.46
邦银金融租赁股份有限公司	2,524.46
城市山区防洪项目（亚行）	827.72
上海歆华融资租赁有限公司	765.69
合计	32,719.73

图表 6-42 公司 2022 年 3 月末长期应付款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	2022 年 3 月末
远东国际融资租赁有限公司	18,098.30
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	15,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	14,275.46
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	12,492.15
城市山区防洪项目（亚行）	827.72
合计	60,693.64

注：根据湖南省人民政府统一部署，湖南省棚户区改造部分资金由湖南省棚户区改造投资有限公司统一承接，再由湖南省棚户区改造投资有限公司分配给各地市的城投平台。发行人承接了湖南省棚户区改造投资有限公司分配的棚改资金，形成长期应付款。该笔借款为转贷资金，资金不由发行人使用，利息由实际资金使用单位支付，发行人仅作为娄底市承接该笔棚改资金的平台。

截至 2022 年 3 月末，发行人长期应付款科目中包括长期应付款和专项应付款两项余额，金额分别为 61,066.66 万元和 46,704.08 万元。其中，专项应付款包括工程建设资金、国债专项资金和其他专项资金等。发行人承接了湖南省棚户区改造投资有限公司分配的棚改资金，形成长期应付款。该笔借款为转贷资金，资金不由发行人使用，利息由实际资金使用单位支付，发行人仅作为娄底市承接该笔棚改资金的平台。

4、所有者权益科目分析

图表 6-43 公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末合并报表所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额
实收资本	60,000.00	2.73	60,000.00	2.75	60,000.00	2.71	60,000.00
资本公积	1,561,479.85	71.03	1,561,479.85	71.50	1,701,482.10	76.86	1,744,890.99
其他综合收益	20,695.99	0.94	20,695.99	0.95	-	-	-
盈余公积	33,596.64	1.53	33,596.64	1.54	33,596.64	1.52	33,596.64
一般风险准备金	204.94	0.01	204.94	0.01	219.22	0.01	165.76
未分配利润	520,735.45	23.69	506,085.17	23.17	417,671.58	18.87	386,836.77
归属于母公司所有者权益合计	2,196,712.86	99.92	2,182,062.58	99.92	2,212,969.55	99.97	2,225,490.16
少数股东权益	1,700.41	0.08	1,794.98	0.08	692.37	0.03	627.40
所有者权益合计	2,198,413.27	100.00	2,183,857.56	100.00	2,213,661.92	100.00	2,226,117.56

(1) 实收资本

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司实收资本未发生变化，均为 60,000.00 万元，在所有者权益中占比分别为 2.70%、2.71%、2.75%和 2.73%。娄底市城市发展控股集团有限公司和湖南省国有投资经营有限公司分别以 55,998.00 万元和 4,002.00 万元出资公司的实收资本。

图表 6-44 截至 2022 年 3 月末发行人实收资本明细

单位：万元

出资时间	验资报告编号	出资人	出资金额			合计
			货币资金	实物资产	未分配利润转增注	

出资时间	验资报告编号	出资人	出资金额			合计
					注册资本	
2002.9	娄楚验字（2002）第 123 号	娄底市人民政府	6,975.00	-	-	6,975.00
2008.1	娄楚验字[2008]YN 第 206 号	娄底市人民政府	-	38,025.00	-	38,025.00
2009.9	娄楚验字[2009]YN 第 230 号	娄底市国资委	-	-	15,000.00	15,000.00
合计			6,975.00	38,025.00	15,000.00	60,000.00

其中，实物资产为湘阳街娄星路至江龙滩大桥段、扶青路长青街至关家脑段、关家脑至娄邵铁路段等三条道路，评估价值为 38,025.00 万元。截至本募集说明书出具日，上述三条道路已由娄底市政府完成回购，相关回购款项已收到。

（2）资本公积

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司资本公积余额分别为 1,744,890.99 万元、1,701,482.10 万元、1,561,479.85 万元和 1,561,479.85 万元，在所有者权益中占比分别为 78.38%、76.86%、71.50%和 71.03%。公司资本公积均为其他资本公积。

图表 6-45 截至 2022 年 3 月末政府注入发行人水电站资产明细

单位：万元

序号	资产名称	评估价值	坐落位置
1	白马电站	127,386.84	涟源市白马镇白马村
2	坝后电站及蒿子电站	65,454.98	涟源市湄江蒿子村
3	涟源市湄江渠道湄江电站	1,550.69	涟源市湄江镇远利村
4	伏口万寿天井电站	6,943.99	涟源市伏口镇万寿村
5	涟源市良响电站	1,092.67	涟源市伏口镇良响村
6	燕子石电站（四古社会福利发电厂）	462.1	涟源市安平镇四古村
7	湄塘口水力发电站	3,804.09	涟源市湄江镇湄塘村
8	上梅桥电站	342.58	涟源市龙塘镇新泉村
9	杨虎冲电站	4,389.51	涟源市茅塘镇沙河村
10	杨家滩金盆电站	740.47	涟源市杨市镇金盆村
11	渡头塘镇东风电站	1,539.00	涟源市渡头塘镇印中村
12	建军电站	137,932.88	新化县田平镇
13	石子岭电站	3,977.12	新化县槎溪镇石子岭村
14	半山电站	38,102.16	新化县槎溪镇半山村
15	炉观电站	23,590.49	新化县炉观镇犀牛村
16	太平电站	15,808.53	新化县琅塘镇平乐村
17	岩山湾水电站	6,313.66	新化县金凤乡大湾村
18	铁山坝电站	2,524.13	资水一级支流油溪河的下游
19	奉家电站	1,122.16	新化县奉家镇坪上村
20	上团电站	293.46	奉家镇上团村

序号	资产名称	评估价值	坐落位置
21	双林电站	1,434.84	新化县奉家镇双林村
22	南冲电站	37,004.52	界岭乡正德村
23	燕霄电站	26,009.21	双峰县永丰镇西冲村
	合计	507,820.08	

图表 6-46 截至 2022 年 3 月末政府注入发行人水厂及污水处理厂资产明细

单位：万元

序号	资产名称	评估价值	坐落位置
1	安平镇麻溪水厂	7,074.26	安平镇田心山村
2	涟源市第二水厂	10,087.95	涟源市杨市镇余家井
3	龙塘镇珠梅集中供水站	5,031.09	涟水温江河上游龙塘镇珠梅管理区
4	增加水厂	2,472.02	渡头塘镇增加居委会
5	湄塘口集中供水工程	16,604.63	湄江镇湄塘村境内
6	温泉水厂	1,585.82	新化县曹家镇
7	375 自来水厂	2,107.01	新化县游家镇石板村
8	茅岭水厂	2,247.74	新化县维山乡彭家村
9	太平水厂	2,259.24	新化县琅塘镇
10	城北自来水厂	2,171.25	娄星区杉山镇恩口社区三工区
11	万宝镇自来水厂	4,446.64	娄星区万宝镇石林村曾家组
12	涟源市水洞底镇润民自来水厂	3,514.83	涟源市水洞底镇人民政府
13	石井镇自来水厂	2,170.45	娄星区石井镇三圭村文屋组
14	小碧自来水厂	613.22	娄星区杉山镇小碧村永基组
15	蛇形山镇自来水厂	398.03	娄星区蛇形山镇泉山村
16	双峰县丁祝自来水厂	214.57	娄星区蛇形山丁祝村
17	井字镇自来水厂	507.34	井字镇
18	荷叶镇自来水厂	930.34	荷叶镇双鱼村大屋组
19	三塘铺镇自来水厂	878.36	三塘铺镇火车村
20	青树坪镇自来水厂	1,520.38	青树坪镇从丰村
21	甘棠镇龙潭自来水厂	851.74	甘棠镇龙嘶村
22	南冲供水厂	1,226.75	三塘铺镇大枫村
23	锁石镇自来水厂	649.53	锁石镇双安村
24	石牛乡石杰自来水厂	577	石牛乡湾竹村树山水库
25	洪山殿镇自来水厂	1,554.28	洪山殿镇四方井水库大坝右端
26	燕霄水厂	6,169.27	双峰县永丰镇
27	周头水厂	1,518.39	冷水江市渣渡镇周头村
28	铎山红日自来水厂	2,367.63	冷水江市铎山镇塘西村
29	矿山自来水厂、利民自来水厂、闪星铝业自来水厂、咸宜自来水厂	4,096.18	冷水江市渣渡镇周头村
30	杨市镇污水处理厂	4,822.00	孙水河与沙溪河交汇处
	合计	90,667.94	

图表 6-47 截至 2022 年 3 月末政府注入发行人水库资产明细

单位：万元

序号	资产名称	评估价值	坐落位置
1	梅花洞水库	62,244.99	新化县曹家镇
2	南北水库	4,011.04	新化县炉观镇垅山村
3	石板水库	5,495.90	新化县游家镇石板村
4	春田水库	812.46	新化县游家镇春田村
5	炉前水库	1,317.24	新化县游家镇炉前村
6	茅岭水库	9,136.27	新化县石冲口镇温溪村
7	维山水库	3,405.25	新化县维山乡水口村
8	安乐山水库	1,458.02	新化县石冲口镇安乐山村
9	龙溪水库	14,245.86	新化县孟公镇龙溪村
10	双冲水库	891.49	新化县孟公镇宝塔村
11	红光水库	777.84	新化县孟公镇红光村
12	南冲水库	143.38	新化县孟公镇
13	汪冲水库	134.6	新化县孟公镇石龙村
14	金羊垅水库	262.53	新化县琅塘镇光华村
15	双龙水库	442.84	新化县琅塘镇光华村
16	杨柳冲水库	278.67	新化县琅塘镇先进村
17	栗山垅水库	224.32	新化县琅塘镇石圳村
18	双江水库	468.1	新化县琅塘镇桥头村
19	黄冲水库	241.73	新化县琅塘镇辽远村
20	黄泥水库	599.31	新化县琅塘镇礼溪村
21	横山水库	258.8	新化县琅塘镇大桥村
22	双江水库	45,348.00	娄底市娄星区双江乡青桥村
23	群力水库	26,877.59	双峰县界岭乡东华村
24	峡山塘水库	29,987.60	走马街镇峡山塘村
25	周头水库	60,342.86	冷水江市梓龙乡周头村
	合计	269,406.67	

图表 6-48 截至 2022 年 3 月末政府注入发行人灌区及电灌站资产明细

单位：万元

序号	资产名称	评估价值	坐落位置
1	白马灌区	11,734.00	涟源市白马镇白马村
2	白马灌区段江电灌站	2,196.60	涟源市桥头河镇段江村
	合计	13,930.60	

图表 6-49 截至 2022 年 3 月末政府注入发行人旅游景区经营权资产明细

单位：万元

序号	收费权名称	评估价值	坐落位置
1	古桃花源景区	10,981.15	新化县奉家镇坪下村
2	渠江源景区	11,675.82	新化县奉家镇大桥、川坳村
	合计	22,656.97	

2017 年，根据娄底市市政管理处文件，将搅拌厂房产及土地资产无偿划拨至发

行人子公司娄底市市政建设总公司，金额 439.69 万元。

2017 年，发行人子公司娄底市水业有限责任公司收到国有资本收益 100.00 万元。

2017 年，资本公积减少系子公司娄底市公共交通总公司本年进行了资产清查，国资委根据资产清查结果核定冲减资本公积，金额 74.13 万元。

2018 年，根据娄底市公务用车制度改革领导小组办公室《娄底市公务出行社会化租赁车辆移交备忘录》，娄底市公务用车改革领导小组办公室将 60 辆公车改革取消车辆公务用车评估作价、打捆划拨给娄底市公共交通总公司。经汇达二手车评估鉴定公司评估，60 辆车评估总价 257.00 万元，计入公司资本公积。

2018 年，娄底市人民政府因城市建设规划调整，注入公司 5 宗土地资产用于置换原划拨至公司名下的 24 宗土地资产，置换价值差额相应减少资本公积，金额 28,413.21 万元。

2018 年，公司孙公司娄底市利源物业有限责任公司购买娄底市利源电梯工程有限公司少数股东权益，导致减少资本公积 18.17 万元。

2018 年，根据娄底市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《娄底市国资委关于娄底市公共交通有限公司洪灾不良资产核销的批复》（《娄国资〔2018〕90 号》），经审核确认公司因洪灾造成资产净损失 12.13 万元，同意核减资本公积 12.13 万元。2019 年，发行人孙公司湖南省天鹏文化发展有限公司购买湖南省湘府安石广场实业有限公司少数股东权益，导致增加资本公积 3,465.50 万元；同期，根据娄底市人民政府出具的《娄底市人民政府关于收回娄底市城市建设投资集团有限公司 7 宗土地使用证的决定》，因娄底市人民政府城市建设规划调整，将原无偿划拨至发行人的 7 宗土地资产收回，导致减少资本公积，金额 66,660.46 万元。

2020 年，根据娄国资【2017】75 号文件关于车辆无偿划转的通知，将原娄底市国家粮食储备库拥有的一台旧中巴车无偿划转至娄底市公共交通总公司，并按规定办理过户、产权登记等手续，经娄底市天天估二手车鉴定评估有限公司的评估鉴定，评估价值 35,000.00 元，于 2020 年 5 月完成资产划拨移交手续。

2020 年，娄底市人民政府城市建设规划调整，将原无偿划拨至公司的 7 宗土地资产收回，导致减少资本公积，金额 434,123,900.00 元。

2021 年，根据娄底市人民政府国有资产监督管理委员会出具的股权划转通知书，将娄底市城市发展集团有限公司持有娄底市湘中棚户户区改造投资有限公司 82% 的股

权无偿划转至娄底市城市发展控股集团有限公司减少资本公积 888,397,524.42 元；娄底市天鹏资产管理有限责任公司下属子公司湖南省天鹏置业有限公司 2021 年处置子公司湖南湘府安石广场实业有限公司，减少资本公积 335,698,216.06 元；根据娄底市人民政府出具的《关于娄底市防洪工程建设服务中心整体移交的批复》文件减少资本公积 175,926,834.66 元。

图表 6-50 截至 2022 年 3 月末公司资本公积中的土地明细

单位：年、亩、万元、

序号	土地权证编号	坐落	取得时间	取得方式	使用权面积	账面价值	使用权类型	土地性质	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
1	娄国用(2007)第 A0020 号	新星南路西侧	2007	注入	19.52	716.438	出让	商服用地	716.438	成本法	是	716.438	716.438
2	湘中大道以北、黄泥路以东	湘中大道以北、黄泥路以东	2009	注入	11.5	515.41	出让	商服、住宅	515.41	成本法	是	515.41	515.41
3	王家街以北、一水厂以南	王家街以北、一水厂以南	2009	注入	1.74		出让	商服、住宅		成本法	是		
4	甘桂路与湘中大道交叉口东北角	甘桂路与湘中大道交叉口东北角	2009	注入	9.55		出让	商服、住宅		成本法	是		
5	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.27		出让	商服、住宅		成本法	是		
6	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.31		出让	商服、住宅		成本法	是		
7	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.33		出让	商服、住宅		成本法	是		
8	早元街以南、南苑上和以北	早元街以南、南苑上和以北	2009	注入	0.35		出让	商服、住宅		成本法	是		

序号	土地权证编号	坐落	取得时间	取得方式	使用权面积	账面价值	使用权类型	土地性质	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
9	新铺街以北、电大和商务局以南	新铺街以北、电大和商务局以南	2009	注入	2.57		出让	商服、住宅		成本法	是		
10	扶青路以西、小科二号地东南角	扶青路以西、小科二号地东南角	2009	注入	0.34		出让	商服、住宅		成本法	是		
11	人防办以西三元街以南	人防办以西三元街以南	2009	注入	0.93		出让	商服、住宅		成本法	是		
12	娄国用(2009)第 TB001 号	长青东街北侧、众园路东侧	2009	注入	326.83	16,012.77	出让	商服、住宅	16,012.77	成本法	是	16,012.77	16,012.77
13	娄国用(2009)第 TB036 号	新星南路边坡地	2009	注入	2.06	75.528	出让	商服	75.528	成本法	是	75.528	75.528
14	娄国用(2010)第 TB0014 号	娄底市香茅街与桑塘路交叉口西南角	2010	注入	41.46	3,638.21	出让	商服、住宅	3,638.21	成本法	是	3,638.21	3,638.21
15	娄国用(2010)第 TB0019 号	娄底市育才路与桃園街交叉口东南角	2010	注入	65.19	16,401.50	出让	商服	16,401.50	成本法	是	16,401.50	16,401.50
16	娄国用(2010)第 TB0020 号	娄底市长青街南侧、春园商业步行街东侧	2010	注入	37.56	12,649.18	出让	商服	12,649.18	成本法	是	12,649.18	12,649.18
17	娄国用(2010)第 TB0021 号	娄底市湘中大道南侧、孙水河北侧	2010	注入	254.75	66,304.15	出让	商服	66,304.15	成本法	是	66,304.15	66,304.15

序号	土地权证编号	坐落	取得时间	取得方式	使用权面积	账面价值	使用权类型	土地性质	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
18	娄星乐坪办事处、大科办事处等地块	娄星乐坪办事处、大科办事处	2010	注入	964.74	31,804.58	出让	商服、住宅	31,804.58	成本法	是	31,804.58	31,804.58
19	娄国用(2012)第 CRZ16030 号	娄星区潭邵连接线东侧	2012	注入	157.06	69,380.02	出让	商服、住宅	69,380.02	成本法	是	69,380.02	69,380.02
20	娄国用(2012)第 CRZ16031 号	娄星区万宝镇农科孝中心以西	2012	注入	86.42	35,930.63	出让	商服、住宅	35,930.63	成本法	是	35,930.63	35,930.63
21	湘 2019 娄底市不动产第 0000204	星区潭邵连接线西侧	2012	注入	135.03	60,023.73	出让	商服、住宅	60,023.73	成本法	是	60,023.73	60,023.73
22	湘 2019 娄底市不动产第 0000206	娄星区潭邵连接线西侧	2012	注入	141.36	50,695.99	出让	商服、住宅	50,695.99	成本法	是	50,695.99	50,695.99
23	湘 2019 娄底市不动产第 0000203	娄星区万宝镇农科教中心以西	2012	注入	83.25	20,040.29	出让	商服、住宅	20,040.29	成本法	是	20,040.29	20,040.29
24	娄国用(2012)第 CRZ16035 号	娄星区万宝镇农科教中心以西	2012	注入	13.28	4,784.57	出让	商服、住宅	4,784.57	成本法	是	4,784.57	4,784.57
25	湘(2017)娄底市不动产权第 0000391 号	恒隆国际商业广场娄底彩色水泥厂 18.3 亩住宅用地	2018	注入	18.29	1,291.61	出让	商服、住宅	1,291.61	成本法	是	1,291.61	1,291.61
26	娄国用(2014)第 CRZ00055 号	早元街北侧	2018	注入	26.35	7,984.58	出让	商服、住宅	7,984.58	成本法	是	7,984.58	7,984.58
27	娄国用(2014)	长宁街北侧	2018	注入	13.05	3,807.40	出让	商服、住宅	3,807.40	成本法	是	3,807.40	3,807.40

序号	土地权证编号	坐落	取得时间	取得方式	使用权面积	账面价值	使用权类型	土地性质	入账价值	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
	第 CRZ00056 号												
28	娄国用 (2014) 第 CRZ00057 号	长兴街北侧	2018	注入	31.64	6,174.25	出让	商服、住宅	6,174.25	成本法	是	6,174.25	6,174.25
	合计				2,445.73	408,230.84			408,230.84			408,230.84	408,230.84

(3) 盈余公积

2019-2021 年及 2022 年 3 月末, 公司盈余公积余额分别为 33,596.64 万元、33,596.64 万元、33,596.64 万元和 33,596.64 万元, 在所有者权益中的占比分别为 1.51%、1.52%、1.54%和 1.53%。公司全部盈余公积均为法定盈余公积, 公司法定盈余公积系根据公司当期净利润的 10%提取。

(4) 未分配利润

2019-2021 年及 2022 年 3 月末, 公司未分配利润余额分别为 386,836.77 万元、417,671.58 万元、506,085.17 万元和 520,735.45 万元, 在所有者权益中占比分别为 17.38%、18.87%、23.17%和 23.69%。2020 年末公司未分配利润较 2019 年末增加 30,834.81 万元, 增幅为 7.97%; 2021 年末公司未分配利润较 2020 年末增加 88,413.59 万元, 增幅为 21.17%; 2022 年 3 月末公司未分配利润较 2021 年末增加 14,650.28 万元, 增幅为 2.89%。

(四) 利润表分析

图表 6-51 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并报表盈利情况

单位: 万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	48,889.96	376,748.97	204,658.30	287,696.06
营业成本	29,858.43	320,864.73	174,672.93	226,978.86
营业毛利率	38.93%	14.83%	14.65%	21.10%
投资收益	126.56	1,731.29	11,227.35	3,286.66
营业外收入	26.17	61.84	405.52	2,647.07
其他收益 (补贴收入)	1,273.48	14,498.58	15,893.79	13,416.57
利润总额	14,756.44	54,015.81	32,137.43	56,511.25
净利润	14,585.70	49,500.93	31,067.25	56,245.19
净资产收益率	0.67%	2.25%	1.40%	2.52%
总资产报酬率	0.38%	1.36%	0.75%	1.36%

注: 其中的总资产报酬率和净资产收益率均未年化处理

1、盈利情况分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月, 公司营业收入分别为 287,696.06 万元、204,658.30 万元、376,748.97 万元和 48,889.96 万元。2020 年度公司营业收入较 2019 年末减少 83,037.76 万元, 降幅为 28.86%, 主要系受疫情影响, 发行人土地整理和转让收入减少所致; 2021 年度公司营业收入较 2020 年度增加

172,090.67 万元，增幅为 84.09%，主要是发行人新增大宗商品销售收入所致；

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司营业成本的变化趋势与营业收入变化趋势基本一致，营业成本分别为 226,978.86 万元、174,672.93 万元、320,864.73 万元和 29,858.43 万元。2020 年度公司营业成本较 2019 年度减少 52,305.93 万元，降幅为 23.04%；2021 年度公司营业成本较 2020 年度增加 146,191.80 万元，增幅为 83.69%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司投资收益分别为 3,286.66 万元、11,227.35 万元、1,731.29 万元和 126.56 万元，2020 年度，发行人投资收益较 2019 年上升幅度较大，主要系发行人子公司娄底市天鹏资产管理有限责任公司出售湖南煤化新能源有限公司 40.81% 股权所致。上述出售公司股权产生的投资收益已实际收现。2021 年度，发行人投资收益较 2020 年减少 9,496.06 万元，降幅 84.58%，主要系 2020 年度出售公司股权产生投资收益较高所致。

图表 6-52 公司 2019-2021 年度合并报表投资收益情况

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
出售公司股权产生投资收益	-	9,338.42	3.03
权益法核算的长期股权投资收益	-69.37	14.29	1,298.65
可供出售金融资产持有期间投资收益	-	1,874.65	1,984.98
其他权益工具投资产生的投资收益	1,800.66		
合计	1,731.29	11,227.35	3,286.66

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司其他收益分别为 13,416.57 万元、15,893.79 万元、14,498.58 万元和 1,273.48 万元。作为娄底最重要的国有资产运营平台，娄底市人民政府会每年下发补贴，对发行人进行支持。

图表 6-53 公司 2019-2021 年度合并报表其他收益情况

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
项目建设补助资金	11,103.88	11,644.80	10,392.00
安全防护专项基金			100.00
公交运营补贴	2,624.00	3,451.96	2,304.40
递延收益摊销	729.50	601.88	293.96
污水处理及园林用水补贴		50.00	150.00
增值税退税返还	37.61	110.35	168.55
困难性减免房产税			6.07

项目	2021 年	2020 年	2019 年
增值税加计扣除	3.59	1.81	1.58
2021 年公益补贴			
风险补偿资金		33.00	
杉树山棚户区改造项目补贴			
大科城中村棚户区改造项目补贴			
老街、骡子坳、雷家湾等九个项目专项补贴			
成品油价格补助			
老年人、学生乘车及老年人乘车保险补贴			
合计	14,498.58	15,893.79	13,416.57

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 2,647.07 万元、405.52 万元、61.84 万元和 26.17 万元，营业外收入主要系财政补贴收入及非同一控制下合并形成的负商誉。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司实现利润总额分别为 56,511.25 万元、32,137.43 万元、54,015.81 万元和 14,756.44 万元，实现净利润分别为 56,245.19 万元、31,067.25 万元、49,500.93 万元和 14,585.70 万元，整体呈现波动趋势。2020 年度公司利润总额较 2019 年度减少 24,373.82 万元，降幅为 43.13%，主要系受疫情影响，发行人土地整理和转让收入减少所致。2021 年公司利润总额较 2020 年增加 21,878.38 万元，增幅为 68.08%；净利润增加 18,433.68 万元，增幅为 59.33%，主要系新增大宗商品销售业务收入所致。

2、期间费用分析

图表 6-54 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并报表期间费用情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	333.87	0.68%	1,511.96	0.40%	2,646.94	1.29%	1,228.18	0.43%
管理费用	3,627.83	7.42%	11,742.62	3.12%	10,650.94	5.20%	10,262.28	3.57%
财务费用	1,480.37	3.03%	107.36	0.03%	630.34	0.31%	162.83	0.06%
期间费用合计	5,442.07	11.13%	13,361.94	3.55%	13,928.23	6.81%	11,653.29	4.05%
营业收入	48,889.96	100.00%	376,748.97	100.00%	204,658.30	100.00%	287,696.06	100.00%

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司管理费用分别为 10,262.28 万元、10,650.94 万元、11,742.62 万元和 3,627.83 万元，在营业收入的占比分别为 3.57%、5.20%、3.12%和 7.42%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司财务费用分别为 162.83 万元、630.34 万元、107.36 万元和 1,480.37 万元，在营业收入的占比分别为 0.06%、0.31%、0.03%和 3.03%。发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月财务费用呈波动趋势，主要系有息负债规模变动导致利息支出波动所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司期间费用分别为 11,653.29 万元、13,928.23 万元、13,361.94 万元和 5442.07 万元，在营业收入中的占比分别为 4.05%、6.81%、3.55%和 11.13%，期间费用金额和占比总体上呈波动趋势。

(五) 现金流量表分析

1、现金净流量情况分析

图表 6-55 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并报表现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动现金净流量	-10,909.40	4,152.73	-36,522.05	23,133.82
其中：现金流入	159,205.95	511,185.68	257,118.56	328,970.21
现金流出	170,115.35	507,032.95	293,640.61	305,836.39
投资活动现金净流量	-36,871.09	-13,108.39	-2,430.55	177,396.46
其中：现金流入	2,695.06	2,600.77	84,202.73	235,463.86
现金流出	39,566.14	15,709.16	86,633.28	58,067.40
筹资活动现金净流量	-1,557.63	86,745.04	-109,639.71	-180,324.39
其中：现金流入	174,481.94	694,987.94	331,055.24	607,496.20
现金流出	176,039.57	608,242.90	440,694.95	787,820.59
汇率变动的影 响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增 加额	-49,338.11	77,789.37	-148,592.32	20,205.89

(1) 经营活动现金流分析

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月经营活动现金流入分别为 328,970.21 万元、257,118.56 万元、511,185.68 万元和 159,205.95 万元。

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月经营活动现金流出分别为 305,836.39 万元、293,640.61 万元、507,032.95 万元和 170,115.35 万元，经营性现金流出总体上呈波动态势。2021 年度经营活动现金流出较 2020 年度增加 213,392.34 万元，主要系本期新增大宗商品销售现金流入流出所致。

(2) 投资活动现金流分析

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月投资活动现金流入分别为

235,463.86 万元、84,202.73 万元、2,600.77 万元和 2,695.06 万元，波动较大。公司投资活动现金流入逐步下降主要系公司收回对外借款本金减少所致。

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月投资活动现金流出分别为 58,067.40 万元、86,633.28 万元、15,709.16 万元和 39,566.14 万元。公司投资活动现金流出主要为购入不动产、股权投资和公共运输设备。

(3) 筹资活动现金流分析

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月筹资活动现金流入分别为 607,496.20 万元、331,055.24 万元、694,987.94 万元和 174,481.94 万元。公司 2020 年度筹资活动现金流入较低，主要系公司当期通过银行借款、发行债券以及向非金融机构借款融资规模较小所致。

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月筹资活动现金流出分别为 787,820.59 万元、440,694.95 万元、608,242.90 万元和 176,039.57 万元。公司筹资活动现金流出主要为偿还债务本息。

四、发行人盈利能力分析

图表 6-56 公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	48,889.96	376,748.97	204,658.30	287,696.06
营业成本	29,858.43	320,864.73	174,672.93	226,978.86
营业外收入	26.17	61.84	405.52	2,647.07
利润总额	14,756.44	54,015.81	32,137.43	56,511.25
净利润	14,585.70	49,500.93	31,067.25	56,245.19
营业毛利率	38.93%	14.83%	14.65%	21.10%
净资产收益率	0.67%	2.25%	1.40%	2.52%
总资产报酬率	0.38%	1.36%	0.75%	1.36%

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 21.10%、14.65%、14.83%和 38.93%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司总资产报酬率分别为 1.36%、0.75%、1.36%和 0.38%，净资产收益率分别为 2.52%、1.40%、2.25%和 0.67%。

五、发行人偿债能力分析

图表 6-57 公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末主要偿债能力指标情况

项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产负债率	45.66%	45.01%	46.48%	46.73%
流动比率	2.49	2.41	4.82	6.28
速动比率	1.25	1.20	2.63	3.60
EBITDA (万元)	16,604.14	60,593.60	50,872.62	73,231.06
EBITDA 利息保障倍数	0.60	0.69	0.54	0.94

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司资产负债率分别为 46.73%、46.48%、45.01%和 45.66%，公司资产负债率呈小幅下降趋势，整体处于合理水平。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司流动比率分别为 6.28、4.82、2.41 和 2.49，速动比率分别为 3.60、2.63、1.20 和 1.25，公司短期偿债能力指标表明公司借款流动资产对流动负债的保障程度强。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 73,231.06 万元、50,872.62 万元和 60,593.60 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94、0.54 和 0.69。

六、发行人营运能力分析

图表 6-58 公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末资产运营效率指标

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率 (次/年)	0.07	0.48	0.24	0.37
存货周转率 (次/年)	0.02	0.24	0.13	0.18
总资产周转率 (次/年)	0.01	0.09	0.05	0.07

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，应收账款周转率分别为 0.37、0.24、0.48 和 0.07，公司应收账款周转率较小，且整体呈下降趋势。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，存货周转率分别为 0.18、0.13、0.24 和 0.02，总资产周转率分别为 0.07、0.05、0.09 和 0.01，处于较低水平。

整体而言，公司的经营效率符合行业水平。

七、发行人有息债务情况

(一) 发行人有息负债情况

截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务合计 1,161,184.89 万元，明细如下：

图表 6-59 公司 2022 年 3 月末有息负债情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	128,000.00	11.02%
长期借款（含一年内到期）	136,911.40	11.79%
应付债券（含一年内到期）	781,438.61	67.30%
长期应付款中的有息债务（含一年内到期）	114,834.88	9.89%
合计	1,161,184.89	100.00%

图表 6-60 公司截至 2022 年 3 月末有息负债期限情况

单位：万元

期限	金额	占比
2022.4-12	412,770.27	35.55%
2023	313,386.59	26.99%
2024	296,391.99	25.52%
2025	43,431.04	3.74%
2025 及以后	95,205.00	8.20%
合计	1,161,184.89	100.00%

图表 6-61 公司截至 2022 年 3 月末有息负债担保情况

单位：万元

信用类型	金额	占比
质押	7,597.25	0.65%
信用	805,569.65	69.37%
抵押	69,691.65	6.00%
保证	233,414.94	20.10%
抵押+保证	41,900.00	3.61%
质押+保证	1,306.40	0.11%
抵押+质押	1,705.00	0.15%
合计	1,161,184.89	100.00%

图表 6-62 发行人 2022 年 3 月末有息债务大类明细情况表

单位：万元、%

债务类别	借款余额	占比
银行借款	264,911.40	22.81
非传统融资	194,734.27	16.77
直接融资	701,539.22	60.42
合计	1,161,184.89	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人银行借款余额合计 264,911.40 万元，明细如下：

图表 6-63 公司 2022 年 3 月末主要银行借款情况

单位：万元

贷款单位	借款单位	借款金额	余额	起始日期	终止日期	利率	担保类型
双峰农商行	本部	2,600.00	2,600.00	2021/3/29	2024/3/25	6.50%	保证
涟源农商行	兴城建设	1,500.00	1,500.00	2019/8/1	2022/8/1	6.50%	保证
光大银行娄底分行	创元建设	20,000.00	20,000.00	2022/3/22	2023/3/21	4.80%	保证
浦发银行长沙分行	创元建设	5,000.00	5,000.00	2021/4/26	2022/4/25	4.98%	保证
长沙银行娄底分行	创元建设	20,000.00	20,000.00	2022/3/25	2023/3/24	5.50%	保证
中信银行	本部	15,000.00	12,000.00	2019/10/29	2022/10/27	5.94%	抵押
中国银行涟钢支行	天鹏资产	8,800.00	7,300.00	2019/11/15	2029/11/14	4.29%	抵押+保证
长沙银行娄底分行	天鹏资产	1,800.00	1,705.00	2020/9/4	2030/9/2	5.95%	抵押+质押
中国银行娄底分行	自来水公司	800	454.40	2019/12/30	2022/12/21	4.75%	质押+保证
中国银行娄底分行	自来水公司	1,500.00	852.00	2020/1/17	2023/1/13	4.75%	质押+保证
华融湘江银行娄底分行	公交公司	1,500.00	1,000.00	2020/12/15	2022/12/14	5.30%	保证
华融湘江银行娄底分行	公交公司	1,500.00	1,000.00	2020/10/20	2022/10/19	5.30%	保证
交通银行娄底分行	公交公司	3000	2,000.00	2021/1/6	2023/12/29	4.50%	保证
光大银行娄底分行	公交公司	1,200.00	1,200.00	2021/9/17	2022/9/16	5.60%	保证
中国进出口银行省分行	创元	30,000.00	30,000.00	2021/2/5	2023/2/5	4.90%	保证
国开行湖南省分行	本部	40,000.00	20,000.00	2021/5/28	2024/5/27	4.05%	保证
交通银行	创元建设	10,000.00	10,000.00	2021/5/31	2031/5/26	5.39%	抵押
交通银行	创元建设	5,500.00	5,500.00	2021/7/12	2031/6/21	5.39%	抵押
中国农业银行	本部	15,400.00	15,400.00	2021/12/5	2023/12/4	4.99%	抵押
中信银行	本部	1,500.00	1,500.00	2021/12/21	2022/9/4	5.05%	信用
中信银行	本部	1,500.00	1,500.00	2022/3/16	2022/9/4	5.05%	信用
交通银行	创元	15,000.00	15,000.00	2021/12/22	2031/11/28	5.39%	抵押
光大银行	兴城建设	1,000.00	1,000.00	2021/12/23	2022/12/22	4.50%	保证
交通银行	创元	8,000.00	8,000.00	2021/12/24	2031/11/28	5.39%	抵押
恒丰银行	华睿智诚	1,000.00	1,000.00	2021/12/28	2022/12/27	4.20%	质押
恒丰银行	兴城建设	1,000.00	1,000.00	2021/12/28	2022/12/28	4.20%	质押
中国农业银行	本部	2,600.00	2,600.00	2021/12/30	2023/12/29	4.99%	抵押
光大银行娄底分行	本部	530.00	530.00	2021/11/15	2022/11/14	5.60%	保证
光大银行娄底分行	本部	270.00	270.00	2021/12/15	2022/12/14	5.60%	保证
建设银行	本部	34,600.00	34,600.00	2022/1/5	2023/1/4	4.57%	抵押+保证
建设银行	本部	10,400.00	10,400.00	2022/1/13	2023/1/12	4.57%	保证
工商银行	本部	30,000.00	30,000.00	2022/1/14	2023/1/12	4.65%	保证
合计	-	292,500.00	264,911.40	-	-	-	-

图表 6-64 截至 2022 年 3 月末发行人非传统融资明细

单位：万元

贷款单位	借款人	借款金额	借款余额	起始日期	终止日期	利率	担保类型
------	-----	------	------	------	------	----	------

18 湘娄底市城建投 ZR001	本部	50,000.00	49,962.75	2018/1/16	2023/1/16	7.50%	信用
19 湘娄底市城建投 ZR001	本部	30,000.00	29,936.64	2019/8/29	2022/8/29	7.70%	信用
兴业金融租赁	本部	50,000.00	5,597.25	2017/7/20	2022/4/28	5.23%	质押
中航国际租赁	本部	40,000.00	4,495.74	2017/8/1	2022/8/1	5.32%	保证
徽银金融租赁	本部	20,000.00	2,273.97	2017/11/2	2022/11/2	5.95%	保证
平安国际融资租赁	本部	45,000.00	21,131.04	2017/12/13	2025/12/13	4.75%	信用
邦银金融租赁	本部	35,000.00	7,917.13	2018/1/12	2023/1/12	6.46%	保证
江苏金融租赁	创元建设	20,000.00	2,228.10	2017/10/10	2022/10/10	6.40%	保证
远东国际融资租赁	创元建设	20,000.00	11,150.00	2021/1/28	2025/1/28	6.49%	保证
远东国际融资租赁	天鹏资产	20,000.00	11,150.00	2021/1/28	2025/1/28	6.49%	保证
上海歆华融资租赁	公交公司	2,700.00	1,191.65	2019/3/29	2024/3/28	6.80%	抵押
甘肃兰银金融租赁	本部	15,000.00	15,000.00	2022/2/24	2026/2/24	6.34%	保证
远东宏信(天津)融资租赁	兴城建设	22,700.00	22,700.00	2022/1/30	2026/1/30	6.99%	保证
湖北金融租赁	天鹏资产	10,000.00	10,000.00	2022/1/14	2026/1/14	5.51%	保证
合计		380,400.00	194,734.27	-	-	-	-

图表 6-65 截至 2022 年 3 月末发行人直接融资明细

单位：万元

债券名称	发行人	发行金额	余额	期限	发行日	到期日	票面利率	担保方式
17 娄底城投 PPN001	娄底市城市发展集团有限公司	50,000.00	49,948.43	5	2017/4/21	2022/4/20	6.22%	信用
19 娄底城投 PPN001	娄底市城市发展集团有限公司	118,000.00	113,000.00	3+2	2019/2/25	2024/2/27	7.30%	信用
19 娄底城投 MTN001	娄底市城市发展集团有限公司	90,000.00	89,803.70	3	2019/9/4	2022-09-06	6.43%	信用
19 娄底城投 PPN002	娄底市城市发展集团有限公司	60,000.00	60,000.00	5	2019/12/6	2024/12/5	6.80%	信用

20 娄底城投 MTN001	娄底市城市发展集团有限公司	90,000.00	89,654.71	3	2020/3/23	2023-03-24	5%	信用
21 娄底城发 MTN001	娄底市城市发展集团有限公司	100,000.00	99,600.34	3	2021/2/5	2024/2/5	5.80%	信用
21 娄底城发 CP001	娄底市城市发展集团有限公司	100,000.00	99,809.26	1	2021/8/24	2022-08-25	4.80%	信用
21 娄底城发 CP002	娄底市城市发展集团有限公司	100,000.00	99,722.78	1	2021/12/9	2022/12/10	5.10%	信用
合计		708,000.00	701,539.22					

八、发行人关联方关系及其交易

(一) 存在控制关系的关联方

1、发行人的控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为娄底市城市发展控股集团有限公司，实际控制人为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、存在控制关系的关联方情况

发行人子公司情况请见“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资及内部机构设置情况”之“（一）发行人子公司情况”。

3、其他关联方

图表 6-66 截至 2021 年末公司其他关联方情况

单位	与公司关系
娄底华润燃气有限公司	参股公司
湖南涟源农村商业银行股份有限公司	参股公司
湖南娄底农村商业银行股份有限公司	参股公司
娄底市中建城市道路投资有限公司	参股公司
娄底市中铁城市路网投资有限公司	参股公司
娄底市文化旅游发展投资有限责任公司	参股公司
湖南双峰农村商业银行股份有限公司	参股公司
长沙农村商业银行股份有限公司	参股公司
娄底中联华宝环保科技有限公司	参股公司

(二) 关联交易情况

1、商品与劳务关联情况

2021 年度，公司未发生关联交易。

2、其他关联交易——担保事项

截至 2021 年末，公司对内担保情况如下：

图表 6-67 截至 2021 年末发行人对内担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	30,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	20,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	14,150.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	14,150.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	10,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市天鹏资产管理有限责任公司	保证人/反担保人	7,300.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	5,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市公共交通有限公司	保证人/反担保人	2,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	1,114.05
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市创元建设开发有限责任公司	保证人/反担保人	1,114.05
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市兴城建设开发有限公司	保证人/反担保人	1,500.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市公共交通有限公司	保证人/反担保人	1,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市公共交通有限公司	保证人/反担保人	1,000.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市水业有限责任公司	保证人/反担保人	852
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市水业有限责任公司	保证人/反担保人	454.4
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市公共交通有限公司	保证人/反担保人	1,200.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市公共交通有限公司	保证人/反担保人	530
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市公共交通有限公司	保证人/反担保人	270
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市兴城建设开发有限公司	保证人/反担保人	16,700.00
娄底市城市发展集团有限公司	娄底市兴城建设开发有限公司	保证人/反担保人	1,000.00
娄底市创元建设开发有限责任公司	娄底市城市发展集团有限公司	单人担保	4,482.24
娄底市创元建设开发有限责任公司	娄底市城市发展集团有限公司	单人担保	2,600.00
娄底市创元建设开发有限责任公司	娄底市城市发展集团有限公司	单人担保	2,247.87
娄底市创元建设开发有限责任公司	娄底市城市发展集团有限公司	单人担保	2,247.87

3、关联方应收应付款项

图表 6-68 截至 2021 年末发行人关联方应收应付款情况

单位：万元

其他应收款		
欠款单位名称	2021 年末金额	坏账准备
娄底中铁城市路网投资有限公司	57,344.15	-
娄底市中建城市道路投资有限公司	27,610.77	-
娄底市神童湾水利建设开发有限公司	15,524.20	-
合计	100,479.12	-
应收账款		
欠款单位名称	2021 年末金额	坏账准备
娄底华润燃气有限公司	332.34	-
娄底市文化旅游发展投资有限责任公司	10.25	-
娄底中铁城市路网投资有限公司	8.20	-
合计	350.79	-
其他应付款		
欠款单位名称	2021 年末金额	坏账准备
娄底市神童湾水利建设开发有限公司	2,100.00	-
湖南娄湘建筑产业化有限公司	0.69	-
合计	2,100.69	-
预收账款		
欠款单位名称	2021 年末金额	坏账准备
娄底中联华宝环保科技有限公司	1.72	-
合计	1.72	-

4、其他关联交易—公司被担保事项

截至 2021 年末，公司无被关联方担保事项。

九、或有事项

(一) 发行人对外担保事项

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 373,525.78 万元，占当期净资产的比重为 16.99%，占当期总资产的比重为 9.23%。具体情况如下：

图表 6-69 截至 2022 年 3 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保余额	金融机构	担保类型	起始日期	到期日期
1	娄底市万宝新区开发投资有限公司	50,000.00	10,000.00	中国农业发展银行	保证担保	2016/5/31	2030/12/23
2	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	10,000.00	3,500.00	中国光大银行	保证担保	2019/9/24	2022/9/20
3	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有	30,000.00	4,000.00	交通银行	保证担保	2017/1/18	2022/12/30

序号	被担保人	担保金额	担保余额	金融机构	担保类型	起始日期	到期日期
	限公司						
4	娄底市神童湾水利建设开发有限公司	30,000.00	24,000.00	中国进出口银行	保证担保	2017/8/4	2027/2/4
5	娄底市娄星城乡建设投资开发有限公司	10,000.00	982.71	皖江金融租赁	保证担保	2017/4/19	2022/4/19
6	娄底市神童湾水利建设开发有限公司	18,000.00	8,600.00	中国建设银行	保证担保	2017/6/16	2029/6/8
7	娄底市金融投资有限公司	6,500.00	6,500.00	湖南新化农商行	保证担保	2020/6/25	2023/6/24
8	双峰县科技工业园开发有限公司	15,000.00	9,200.00	长沙银行	保证担保	2021/3/19	2025/12/18
9	湖南省娄底经济技术开发投资建设集团有限公司	30,000.00	30,000.00	中国建设银行	保证担保	2021/5/30	2022/5/30
10	娄底市万宝新区开发投资有限公司	20,000.00	16,844.86	渝农商金融租赁有限责任公司	保证担保	2021/9/29	2024/9/29
11	娄底市万宝新区开发投资有限公司	10,000.00	10,000.00	中建投租赁股份有限公司	保证担保	2022/2/10	2025/2/5
12	娄底市娄星城乡建设投资开发有限公司	8,400.00	6,900.00	长沙银行	保证担保	2021/1/15	2025/1/14
13	娄底市娄星工业集中区开发建设投资有限公司	8,000.00	7,389.13	中建投租赁股份有限公司	保证担保	2022/1/4	2024/12/15
14	娄底市水利水电工程建设有限责任公司	3,000.00	3,000.00	长沙银行	保证担保	2022/1/27	2023/1/26
15	娄底市启利建设开发有限公司	1,000.00	1,000.00	光大银行	保证担保	2022/3/24	2023/3/23
16	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	27,900.00	27,900.00	中国农业银行	保证担保	2021/1/3	2028/9/29
17	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	42,000.00	40,000.00	中国银行	保证担保	2021/3/25	2026/6/14
18	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	37,000.00	35,911.50	中国银行	保证担保	2018/7/20	2038/1/15
19	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	60,000.00	50,690.52	中国光大银行	保证担保	2018/7/30	2038/1/29
20	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	76,240.00	62,126.00	交通银行	保证担保	2018/7/30	2038/1/19
21	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	9,995.00	9,995.00	长沙银行	保证担保	2022/1/28	2026/6/14
22	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	30,000.00	4,986.06	国银金融租赁股份有限公司	保证担保	2017/12/20	2022/12/20
	合计	533,035.00	373,525.78				

主要被担保主体如下：

- 1) 娄底市万宝新区开发投资有限公司（现名为“娄底市万宝新区开发投资

集团有限公司”)

娄底市万宝新区开发投资有限公司成立于 2005 年 9 月 16 日，截至本募集说明书签署日，该公司注册资本 100,000 万元，法定代表人阳文林，股东为娄底市城市发展控股集团有限公司。经营范围：万宝新区基础设施建设；土地整理开发；产业园区的建设与物业出租；对区内企业的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建筑材料、机电产品、矿产品、有色金属销售；通用仓储服务。（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 2021 年 12 月 31 日，该公司总资产为 140.57 亿元，负债总额为 74.29 亿元，所有者权益为 66.28 亿元，2021 年实现营业收入 6.26 亿元，实现净利润 1.82 亿元。

2) 湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司

湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司成立于 2002 年 12 月 28 日，截至本募集说明书签署日，该公司注册资本 100,000 万元，法定代表人肖新国，股东为娄底市城市发展控股集团有限公司。经营范围：一般项目：土地整治服务；园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；机械设备销售；有色金属合金销售；污水处理及其再生利用；水污染防治服务；市政设施管理；公共事业管理服务；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营。（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 2021 年 12 月 31 日，该公司总资产为 170.09 亿元，负债总额为 91.26 亿元，所有者权益为 78.83 亿元，2021 年实现营业收入 5.55 亿元，实现净利润 1.46 亿元。

3) 娄底市神童湾水利建设开发有限公司

娄底市神童湾水利建设开发有限公司成立于 2016 年 5 月 23 日，截至本募集说明书签署日，该公司注册资本 20,000 万元，法定代表人梁石安，股东为湖南安石企业（集团）有限公司和娄底市湘中棚户区改造投资有限公司。经营范围：仅限于负责提供娄底市涟水河综合治理工程（神童湾段）PPP 项目下防洪

通道、防护林、河道治理、截污干网的投资、建设、运营和维护服务。（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）。

4) 娄底市湘中棚户区改造投资有限公司（以下简称“湘中棚改”）

娄底市湘中棚户区改造投资有限公司成立于 2015 年 5 月 6 日，截至本募集说明书签署日，该公司注册资本 125,000 万人民币，法定代表人为彭思平，经营范围为：娄底市棚户区改造工程项目投资、经营、管理。（以上项目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）。

娄底市人民政府国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 28 日出具《股权划转通知书》，同意发行人将所持娄底市湘中棚户区改造投资有限公司 82% 的股权无偿划转给娄底市城市发展控股集团有限公司，目前娄底市城市发展控股集团有限公司为湘中棚改的控股股东。发行人对湘中棚改的对外担保系上述无偿划转后，对内担保转为对外担保形成。

（二）发行人未决诉讼情况

截至本募集说明书签署之日，本公司无重大未决诉讼事宜。

（三）重大承诺

截至本募集说明书签署之日，本公司无任何重大承诺事项。

十、发行人资产所有权受到限制的情况

1、资产抵押情况

截至 2021 年末，发行人受限资产的账面价值总额为 314,374.96 万元，占净资产的比重为 14.40%。

图表 6-70 截至 2021 年末发行人受限资产明细

单位：万元、M²

受限资产名称	受限资产面积	期末金额	受限原因	期限
存货-土地使用权	203,185.39	133,344.22	抵押借款	3 年
投资性房地产-不动产权证	153,392.41	169,693.26	抵押借款	2-10 年
货币资金-其他货币资金	-	11,337.49	定期存单质押	2-3 年
合计	356,577.80	314,374.96		

截至 2021 年末，发行人抵押的土地资产为 133,344.22 万元，明细情况如下：

图表 6-71 截至 2021 年末发行人已抵押土地资产情况

单位：万元、M²

土地使用权编号	面积 (m ²)	入账价值	抵押权人	抵押期限
湘 2019 娄底市不动产权第 0000206 号	71,451.26	50,695.99	建设银行	2019.1.14-2022.1.14
湘 2019 娄底市不动产权第 0000203 号	28,244.56	20,040.29	建设银行	2019.1.14-2022.1.14
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0072457 号	84,597.86	60,023.73	交通银行	2021.11.29-2031.11.28
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0072458 号	18,891.71	2,584.20	娄底农商行	2021.12.17-2022.3.17
合计	203,185.39	133,344.22		

截至 2021 年末，发行人抵押的投资性房地产为 169,693.26 万元，明细情况如下：

图表 6-71 截至 2021 年末发行人已抵押投资性房地产情况

单位：万元

所有权人	土地使用权编号	面积 (m ²)	入账价值
娄底市天鹏资产管理有限责任公司	湘 (2016) 娄底市不动产权第 0002591 号	4,963.74	1,298.00
	湘 (2016) 娄底市不动产权第 0002591 号	4,963.74	3,287.27
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001959 号	562.83	4,294.48
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001958 号	688.69	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004439 号	50.49	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004440 号	77.34	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001960 号	77.34	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001964 号	50.49	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001962 号	42.50	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001963 号	88.36	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001961 号	122.85	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004441 号	97.66	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004442 号	100.70	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0001965 号	100.70	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004452 号	107.89	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004449 号	93.50	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004450 号	42.73	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004445 号	223.94	
	湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004444 号	80.70	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004453 号	73.77		

湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004443 号	72.26		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004451 号	32.96		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004447 号	689.07		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004446 号	596.72		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004448 号	1,332.33		
湘 (2017) 娄底市不动产权第 0018034 号	941.09	5,126.40	
湘 (2017) 娄底市不动产权第 0018030 号	2,529.38		
湘 (2017) 娄底市不动产权第 0018024 号	1,481.54		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003392 号	341.15	4,188.21	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003393 号	303.35		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003394 号	859.37		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003395 号	109.78		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003396 号	84.93		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003397 号	428.09		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003398 号	389.34		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0003399 号	751.91		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004405 号	136.69		4,290.17
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004415 号	121.61		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004413 号	66.88		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004417 号	74.29		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004418 号	53.11		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004424 号	1,114.51		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004425 号	110.06		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004419 号	78.80		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004420 号	78.80		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004408 号	78.80		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004416 号	70.36		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004423 号	131.46		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004412 号	697.60		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004411 号	53.11		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004414 号	74.59		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004422 号	67.04		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004421 号	121.89		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006018 号	267.25	3,346.35	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006019 号	196.03		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006028 号	491.33		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006034 号	840.40		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006103 号	491.33		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006102 号	840.40		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006017 号	80.01		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006023 号	107.18		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006016 号	129.60		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006022 号	135.30		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006027 号	64.73		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006020 号	60.65		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006015 号	51.45		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006025 号	62.50		

湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006030 号	63.00	3,242.87
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006021 号	60.11	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004952 号	256.18	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004946 号	307.73	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004944 号	422.52	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004945 号	443.12	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0004942 号	97.58	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006400 号	1,591.52	7,277.67
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006374 号	637.53	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006375 号	307.62	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006376 号	159.51	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006378 号	151.77	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006380 号	151.97	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006382 号	171.31	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006384 号	99.59	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006385 号	192.42	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006387 号	222.42	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006388 号	328.33	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006389 号	251.71	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006390 号	333.25	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0006391 号	315.29	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0010550 号	385.08	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0010549 号	469.32	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008647 号	81.06	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008652 号	57.25	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008642 号	56.22	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008645 号	54.51	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008648 号	101.20	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008651 号	81.06	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008649 号	57.25	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008644 号	56.22	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008643 号	54.51	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008650 号	111.34	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008664 号	101.10	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008653 号	54.46	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008665 号	55.36	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008639 号	57.99	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008660 号	58.90	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008640 号	54.46	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008656 号	56.73	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008658 号	50.74	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008661 号	53.01	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008657 号	111.23	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008659 号	54.46	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008666 号	55.36	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008662 号	57.99	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008641 号	58.90	

湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008654 号	54.46		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008646 号	56.73		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008663 号	50.74		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0008655 号	53.01		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013858 号	812.58	5,840.74	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013857 号	732.54		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013856 号	732.54		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013855 号	732.54		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013854 号	732.54		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013853 号	655.17		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0013852 号	638.60		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005074 号	139.58		5,853.87
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005070 号	72.84		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005073 号	57.16		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005083 号	60.57		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005078 号	62.69		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005098 号	61.96		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005100 号	60.26		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005076 号	57.49		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005105 号	72.68		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005108 号	89.32		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005077 号	122.73		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005079 号	122.73		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005089 号	89.32		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005101 号	72.68		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005093 号	57.49		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005091 号	60.26		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005086 号	61.96		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005102 号	62.69		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005103 号	60.57		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005090 号	57.16		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005126 号	72.84		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005128 号	90.16		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005116 号	122.73		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005117 号	122.73		
粤 (2018) 广州市不动产权第 02005118 号	96.55		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015536 号	218.75	4,438.67	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015546 号	1,390.41		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015523 号	74.48		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015525 号	48.16		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015530 号	58.48		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015533 号	95.48		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015543 号	75.32		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015552 号	71.28		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015550 号	121.59		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015537 号	73.17		
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015548 号	64.07		

湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015522 号	130.82	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015524 号	99.68	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015544 号	95.48	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015538 号	75.32	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015545 号	71.28	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015547 号	121.59	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015549 号	73.17	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015551 号	64.07	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015531 号	130.82	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015532 号	99.68	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015534 号	65.40	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015540 号	73.31	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015542 号	109.64	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015518 号	70.21	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015527 号	183.48	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015529 号	65.40	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015541 号	73.31	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015539 号	109.64	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015535 号	70.21	
湘 (2018) 娄底市不动产权第 0015526 号	183.48	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002022 号	5,150.92	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002016 号	306.37	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002019 号	20.32	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002007 号	6,287.71	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002017 号	51.43	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002013 号	6,578.17	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002006 号	90.12	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002014 号	6,578.16	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002021 号	90.12	36,635.60
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002015 号	276.13	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002018 号	421.45	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002020 号	710.65	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002011 号	46.23	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002008 号	309.30	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002009 号	395.21	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002012 号	469.92	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002010 号	4,028.42	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0001999 号	102.76	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0001964 号	102.76	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0001998 号	269.04	4,718.28
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0001993 号	226.65	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0001965 号	337.99	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0001975 号	2,982.19	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002220 号	90.78	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002221 号	96.10	2,933.68
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002222 号	92.17	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002223 号	47.73	

湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002224 号	35.16	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002225 号	96.10	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002227 号	223.93	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002228 号	158.83	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002229 号	82.96	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002230 号	223.96	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002231 号	74.23	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002232 号	39.17	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002233 号	54.47	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002234 号	113.84	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002235 号	97.10	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002236 号	69.41	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002237 号	178.36	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002238 号	53.91	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002239 号	54.35	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002240 号	113.84	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002241 号	115.03	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002242 号	35.35	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002243 号	35.35	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002244 号	21.37	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002245 号	54.35	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002247 号	35.16	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002249 号	21.37	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002281 号	115.79	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002282 号	93.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002283 号	93.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002284 号	93.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002285 号	93.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002286 号	98.25	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002287 号	98.25	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002288 号	82.48	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002289 号	158.06	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002290 号	392.73	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002291 号	93.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0002292 号	93.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006824 号	3,404.80	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006820 号	22.18	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006821 号	1,675.84	7,717.24
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006825 号	203.73	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006822 号	416.61	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006823 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006826 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006827 号	871.88	4,084.56
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006828 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006829 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0006830 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015052 号	998.95	4,745.08

湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015053 号	3,165.91	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015051 号	2,297.40	4,029.18
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015050 号	1,844.61	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015056 号	576.40	2,517.88
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015054 号	818.39	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015055 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0015057 号	871.88	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0008961 号	94.08	1,745.51
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0009107 号	1,576.76	
湘 (2019) 娄底市不动产权第 0009108 号	850.17	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0005650	913.67	1,222.68
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0005652	674.82	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0005656 号	126.00	903.81
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0005655 号	132.87	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0005654 号	137.45	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0005657 号	141.25	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000800 号	80.00	7,310.92
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000778 号	60.31	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000830 号	59.37	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000803 号	101.85	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000801 号	122.17	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000812 号	124.18	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000815 号	101.85	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000816 号	60.31	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000820 号	59.37	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000821 号	104.85	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000825 号	121.17	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000823 号	757.19	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000827 号	864.05	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000776 号	1,056.72	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0000777 号	1,367.62	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066206 号	85.26	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066229 号	93.80	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066225 号	93.80	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066214 号	85.26	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066227 号	102.32	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066234 号	102.32	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066216 号	85.26	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066221 号	93.80	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066240 号	43.25	221.94
湘 (2016) 娄底市不动产权第 0066209 号	44.40	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0066236 号	65.44	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0069071 号	1,082.46	1,615.03
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014783 号	596.46	1,517.90
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014784 号	544.47	

湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014780 号	651.96	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014779 号	1,196.43	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0004990 号	3,944.11	4,210.87
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0004980 号	3,867.25	6,597.68
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0004982 号	3,944.11	2,997.79
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0004988 号	2,659.56	6,335.02
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0012960 号	44.38	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0012957 号	1,098.92	7,268.95
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0012958 号	620.66	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0012956 号	692.49	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0012959 号	2,931.86	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0003874 号	30.73	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0003875 号	173.13	2,292.07
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0003876 号	1,073.15	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0003973 号	1,371.28	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014807 号	168.70	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014808 号	130.90	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014809 号	162.68	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014810 号	158.44	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014811 号	191.54	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014814 号	203.86	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014816 号	180.02	1,350.70
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014818 号	180.02	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014807 号	168.70	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014808 号	130.90	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014809 号	162.68	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014810 号	158.44	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014811 号	191.54	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014814 号	203.86	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014816 号	180.02	
湘 (2020) 娄底市不动产权第 0014818 号	180.02	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018769 号	49.51	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018768 号	66.71	236.07
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018767 号	61.45	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018766 号	61.45	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018765 号	66.71	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018763 号	52.80	
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0018726 号	93.00	
投资性房地产合计	153,392.41	169,693.26

2、或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他或有负债。

3、其他限制用途安排

截至本募集说明书签署之日，发行人资产无其他限制用途安排。

十一、发行人衍生产品交易情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无应披露而未披露的衍生产品交易情况。

十二、发行人重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无应披露而未披露的重大投资理财产品情况。

十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人未进行海外投资。

十四、发行人其他直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期短期融资券外，发行人已注册 20 亿元短期公司债，尚未发行；已注册 20 亿元私募债，剩余 10 亿元尚未发行；已注册 20 亿元中期票据，尚未发行；已注册 20 亿元定向工具，剩余 10 亿元尚未发行。除此之外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十五、其他需说明的重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人其他需说明的重要事项如下：

（一）关于发行人无偿划转子公司的事项

为加快公司转型发展，提高公司管理水平和运行效率，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 28 日出具《股权划转通知书》，同意发行人将所持娄底市湘中棚户区改造投资有限公司 82% 的股权无偿划转给娄底市城市发展控股集团有限公司。

发行人已就上述无偿划转子公司股权事项于 2021 年 9 月 29 日在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）披露《娄底市城市发展集团有限公司关于无偿划转子公司股权的公告》。

(二) 关于发行人控股股东发生变更的事项

为加快公司转型发展，提高公司管理水平和运行效率，娄底市人民政府国有资产监督管理委员会于 2021 年 9 月 28 日出具《股权划转通知书》，同意将娄底市城市发展集团有限公司 93.3333%的股权无偿划转至娄底市城市发展控股集团有限公司。本次变更后，发行人的控股股东为娄底市城市发展控股集团有限公司，实际控制人为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人已就上述控股股东变更事项于 2021 年 9 月 29 日在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）披露《娄底市城市发展集团有限公司关于控股股东发生变更的公告》。

(三) 报告期内审计机构受到交易商协会自律处分和行政处罚

根据 2022-07-05 交易商协会业务通报[2022]第 37 期：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）作为债务融资工具发行人凯迪生态环境科技股份有限公司（以下简称“凯迪生态”）2016 年度财务报表审计机构，出具的审计报告被用于债务融资工具“11 凯迪 MTN1”的存续期信息披露文件。经查，中审众环在凯迪生态相关审计工作中，存在①出具的凯迪生态 2016 年年度审计报告存在虚假记载；②在凯迪生态 2016 年度财务报告审计过程中未勤勉尽，主要是未充分、适当执行风险评估和风险应对程序和未对在建工程及借款费用资本化执行充分、适当的审计程序。经交易商协会自律处分会议审议，对该所及其责任人员进行了自律处分：一是对中审众环予以警告；二是责令中审众环针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向交易商协会提交书面整改报告；三是对中审众环凯迪生态 2016 年度审计项目的签字注册会计师汤家俊、彭聪予以警告，认定债务融资工具市场不适当人选 6 个月。认定不适当人选期间，交易商协会暂停受理前述人员在被认定为不适当人选期间参与或签字的相关文件作为债务融资工具注册、发行和备案文件。

根据 2021-08-26 行政处罚决定书文号：[2021]4 号，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）因证券期货市场失信原因，受到中国证监会行政处罚，处罚结果：一是没收中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计业务收入 400 万

元，并处以 400 万元的罚款；二是对汤家俊、彭聪给予警告，并分别处以 5 万元罚款。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年和 2021 年财务报表进行了审计，并分别出具了众环审字(2020)110030 号、众环审字（2021）1100111 号和众环审字（2022）1110054 号的标准无保留意见的审计报告。此外，发行人 2019-2021 年度审计报告签字注册会计师为胡兵、胡芴、曾毅凯、赵俊华，不涉及上述处罚，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的行政处罚和交易商协会自律处分事项不会对发行人产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，证监会未限制中审众环执行证券业务审计，该行政处罚不构成影响审计服务的实质性障碍。

（四）关于发行人董事长及总经理变更的事项

根据发行人 2022 年 7 月公示的《娄底市城市发展集团有限公司关于董事长、总经理人员变更的公告》，发行人董事长、党委书记由梁巨伟变更为杨柏林，肖小波为公司总经理、党委副书记。上述变更未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大影响，对公司董事会决议的有效性亦不构成不利影响。

（五）发行人 2022 年半年度报表营业收入同比下降超过 30%

2022 年 1-6 月，发行人营业收入为 114,429.43 万元，较 2021 年 1-6 月的 171,333.83 万元减少 56,904.40 万元，降幅 33.21%。发行人 2022 年 1-6 月营业收入大幅下降主要是大宗商品销售业务和土地业务收入大幅下降所致。

2022 年 1-6 月，发行人大宗商品销售业务收入为 33,220.66 万元，较 2021 年 1-6 月的 61,110.66 万元减少 27,890.00 万元，降幅为 45.64%，主要是发行人钢材贸易业务板块建设钢材加工基地，进行整合及产业升级改造，收入临时性减少所致。

2022 年 1-6 月，发行人土地业务收入为 41,177.86 万元，较 2021 年 1-6 月的 94,216.50 万元减少 53,038.64 万元，降幅为 56.29%，主要是发行人根据土地整理进度及出让计划进行土地出让业务，1-6 月土地出让面积减少所致。

针对发行人 2022 年 1-6 月营业收入大幅下降的情况，发行人制定了如下措施：

(1) 发行人将加强成本控制和内部管理力度，有效压缩管理费用等期间费用，进一步提升公司的资产运营效率，进一步增强经营性盈利能力。

(2) 钢材贸易业务后续将保持业务稳定性，使营业收入持续稳定。同时，下半年土地业务将加快出让进度，增加土地出让收入。

发行人目前经营情况正常，且随着发行人未来各板块业务的推进，发行人营业收入将逐渐回升。针对目前报表所显示的问题，发行人拟采取严控期间费用、增强业务稳定性等措施以改善目前状况。

(六) 关于发行人 1/3 以上董事变更的事项

根据发行人 2022 年 11 月公示的《娄底市城市发展集团有限公司关于董事发生变动的公告》，肖小波、吴红、曾平华同志担任发行人董事职务，其中吴红、曾平华同志为外部董事，周汉明、谢新华同志不再担任发行人董事职务。根据发行人公司章程约定，发行人董事会由九名董事组成，截至 2021 年末，发行人董事会有八名董事，发行人本次董事变更涉及 1/3 以上董事变更事项。上述变更未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大影响，对发行人董事会决议的有效性亦不构成不利影响。

第七章 发行人的资信状况

一、信用评级情况

(一) 近三年主要历史评级情况

发行人近三年主要历史评级情况如下：

图表 7-1 发行人近三年债务融资历史评级情况

发行人名称	评级机构	主体评级	评级日期
娄底市城市建设投资集团有限公司	中证鹏元	AA	2019 年 6 月
娄底市城市建设投资集团有限公司	大公国际	AA	2019 年 8 月
娄底市城市建设投资集团有限公司	大公国际	AA	2020 年 1 月
娄底市城市建设投资集团有限公司	中证鹏元	AA	2020 年 6 月
娄底市城市发展集团有限公司	大公国际	AA	2020 年 7 月
娄底市城市发展集团有限公司	大公国际	AA	2020 年 8 月
娄底市城市发展集团有限公司	大公国际	AA	2021 年 3 月
娄底市城市发展集团有限公司	大公国际	AA	2021 年 7 月
娄底市城市发展集团有限公司	大公国际	AA	2021 年 7 月
娄底市城市发展集团有限公司	中证鹏元	AA	2021 年 11 月
娄底市城市发展集团有限公司	大公国际	AA	2022 年 2 月
娄底市城市发展集团有限公司	中证鹏元	AA	2022 年 6 月

二、公司主要金融机构授信情况

发行人资信状况良好，与商业银行及政策性银行均保持良好、稳定的授信关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 3 月末，发行人的银行总授信额度为 202.90 亿元，其中已使用的授信额度为 139.07 亿元，尚未使用的授信额度为 63.83 亿元。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。截至 2022 年 3 月末，发行人授信额度和使用情况如下：

图表 7-2 截至 2022 年 3 月末发行人授信明细表

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	国家开发银行	212,800.00	192,800.00	20,000.00
2	北京银行	127,000.00	-	127,000.00
3	长沙银行	204,500.00	183,705.00	20,795.00
4	建设银行	99,000.00	45,000.00	54,000.00
5	工商银行	30,000.00	30,000.00	-
6	华融湘江银行	128,000.00	127,000.00	1,000.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
7	交通银行	139,800.00	98,496.00	41,304.00
8	涟源农商行	6,900.00	6,500.00	400.00
9	双峰农商行	7,600.00	7,600.00	-
10	进出口银行	159,000.00	54,000.00	105,000.00
11	恒丰银行	77,000.00	64,000.00	13,000.00
12	光大银行	179,400.00	172,800.00	6,600.00
13	浦发银行	5,000.00	5,000.00	-
14	中国银行	119,581.30	84,517.90	35,063.40
15	中国农业银行	93,000.00	92,500.00	500.00
16	中国邮政储蓄银行	50,000.00	-	50,000.00
17	中信银行	35,000.00	22,750.00	12,250.00
18	兴业银行	60,000.00	50,000.00	10,000.00
19	渤海银行	64,400.00	46,000.00	18,400.00
20	华夏银行	21,000.00	-	21,000.00
21	徽商银行	140,000.00	60,000.00	80,000.00
22	晋商银行	9,000.00	8,000.00	1,000.00
23	泉州银行	12,000.00	6,000.00	6,000.00
24	成都农商行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
25	天府银行	8,000.00	8,000.00	-
26	九江银行	8,000.00	-	8,000.00
27	大连银行	4,000.00	-	4,000.00
28	招商银行	24,000.00	24,000.00	-
合计		2,028,981.30	1,390,668.90	638,312.40

三、债务违约记录

截至募集说明书签署日，发行人无债务违约记录。

四、公司债务融资工具发行及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人均按时付息，没有出现延期付息或未付息的情况。

图表 7-3 截至本募集说明书签署日发行人直接融资情况

单位：亿元、年

债券名称	发行金额	期限	发行日	票面利率	债券类型	存续规模	当前状态
11 娄底城投债	12.00	5+3	2011/3/11	7.15%	一般企业债	-	已兑付
12 娄底债	13.00	6	2012/10/19	7.28%	一般企业债	-	已兑付
14 娄底债	18.00	7	2014/4/15	7.95%	一般企业债	-	已兑付
16 娄底债	15.30	3+2	2016/1/26	5.50%	私募债	-	已兑付
17 娄底城投 PPN001	5.00	5	2017/4/19	6.22%	定向工具	-	已兑付
19 娄底城投 PPN001	11.80	3+2	2019/2/25	7.30%	定向工具	11.30	正常
19 娄底城投 MTN001	9.00	3	2019/9/4	6.43%	中期票据	-	已兑付
19 娄底城投 PPN002	6.00	3+2	2019/12/3	6.80%	定向工具	4.20	正常
20 娄底城投 MTN001	9.00	3	2020/3/20	5.00%	中期票据	9.00	正常

债券名称	发行金额	期限	发行日	票面利率	债券类型	存续规模	当前状态
20 娄底城发 CP001	5.00	1	2020/9/21	3.92%	短期融资券	-	已兑付
21 娄底城发 MTN001	10.00	2+1	2021/2/3	5.80%	中期票据	3.00	正常
21 娄底城发 CP001	10.00	1	2021/8/23	4.80%	短期融资券	-	已兑付
21 娄底城发 CP002	10.00	1	2021/12/8	5.10%	短期融资券	-	正常
22 娄底城发 PPN001	10.00	3+2	2022/4/25	6.80%	定向工具	10.00	正常
22 娄底城发 MTN001	10.00	2+1	2022/5/24	4.40%	中期票据	10.00	正常
22 娄底城发 MTN002	10.00	3	2022/6/16	5.00%	中期票据	10.00	正常
22 娄底债	3.00	2	2022/6/28	6.20%	私募债	3.00	正常
22 娄底城发 CP001	10.00	1	2022/9/1	3.57%	短期融资券	10.00	正常
22 娄底城发 MTN003	10.00	2+1	2022/11/28	5.48%	中期票据	10.00	正常
22 娄底 02	10.00	3	2022/12/20	6.50%	私募债	10.00	正常
23 娄底城发 PPN001	10.00	3	2023/3/3	6.50%	定向工具	10.00	正常
合计	207.10	-	-	-	-	100.50	-

五、审计机构情况

根据 2022-07-05 交易商协会业务通报[2022]第 37 期：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）作为债务融资工具发行人凯迪生态 2016 年度财务报表审计机构，出具的审计报告被用于债务融资工具“11 凯迪 MTN1”的存续期信息披露文件。经查，中审众环在凯迪生态相关审计工作中，存在①出具的凯迪生态 2016 年年度审计报告存在虚假记载；②在凯迪生态 2016 年度财务报告审计过程中未勤勉尽责，主要是未充分、适当执行风险评估和风险应对程序和未对在建设工程及借款费用资本化执行充分、适当的审计程序。经交易商协会自律处分会议审议，对该所及其责任人员进行了自律处分：一是对中审众环予以警告；二是责令中审众环针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向交易商协会提交书面整改报告；三是对中审众环凯迪生态 2016 年度审计项目的签字注册会计师汤家俊、彭聪予以警告，认定债务融资工具市场不适当人选 6 个月。认定不适当人选期间，交易商协会暂停受理前述人员在被认定为不适当人选期间参与或签字的相关文件作为债务融资工具注册、发行和备案文件。

根据 2021-08-26 行政处罚决定书文号：[2021]4 号，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）因证券期货市场失信原因，受到中国证监会行政处罚，处罚结果：一是没收中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计业务收入 400 万元，并处以 400 万元的罚款；二是对汤家俊、彭聪给予警告，并分别处以 5 万

元罚款。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年和 2021 年财务报表进行了审计，并分别出具了众环审字(2020)110030 号、众环审字（2021）1100111 号和众环审字（2022）1110054 号的标准无保留意见的审计报告。此外，发行人 2019-2021 年度审计报告签字注册会计师为胡兵、胡芍、曾毅凯、赵俊华，不涉及上述处罚，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的行政处罚和交易商协会自律处分事项不会对发行人产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，证监会未限制中审众环执行证券业务审计，该行政处罚不构成影响审计服务的实质性障碍。

第八章 发行人最近一期基本情况

一、发行人近一期主营业务情况

图表 8-1 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	20,456.20	12.99	31,598.20	8.53	138,633.92	70.45	120,568.00	43.18
土地整理和转让	41,177.86	26.14	133,477.23	36.03	30,094.06	15.29	134,800.03	48.28
自来水、宾馆、公交公司	11,662.42	7.40	15,561.62	4.20	14,863.71	7.55	14,629.39	5.24
工程施工	1,518.96	0.96	2,210.28	0.60	3,008.20	1.53	780.59	0.28
大宗商品销售	72,870.51	46.26	176,032.26	47.52	-	-	-	-
其他业务	9,830.98	6.24	11,552.84	3.12	10,186.08	5.18	8,427.97	3.02
合计	157,516.93	100.00	370,432.42	100.00	196,785.97	100.00	279,205.98	100.00

图表 8-2 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	17,046.83	12.95	26,331.83	8.34	115,528.26	72.05	102,176.27	48.09
土地整理和转让	21,875.13	16.62	96,587.30	30.58	17,654.33	11.01	86,869.71	40.88
自来水、宾馆、公交公司	13,934.19	10.59	19,549.40	6.19	16,921.63	10.55	16,985.81	7.99
工程施工	1,499.22	1.14	2,123.26	0.67	2,880.53	1.8	511.87	0.24
大宗商品销售	72,320.57	54.95	166,173.31	52.61	-	-	-	-
其他业务	4,932.93	3.75	5,092.68	1.61	7,353.10	4.59	5,945.41	2.8
合计	131,608.86	100.00	315,857.79	100.00	160,337.85	100.00	212,489.07	100.00

图表 8-3 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	3,409.37	13.16	5,266.37	9.65	23,105.65	63.39	18,391.73	27.57
土地整理和转让	19,302.73	74.50	36,889.93	67.6	12,439.73	34.13	47,930.32	71.84
自来水、宾馆、公交公司	-2,271.77	-8.77	-3,987.78	-7.31	-2,057.92	-5.65	-2,356.41	-3.53
工程施工	19.75	0.08	87.02	0.16	127.67	0.35	268.72	0.4
大宗商品销售	549.94	2.12	9,858.95	18.07	-	-	-	-
其他业务	4,898.06	18.91	6,460.16	11.84	2,832.98	7.77	2,482.55	3.72
合计	25,908.07	100.00	54,574.64	100.00	36,448.12	100.00	66,716.91	100.00

图表 8-4 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务毛利率情况

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
代建基础设施	16.67%	16.67%	16.67%	15.25%
土地整理和转让	46.88%	27.64%	41.34%	35.56%
自来水、宾馆、公交公司	-19.48%	-25.63%	-13.85%	-16.11%
工程施工	1.30%	3.94%	4.24%	34.43%
大宗商品销售	0.75%	5.60%	-	-
其他	49.82%	55.92%	27.81%	29.46%
合计	16.45%	14.73%	18.52%	23.90%

2022 年 1-9 月，发行人实现营业收入 157,516.93 万元，营业成本 131,608.86 万元，毛利润 25,908.07 万元，毛利率 16.45%。2022 年 1-9 月，主营业务收入板块中，代建基础设施收入 20,456.20 万元，占营业收入的比重为 12.99%；土地业务收入 41,177.86 万元，占营业收入的比重为 26.14%；大宗商品销售收入 72,870.51 万元，占营业收入的比重为 46.26%；自来水、宾馆、公交公司营运收入 11,662.42 万元，占营业收入的比重为 7.40%；工程施工收入 1,518.96 万元，占营业收入的比重为 0.96%；其他收入 9,830.98 万元，占营业收入的比重为 6.24%。

营业成本方面，代建基础设施成本 17,046.83 万元，占营业成本的比重为 12.95%；土地业务成本 21,875.13 万元，占营业成本的比重为 16.62%；大宗商品销售成本 72,320.57 万元，占营业成本的比重为 54.95%；自来水、宾馆、公

交公司营运成本 13,934.19 万元，占营业成本的比重为 10.59%；工程施工成本 1,499.22 万元，占营业成本的比重为 1.14%；其他成本 4,932.93 万元，占营业成本的比重为 3.75%。

二、发行人近一期财务情况

（一）会计报告编制基础的变化

无。

（二）2022 年 1-9 月会计政策及会计估计变更、差错更正的说明

2022 年 1-9 月发行人无会计政策及会计估计变更、差错更正事项。

（三）合并报表范围

2022 年 9 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司较 2022 年 3 月末未发生变化。

（四）发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月合并及母公司财务报表

1、合并财务报表

图表 8-5 2020-2021 年及 2022 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	378,634.59	190,830.54	178,940.80
交易性金融资产	1,000.00	-	-
应收票据	686.39	220.00	-
应收账款	688,855.16	660,998.76	921,706.63
预付款项	99,782.99	72,062.03	99,127.81
其他应收款	469,418.64	427,420.69	410,627.71
存货	1,475,266.30	1,374,491.30	1,352,498.72
其他流动资产	3,659.37	6,695.94	6,999.08
流动资产合计	3,117,303.43	2,732,719.26	2,969,900.75
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	61,700.52
长期应收款	8,000.00	38,900.00	41,770.00
长期股权投资	2,799.77	1,292.73	5,567.93
其他权益工具投资	58,700.52	57,700.52	-
投资性房地产	426,903.15	426,547.35	341,703.50

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
固定资产	39,849.65	39,485.69	40,207.08
在建工程	16,899.39	18,651.90	20,610.84
使用权资产	1,977.50	2,513.00	-
无形资产	6,807.00	7,140.21	7,590.85
长期待摊费用	214.71	116.84	103.19
其他非流动资产	646,596.99	646,596.99	646,679.32
非流动资产合计	1,208,748.67	1,238,945.23	1,165,933.20
资产总计	4,326,052.10	3,971,664.49	4,135,833.95
流动负债:			
短期借款	195,690.00	41,500.00	77,000.00
应付票据	73,936.56	12,236.39	20,000.00
应付账款	59,380.58	61,049.47	71,680.78
预收款项	4,999.65	2,059.56	25,806.37
合同负债	21,107.83	16,147.47	
应付职工薪酬	3,046.68	4,000.82	3,254.10
应交税费	25,125.04	25,659.18	24,164.69
其他应付款	404,292.81	489,126.60	125,703.69
一年内到期的非流动负债	399,509.47	461,606.92	268,448.69
其他流动负债	1,517.03	18,176.13	0.00
流动负债合计	1,188,605.65	1,131,562.53	616,058.32
非流动负债:			
长期借款	110,298.13	118,314.18	201,254.53
应付债券	651,451.15	438,153.16	486,344.47
租赁负债	638.75	1,442.00	-
长期应付款	148,577.23	74,815.82	611,654.96
递延收益	13,677.99	11,325.25	6,859.75
递延所得税负债	12,193.99	12,193.99	-
非流动负债合计	936,837.23	656,244.39	1,306,113.71
负债合计	2,125,442.88	1,787,806.93	1,922,172.03
所有者权益:			
实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	1,561,479.85	1,561,479.85	1,701,482.10
其他综合收益	20,695.99	20,695.99	-
盈余公积	33,596.64	33,596.64	33,596.64
一般风险准备金	204.94	204.94	219.22
未分配利润	523,028.94	506,085.17	417,671.58
归属于母公司所有者权益合计	2,199,006.35	2,182,062.58	2,212,969.55

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
少数股东权益	1,602.88	1,794.98	692.37
所有者权益合计	2,200,609.22	2,183,857.56	2,213,661.92
负债和所有者权益总计	4,326,052.10	3,971,664.49	4,135,833.95

图表 8-6 2020-2021 年及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
营业总收入	163,923.18	376,748.97	204,658.30
营业收入	163,923.18	376,748.97	204,658.30
营业总成本	150,596.64	336,490.30	190,092.81
营业成本	136,744.34	320,864.73	174,672.93
营业税金及附加	1,135.82	2,263.62	1,491.66
销售费用	826.97	1,511.96	2,646.94
管理费用	10,600.74	11,742.62	10,650.94
财务费用	1,288.77	107.36	630.34
信用减值损失	-5,215.38	-14,641.13	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-8,807.97
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	12,765.24	-
投资收益	1,607.43	1,731.29	11,227.35
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益	7,757.68	14,498.58	15,893.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	9.05	13.37
营业利润	17,476.27	54,621.68	32,892.03
加：营业外收入	42.26	61.84	405.52
减：营业外支出	344.64	667.71	1,160.12
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
利润总额	17,173.89	54,015.81	32,137.43
减：所得税	284.23	4,514.88	1,070.18
净利润	16,889.66	49,500.93	31,067.25
减：少数股东损益	-54.11	-322.30	178.97
归属于母公司所有者的净利润	16,943.76	49,823.23	30,888.28

图表 8-7 2020-2021 年及 2022 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	189,386.67	351,541.97	86,783.06
收到的税费返还	1,360.20	427.64	528.42
收到其他与经营活动有关的现金	115,838.68	159,216.07	169,807.08
经营活动现金流入小计	306,585.55	511,185.68	257,118.56
购买商品、接受劳务支付的现金	191,738.57	329,578.15	160,092.92
支付给职工以及为职工支付的现金	13,946.43	19,790.62	12,190.85
支付的各项税费	2,718.89	3,681.20	3,651.84
支付其他与经营活动有关的现金	164,937.62	153,982.98	117,705.00
经营活动现金流出小计	373,341.51	507,032.95	293,640.61
经营活动产生的现金流量净额	-66,755.96	4,152.73	-36,522.05
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	667.00	-	34,411.06
取得投资收益收到的现金	1,503.26	1,800.66	1,874.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	49.52	28.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	750.59	47,888.77
投资活动现金流入小计	2,170.26	2,600.77	84,202.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,424.69	8,568.92	29,299.71
投资支付的现金	2,069.86	1,649.92	1,189.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	86,530.13	5,490.32	56,144.57
投资活动现金流出小计	93,024.68	15,709.16	86,633.28
投资活动产生的现金流量净额	-90,854.42	-13,108.39	-2,430.55
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
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	164,190.00	281,100.00	126,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	152,338.32	113,887.94	64,155.24
发行债券收到的现金	465,000.00	300,000.00	140,000.00
筹资活动现金流入小计	781,528.32	694,987.94	331,055.24
偿还债务支付的现金	301,843.26	238,354.54	171,149.17

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,626.30	87,290.48	94,241.87
支付其他与筹资活动有关的现金	127,885.44	282,597.88	175,303.91
筹资活动现金流出小计	490,354.99	608,242.90	440,694.95
筹资活动产生的现金流量净额	291,173.33	86,745.04	-109,639.71
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	133,562.95	77,789.37	-148,592.32
期初现金及现金等价物余额	179,493.05	101,703.68	250,295.99
期末现金及现金等价物余额	313,056.00	179,493.05	101,703.68

2、母公司报表

图表 8-8 2020-2021 年及 2022 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	278,322.83	117,861.12	96,727.42
交易性金融资产	1,000.00	-	-
应收票据及应收账款	350,243.98	439,166.08	701,572.01
预付款项	68,073.55	60,388.31	85,930.66
其他应收款	639,846.17	551,989.58	551,524.07
存货	1,422,940.59	1,237,190.42	1,177,371.73
其他流动资产	-	-	107.60
流动资产合计	2,760,427.12	2,406,595.52	2,613,233.50
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	25,349.50
长期应收款	7,800.00	38,700.00	39,100.00
长期股权投资	211,491.23	209,421.37	303,464.33
其他权益工具投资	26,349.50	25,349.50	-
投资性房地产	10,599.58	10,599.58	9,122.59
固定资产	71.75	57.66	97.74
无形资产	218.70	239.64	266.77
长期待摊费用	77.31	6.27	18.81
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	256,608.07	284,374.02	377,419.74
资产总计	3,017,035.19	2,690,969.54	2,990,653.24
流动负债：			
短期借款	143,690.00	1,500.00	50,000.00

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末
应付票据	3,280.17	5,075.07	-
应付账款	49,012.51	49,107.66	58,296.03
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	5.77	5.77	101.53
应交税费	23,720.80	23,721.35	21,909.93
其他应付款	496,834.42	503,315.94	863,317.75
一年内到期的非流动负债	365,108.87	432,370.77	200,608.03
流动负债合计	1,081,652.55	1,015,096.55	1,194,233.27
非流动负债:			
长期借款	34,600.00	40,049.50	12,000.00
应付债券	651,451.15	438,153.16	486,344.47
长期应付款	68,999.99	34,820.13	81,153.50
递延所得税负债	293.00	293.00	-
非流动负债合计	755,344.13	513,315.80	579,497.97
负债合计	1,836,996.68	1,528,412.35	1,773,731.24
所有者权益:			
实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	679,879.12	679,879.12	779,879.12
盈余公积	33,621.19	33,621.19	33,621.19
未分配利润	406,538.20	389,056.88	343,421.69
所有者权益合计	1,180,038.51	1,162,557.19	1,216,922.00
负债和所有者权益总计	3,017,035.19	2,690,969.54	2,990,653.24

图表 8-9 2020-2021 年及 2022 年 1-9 月母公司利润表

单位: 万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
营业总收入	41,177.86	165,075.43	168,727.97
营业收入	41,177.86	165,075.43	168,727.97
营业总成本	21,875.13	126,274.13	136,967.65
营业成本	21,875.13	122,919.13	133,487.58
营业税金及附加	498.43	884.76	744.60
其他业务利润	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	2,022.64	2,730.10	3,005.10
财务费用	-435.50	-259.87	-269.63
信用减值损失	-5,229.65		
资产减值损失	-	-7,324.70	-3,429.10
加: 公允价值变动损益	-	591.61	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
投资收益	571.20	2,350.20	607.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-42.96	-18.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	5.23	-
其他收益	5,081.00	11,104.78	11,644.80
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
营业利润	17,639.72	45,528.42	40,583.86
加：营业外收入	15.77	5.60	4.19
减：营业外支出	174.17	491.21	944.93
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
利润总额	17,481.32	45,042.82	39,643.12
减：所得税	-	147.90	-
净利润	17,481.32	44,894.91	39,643.12
减：少数股东损益	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	17,481.32	44,894.91	39,643.12

图表 8-10 2020-2021 年及 2022 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	41,177.86	111,602.98	29,735.32
收到其他与经营活动有关的现金	54,523.21	6,181.65	21,598.18
经营活动现金流入小计	95,701.07	117,784.63	51,333.50
购买商品、接受劳务支付的现金	31,267.76	101,405.87	105,232.01
支付给职工以及为职工支付的现金	1,296.07	1,956.05	1,952.27
支付的各项税费	498.43	724.59	708.48
支付其他与经营活动有关的现金	73,804.82	22,777.67	38,884.89
经营活动现金流出小计	106,867.07	126,864.17	146,777.65
经营活动产生的现金流量净额	-11,166.00	-9,079.55	-95,444.16
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	571.20	723.16	626.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收入的现金净额	-	7.27	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	750.59	47,888.77
投资活动现金流入小计	571.20	1,481.02	48,515.57

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	113.73	7.84	5,314.60
投资支付的现金	2,069.86	3,000.00	1,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	86,530.13	413.55	55,144.57
投资活动现金流出小计	88,713.72	3,421.38	61,459.17
投资活动产生的现金流量净额	-88,142.52	-1,940.37	-12,943.61
筹资活动产生的现金流量：		-	
取得借款收到的现金	151,190.00	63,600.00	84,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	80,972.25	45,692.00	140,000.00
发行债券收到的现金	465,000.00	300,000.00	189.72
筹资活动现金流入小计	697,162.25	409,292.00	224,789.72
偿还债务支付的现金	296,349.50	199,600.00	132,210.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,356.69	59,738.36	51,627.40
支付其他与筹资活动有关的现金	83,685.83	72,508.03	118,899.95
筹资活动现金流出小计	437,392.02	331,846.39	302,737.36
筹资活动产生的现金流量净额	259,770.23	77,445.61	-77,947.63
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	160,461.71	66,425.70	-186,335.40
期初现金及现金等价物余额	117,861.12	51,435.42	237,770.82
期末现金及现金等价物余额	278,322.83	117,861.12	51,435.42

(五) 财务分析

1、发行人近一期主要资产科目变动情况及原因

图表 8-11 截至 2022 年 9 月末发行人主要资产负债科目变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	变动额	变动比率
流动资产：				
货币资金	378,634.59	190,830.54	187,804.05	98.41
应收票据	686.39	220.00	466.39	211.99
应收账款	688,855.16	660,998.76	27,856.40	4.21
预付款项	99,782.99	72,062.03	27,720.96	38.47
其他应收款	469,418.64	427,420.69	41,997.95	9.83
存货	1,475,266.30	1,374,491.30	100,775.00	7.33
其他流动资产	3,659.37	6,695.94	-3,036.57	-45.35
流动资产合计	3,117,303.43	2,732,719.26	384,584.17	14.07
非流动资产：				

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	变动额	变动比率
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	8,000.00	38,900.00	-30,900.00	-79.43
长期股权投资	2,799.77	1,292.73	1,507.04	116.58
其他权益工具投资	58,700.52	57,700.52	1,000.00	1.73
投资性房地产	426,903.15	426,547.35	355.80	0.08
固定资产	39,849.65	39,485.69	363.96	0.92
在建工程	16,899.39	18,651.90	-1,752.51	-9.40
使用权资产	1,977.50	2,513.00	-535.50	-21.31
无形资产	6,807.00	7,140.21	-333.21	-4.67
长期待摊费用	214.71	116.84	97.87	83.77
其他非流动资产	646,596.99	646,596.99	-	-
非流动资产合计	1,208,748.67	1,238,945.23	-30,196.56	-2.44
资产总计	4,326,052.10	3,971,664.49	354,387.61	8.92
流动负债:				
短期借款	195,690.00	41,500.00	154,190.00	371.54
应付票据	73,936.56	12,236.39	61,700.17	504.24
应付账款	59,380.58	61,049.47	-1,668.89	-2.73
预收款项	4,999.65	2,059.56	2,940.09	142.75
合同负债	21,107.83	16,147.47	4,960.36	30.72
应付职工薪酬	3,046.68	4,000.82	-954.14	-23.85
应交税费	25,125.04	25,659.18	-534.14	-2.08
其他应付款	404,292.81	489,126.60	-84,833.79	-17.34
一年内到期的非流动负债	399,509.47	461,606.92	-62,097.45	-13.45
其他流动负债	1,517.03	18,176.13	-16,659.10	-91.65
流动负债合计	1,188,605.65	1,131,562.53	57,043.12	5.04
非流动负债:				
长期借款	110,298.13	118,314.18	-8,016.05	-6.78
应付债券	651,451.15	438,153.16	213,297.99	48.68
租赁负债	638.75	1,442.00	-803.25	-55.70
长期应付款	148,577.23	74,815.82	73,761.41	98.59
递延收益	13,677.99	11,325.25	2,352.74	20.77
递延所得税负债	12,193.99	12,193.99	-	-
非流动负债合计	936,837.23	656,244.39	280,592.84	42.76
负债合计	2,125,442.88	1,787,806.93	337,635.95	18.89
所有者权益:				
实收资本	60,000.00	60,000.00	-	-
资本公积	1,561,479.85	1,561,479.85	-	-
其他综合收益	20,695.99	20,695.99	-	-
盈余公积	33,596.64	33,596.64	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	变动额	变动比率
一般风险准备金	204.94	204.94	-	-
未分配利润	523,028.94	506,085.17	16,943.77	3.35
归属于母公司所有者权益合计	2,199,006.35	2,182,062.58	16,943.77	0.78
少数股东权益	1,602.88	1,794.98	-192.10	-10.70
所有者权益合计	2,200,609.22	2,183,857.56	16,751.66	0.77
负债和所有者权益总计	4,326,052.10	3,971,664.49	354,387.61	8.92

截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金为 378,634.59 万元，较 2021 年末增加 187,804.05 万元，增幅为 98.41%，主要系银行存款增加较多所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人预付款项为 99,782.99 万元，较 2021 年末增加 27,720.96 万元，增幅为 38.47%，主要系对江西昊钢工贸有限公司的预付账款增加所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人长期应收款为 8,000.00 万元，较 2021 年末减少 30,900.00 万元，降幅 79.43%，主要系融租租赁业务保证金大幅减少所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人短期借款为 195,690.00 万元，较 2021 年末增加 154,190.00 万元，增幅为 371.54%，主要系 2022 年新增 3.00 亿元工行借款、4.50 亿元建行借款、3 亿元农发行借款、4.50 亿元长沙银行借款所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人应付票据为 73,936.56 万元，较 2021 年末增加 61,700.17 万元，增幅为 504.24%，主要系银行承兑汇票增加较多所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人合同负债为 21,107.83 万元，较 2021 年末增加 4,960.36 万元，增幅为 30.72%，主要系工程款、购房款增加所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人其他流动负债为 1,517.03 万元，较 2021 年末减少 16,659.10 万元，降幅为 91.65%，主要系偿还短期非金融机构借款所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人应付债券为 651,451.15 万元，较 2021 年末增加 213,297.99 万元，增幅为 48.68%，主要系新发行 22 娄底城发 MTN001、22 娄底城发 MTN002、22 娄底城发 PPN001、22 娄底债所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人长期应付款为 148,577.23 万元，较 2021 年末增加 73,761.41 万元，增幅为 98.59%，主要系融资租赁借款增加所致。

2、发行人近一期主要利润表科目变动情况及原因

图表 8-12 2022 年 1-9 月发行人主要利润表科目较去年同期变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月	变动额	变动比例
营业总收入	163,923.18	259,298.68	-95,375.51	-36.78
营业收入	163,923.18	259,298.68	-95,375.51	-36.78
营业总成本	150,596.64	258,429.76	-107,833.12	-41.73
营业成本	136,744.34	243,539.14	-106,794.80	-43.85
营业税金及附加	1,135.82	2,629.70	-1,493.88	-56.81
销售费用	826.97	1,167.66	-340.69	-29.18
管理费用	10,600.74	9,623.54	977.19	10.15
财务费用	1,288.77	1,469.72	-180.95	-12.31
信用减值损失	-5,215.38	-4,149.97	-1,065.41	-25.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益	1,607.43	1,774.46	-167.02	-9.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其他收益	7,757.68	7,443.89	313.79	4.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	11.08	-11.08	-100.00
营业利润	17,476.27	5,948.38	11,527.89	193.80
加：营业外收入	42.26	9.12	33.14	363.42
减：营业外支出	344.64	462.43	-117.79	-25.47
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	17,173.89	5,495.06	11,678.82	212.53
减：所得税	284.23	628.47	-344.24	-54.77
净利润	16,889.66	4,866.60	12,023.06	247.05
减：少数股东损益	-54.11	79.37	-133.47	-168.17
归属于母公司所有者的净利润	16,943.76	4,787.23	12,156.53	253.94

2022 年 1-9 月，发行人营业总收入及营业收入为 163,923.18 万元，较去年同期减少 95,375.51 万元，降幅为 36.78%，主要系发行人大宗商品销售及土地业务当期确认收入减少所致。

2022 年 1-9 月，发行人营业成本为 136,744.34 万元，较去年同期减少 106,794.80 万元，降幅为 43.85%，主要系发行人大宗商品销售及土地业务当期

结转成本减少所致。

2022 年 1-9 月，发行人净利润为 16,889.66 万元，较去年同期增加 12,023.06 万元，增幅为 247.05%，主要系本期占比较大的土地业务毛利率提高所致。

3、发行人近一期主要现金流量表科目变动情况及原因

图表 8-13 2022 年 1-9 月发行人主要现金流量表科目较去年同期变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月	变动额	变动比例
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	189,386.67	305,289.37	-115,902.69	-37.96
收到的税费返还	1,360.20	-	1,360.20	
收到其他与经营活动有关的现金	115,838.68	80,713.21	35,125.47	43.52
经营活动现金流入小计	306,585.55	386,002.57	-79,417.02	-20.57
购买商品、接受劳务支付的现金	191,738.57	286,459.11	-94,720.54	-33.07
支付给职工以及为职工支付的现金	13,946.43	16,086.93	-2,140.50	-13.31
支付的各项税费	2,718.89	4,877.53	-2,158.64	-44.26
支付其他与经营活动有关的现金	164,937.62	148,903.73	16,033.90	10.77
经营活动现金流出小计	373,341.51	456,327.30	-82,985.79	-18.19
经营活动产生的现金流量净额	-66,755.96	-70,324.73	3,568.77	5.07
投资活动产生的现金流量：			-	
收回投资收到的现金	667.00	-	667.00	-
取得投资收益收到的现金	1,503.26	1,800.66	-297.40	-16.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	100.83	-100.83	-100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,170.26	1,901.49	268.77	14.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,424.69	2,836.07	1,588.61	56.01
投资支付的现金	2,069.86	5,279.05	-3,209.19	-60.79
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	86,530.13	9,717.56	76,812.57	790.45
投资活动现金流出小计	93,024.68	17,832.69	75,191.99	421.65
投资活动产生的现金流量净额	-90,854.42	-15,931.20	-74,923.22	-470.29

项目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月	变动额	变动比例
筹资活动产生的现金流量:			-	
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
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	164,190.00	235,800.00	-71,610.00	-30.37
发行债券收到的现金	152,338.32	298,953.65	-146,615.32	-49.04
收到其他与筹资活动有关的现金	465,000.00	-	465,000.00	-
筹资活动现金流入小计	781,528.32	534,753.65	246,774.68	46.15
偿还债务支付的现金	301,843.26	268,341.14	33,502.12	12.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,626.30	53,586.75	7,039.55	13.14
支付其他与筹资活动有关的现金	127,885.44	102,430.11	25,455.33	24.85
筹资活动现金流出小计	490,354.99	424,358.00	65,996.99	15.55
筹资活动产生的现金流量净额	291,173.33	110,395.64	180,777.69	163.75
汇率变动对现金的影响	-	-		
现金及现金等价物净增加额	133,562.95	24,139.72	109,423.24	453.29
期初现金及现金等价物余额	179,493.05	101,703.68	77,789.37	76.49
期末现金及现金等价物余额	313,056.00	125,843.40	187,212.60	148.77

2022 年 1-9 月, 发行人经营活动产生的现金流量净额为-66,755.96 万元, 较去年同期增加 3,568.77 万元, 增幅为 5.07%。2022 年 1-9 月, 发行人经营活动现金流入为 306,585.55 万元, 较去年同期减少 79,417.02 万元, 降幅为 20.57%, 主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。2022 年 1-9 月, 发行人经营活动现金流出为 373,341.51 万元, 较去年同期减少 82,985.79 万元, 降幅为 18.19%, 主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2022 年 1-9 月, 发行人投资活动产生的现金流量净额为-90,854.42 万元, 较去年同期减少 74,923.22 万元, 降幅为 470.29%, 主要系投资活动现金流出大幅增加所致。2022 年 1-9 月, 发行人投资活动现金流入为 2,170.26 万元, 较去年同期增加 268.77 万元, 增幅为 14.13%。2022 年 1-9 月, 发行人投资活动现金流出为 93,024.68 万元, 较去年同期增加 75,191.99 万元, 增幅为 421.65%, 主要系支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。

2022 年 1-9 月, 发行人筹资活动产生的现金流量净额为 291,173.33 万元, 较去年同期增加 180,777.69 万元, 增幅为 163.75%, 主要系筹资活动现金流入增加所致。2022 年 1-9 月, 发行人筹资活动现金流入为 781,528.32 万元, 较去

年同期增加 246,774.68 万元，增幅为 46.15%，主要系发行债券收到的现金增加较多所致。2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流出为 490,354.99 万元，较去年同期增加 65,996.99 万元，增幅为 15.55%。

(六) 对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额为 434,251.52 万元，占当期净资产的比重为 19.73%；占当期总资产的比重为 10.04%，具体情况如下：

图表 8-14 截至 2022 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保余额	金融机构	担保类型	起始日期	到期日期
1	娄底市万宝新区开发投资有限公司	50,000.00	10,000.00	中国农业发展银行	保证担保	2016/5/31	2030/12/23
2	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	30,000.00	4,000.00	交通银行	保证担保	2017/1/18	2022/12/30
3	娄底市神童湾水利建设开发有限公司	30,000.00	22,000.00	中国进出口银行	保证担保	2017/8/4	2027/2/4
4	娄底市神童湾水利建设开发有限公司	18,000.00	8,600.00	中国建设银行	保证担保	2017/6/16	2029/6/8
5	娄底市金融投资有限公司	6,500.00	6,500.00	湖南新化农商行	保证担保	2020/6/25	2023/6/24
6	双峰县科技工业园开发有限公司	15,000.00	9,200.00	长沙银行	保证担保	2021/3/19	2025/12/18
7	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	30,000.00	30,000.00	中国建设银行	保证担保	2021/5/30	2023/5/30
8	娄底市万宝新区开发投资有限公司	20,000.00	13,680.88	渝农商金融租赁	保证担保	2021/9/29	2024/9/29
9	娄底市万宝新区开发投资有限公司	10,000.00	8,460.21	中建投租赁	保证担保	2022/2/10	2025/2/5
10	娄底市万宝新区开发投资有限公司	5,000.00	4,727.14	洛银金融租赁	保证担保	2022/6/21	2026/6/21
11	娄底市娄星城乡建设投资开发有限公司	8,400.00	6,400.00	长沙银行	保证担保	2021/1/15	2025/1/14
12	娄底市娄星工业集中区开发建设投资有限公司	8,000.00	6,138.37	中建投租赁	保证担保	2022/1/4	2024/12/15
13	娄底市水利水电工程建设有限责任公司	3,000.00	3,000.00	长沙银行	保证担保	2022/1/27	2023/1/26
14	娄底市水利水电工程建设有限责任公司	2,000.00	1,000.00	中国银行	保证担保	2022/4/12	2023/4/12
15	娄底市启利建设开发有限公司	1,000.00	1,000.00	光大银行	保证担保	2022/3/24	2023/3/23
16	娄底市水利水电工程	15,000.00	15,000.00	洛银金融租	保证担保	2022/7/1	2026/7/1

序号	被担保人	担保金额	担保余额	金融机构	担保类型	起始日期	到期日期
	建设有限责任公司			赁			
17	娄底市启利建设开发有限公司	8,000.00	8,000.00	华融湘江银行	保证担保	2022/8/30	2023/8/29
18	娄底市水利水电工程建设有限责任公司	3,000.00	3,000.00	远东国际融资租赁	保证担保	2022/8/26	2025/8/26
19	娄底市水利水电工程建设有限责任公司	1,000.00	1,000.00	长沙银行	保证担保	2022/8/4	2023/8/3
20	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	45,377.00	45,377.00	国家开发银行	保证担保	2022/9/19	2042/9/18
21	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	27,900.00	27,900.00	中国农业银行	保证担保	2021/1/3	2028/9/29
22	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	42,000.00	38,000.00	中国银行	保证担保	2021/3/25	2026/6/14
23	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	37,000.00	34,823.00	中国银行	保证担保	2018/7/20	2038/1/15
24	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	60,000.00	51,698.15	中国光大银行	保证担保	2018/7/30	2038/1/29
25	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	86,240.00	63,570.00	交通银行	保证担保	2018/7/30	2038/1/19
26	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	9,995.00	9,495.00	长沙银行	保证担保	2022/1/28	2026/6/14
27	娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	30,000.00	1,681.77	国银金融租赁	保证担保	2017/12/20	2022/12/20
	合计	602,412.00	434,251.52				

(七) 受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产账面价值总额为 372,616.07 万元，占净资产的比重为 16.93%；占总资产的比重为 8.61%。

图表 8-15 截至 2022 年 9 月末发行人受限资产明细

单位：万元、M²

受限资产名称	期末金额	受限原因	期限
存货-土地使用权	133,344.22	抵押借款	3 年
投资性房地产-不动产权证	169,693.26	抵押借款	2-10 年
货币资金-其他货币资金	65,578.59	定期存单质押、保证金	2-3 年
娄底华天酒店管理有限责任公司股权	4,000.00	质押担保	1 年
合计	372,616.07		

截至 2022 年 9 月末，发行人抵押的土地资产为 133,344.22 万元，明细情况如下：

图表 8-16 截至 2022 年 9 月末发行人已抵押土地资产情况

单位：万元、M²

土地使用权编号	入账价值	抵押权人	抵押期限
湘 2019 娄底市不动产权第 0000206 号	50,695.99	建设银行	2022.1.14-2023.1.14
湘 2019 娄底市不动产权第 0000203 号	20,040.29	建设银行	2022.1.14-2023.1.14
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0072457 号	60,023.73	交通银行	2021.11.29-2031.11.28
湘 (2021) 娄底市不动产权第 0072458 号	2,584.20	娄底农商行	2022.3.17-2023.3.17
合计	133,344.22		

(八) 有息债务情况

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务合计 1,411,869.97 万元，明细如下：

图表 8-17 公司 2022 年 9 月末有息负债情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	195,690.00	13.86
长期借款（含一年内到期）	121,635.20	8.62
应付债券（含一年内到期）	974,495.56	69.02
长期应付款中的有息债务（含一年内到期）	120,049.21	8.50
合计	1,411,869.97	100.00

图表 8-18 公司截至 2022 年 9 月末有息负债担保情况

单位：万元、%

信用类型	金额	占比
质押	2,000.00	0.14
信用	993,679.76	70.38
抵押	70,635.59	5.00
保证	261,249.40	18.50
抵押+保证	81,900.00	5.80
质押+保证	2,405.20	0.17
合计	1,411,869.95	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人银行借款余额合计 317,325.20 万元，明细如下：

图表 8-19 公司 2022 年 9 月末银行借款情况

单位：万元

贷款单位	借款单位	借款金额	余额	起始日期	终止日期	利率	担保类型
光大银行	创元建设	20,000.00	20,000.00	2022/3/22	2023/3/21	4.80%	保证
浦发银行	创元建设	5,000.00	5,000.00	2022/4/28	2023/4/27	4.98%	保证
长沙银行	创元建设	20,000.00	20,000.00	2022/3/25	2023/3/24	5.50%	保证
光大银行	公交公司	530.00	530.00	2021/11/15	2022/11/14	5.60%	保证
光大银行	公交公司	270.00	270.00	2021/12/15	2022/12/14	5.60%	保证
光大银行	兴城建设	1,000.00	1,000.00	2021/12/23	2022/12/22	4.50%	保证
恒丰银行	华睿智诚	1,000.00	1,000.00	2021/12/28	2022/12/27	4.20%	质押
恒丰银行	兴城建设	1,000.00	1,000.00	2021/12/28	2022/12/28	4.20%	质押
中国建设银行	本部	34,600.00	34,600.00	2022/1/5	2023/1/4	4.57%	抵押+保证
中国建设银行	本部	10,400.00	10,400.00	2022/1/13	2023/1/12	4.57%	抵押+保证
中国工商银行	本部	30,000.00	30,000.00	2022/1/14	2023/1/12	4.65%	保证
北京银行	城兴再生资源	3,000.00	3,000.00	2022/6/24	2023/6/24	4.75%	保证
湖南省财信信托	本部	11,000.00	11,000.00	2022/5/27	2023/5/27	7.99%	保证
湖南省财信信托	本部	15,000.00	15,000.00	2022/6/15	2023/6/15	7.99%	保证
中信银行	本部	12,900.00	12,690.00	2022/9/2	2023/3/4	5.50%	抵押
光大银行	公交公司	200.00	200.00	2022/9/15	2023/9/14	5.60%	保证
农业发展银行	本部	30,000.00	30,000.00	2022/8/19	2023/8/18	3.90%	抵押+保证
双峰农商行	本部	2,600.00	2,600.00	2021/3/29	2024/3/25	6.50%	保证
中国银行	天鹏资产	8,800.00	6,900.00	2019/11/15	2029/11/14	4.29%	抵押+保证
长沙银行	天鹏资产	1,800.00	1,610.00	2020/9/4	2030/9/2	5.95%	质押+保证
中国银行	自来水公司	800	227.20	2019/12/30	2022/12/21	4.75%	质押+保证
中国银行	自来水公司	1,500.00	568.00	2020/1/17	2023/1/13	4.75%	质押+保证
华融湘江银行	公交公司	1,500.00	900.00	2020/12/15	2022/12/14	5.30%	保证
华融湘江银行	公交公司	1,500.00	900.00	2020/10/20	2022/10/19	5.30%	保证
交通银行	公交公司	3000	1,500.00	2021/1/6	2023/12/29	4.50%	保证
中国进出口银行	创元	30,000.00	29,675.00	2021/2/5	2023/2/5	4.90%	保证
国家开发银行	本部	40,000.00	20,000.00	2021/5/28	2024/5/27	4.05%	保证
交通银行	创元建设	10,000.00	10,000.00	2021/5/31	2031/5/26	5.39%	抵押
交通银行	创元建设	5,500.00	5,500.00	2021/7/12	2031/6/21	5.39%	抵押
中国农业银行	本部	15,400.00	15,200.00	2021/12/5	2023/12/4	4.99%	抵押
交通银行	创元	15,000.00	14,250.00	2021/12/22	2031/11/28	5.39%	抵押
交通银行	创元	8,000.00	7,875.00	2021/12/24	2031/11/28	5.39%	抵押
中国农业银行	本部	2,600.00	2,500.00	2021/12/30	2023/12/29	4.99%	抵押

贷款单位	借款单位	借款金额	余额	起始日期	终止日期	利率	担保类型
国债转贷	自来水公司	1,430.00	1,430.00	-	-	-	信用
合计	-	345,330.00	317,325.20	-	-	-	-

图表 8-20 截至 2022 年 9 月末发行人非传统融资明细

单位：万元

贷款单位	借款人	借款金额	借款余额	起始日期	终止日期	利率	担保类型
徽银金融租赁	本部	20,000.00	2,273.97	2017/11/2	2022/11/2	5.95%	保证
平安国际融资租赁	本部	45,000.00	17,754.21	2017/12/13	2025/12/13	4.75%	信用
邦银金融租赁	本部	35,000.00	4,102.81	2018/1/12	2023/1/12	6.46%	保证
甘肃兰银金融租赁	本部	15,000.00	13,106.45	2022/2/24	2026/2/24	6.34%	保证
渝农商金融租赁	本部	10,000.00	10,403.96	2022/6/1	2027/6/1	6.47%	保证
江苏金融租赁	创元建设	20,000.00	2,203.19	2017/10/10	2022/10/10	6.40%	保证
远东国际融资租赁	创元建设	20,000.00	7,528.53	2021/1/28	2025/1/28	6.49%	保证
远东国际融资租赁	天鹏资产	20,000.00	7,813.89	2021/1/28	2025/1/28	6.49%	保证
上海歆华融资租赁	公交公司	2,700.00	910.84	2019/3/29	2024/3/28	6.80%	抵押
远东宏信(天津)融资租赁	兴城建设	22,700.00	17,319.99	2022/1/30	2026/1/30	6.99%	保证
远东国际融资租赁	兴城建设	9,200.00	9,200.00	2022/9/28	2025/9/28	6.99%	保证
湖北金融租赁	天鹏资产	10,000.00	8,867.08	2022/1/14	2026/1/14	5.51%	保证
中广核国际融资租赁	公交公司	15,000.00	13,854.53	2022/6/22	2025/6/22	6.10%	保证
远东宏信(天津)融资租赁	公交公司	3,000.00	3,000.00	2022/9/15	2025/9/15	6.99%	保证
诚泰融资租赁	公交公司	3,500.00	875.00	2019/4/29	2024/4/29	-	抵押
西门子财务租赁	公交公司	1,855.00	834.75	2020/1/1	2024/12/31	-	抵押
合计		252,955.00	120,049.21	-	-	-	-

图表 8-21 截至 2022 年 9 月末发行人直接融资明细

单位：万元

债券名称	发行金额	余额	期限	发行日	票面利率
2018 年第一期债权融资计划	50,000.00	49,962.75	5	2018/1/16	7.50%
19 娄底城投 PPN001	118,000.00	113,000.00	3+2	2019/2/25	7.30%
19 娄底城投 PPN002	60,000.00	60,000.00	5	2019/12/6	6.80%
2020 娄底城投 MTN001	90,000.00	89,864.00	3	2020/3/23	5%
2021 娄底城投 MTN001	100,000.00	99,733.53	3	2021/2/5	5.80%
2021 娄底城发 CP002	100,000.00	99,943.42	1	2021/12/9	5.10%
2022 娄底城发 PPN001	100,000.00	99,461.58	3+2	2022/4/28	4.88%
2022 娄底城发 MTN001	100,000.00	99,344.36	2+1	2022/5/26	4.40%

债券名称	发行金额	余额	期限	发行日	票面利率
2022 娄底城发 MTN002	100,000.00	99,327.88	3	2022/6/20	5.00%
22 娄底债	30,000.00	29,894.74	2	2022/6/29	6.20%
2022 年第一期债权融资计划	28,500.00	27,805.60	5	2022/8/8	7.00%
22 娄底城发 CP001	100,000.00	99,818.89	1	2022/9/5	3.57%
2022 年第二期债权融资计划	6,500.00	6,338.80	5	2022/9/14	7.00%
合计	983,000.00	974,495.56			

(九) 或有事项

1、重大未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，本公司无对生产经营产生重大影响的未决诉讼或仲裁。

2、承诺事项

截至本募集说明书签署之日，本公司没有重大承诺事项。

3、衍生产品情况

截至本募集说明书签署之日，公司无衍生产品。

4、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署之日，公司无重大投资理财产品。

5、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，公司无海外投资项目。

三、发行人近一期资信情况

(一) 发行人授信情况

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2022 年 9 月末，发行人银行授信总额为 192.81 亿元，已使用 144.25 亿元，未使用授信余额为 48.56 亿元，具体情况如下：

图表8-22 截至2022年9月末发行人授信明细表

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	国家开发银行	223,750.00	187,977.00	35,773.00
2	北京银行	20,000.00	20,000.00	-
3	中国农业发展银行	30,000.00	30,000.00	-
4	长沙银行	244,500.00	196,610.00	47,890.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
5	中国建设银行	45,000.00	45,000.00	-
6	华融湘江银行	128,000.00	127,000.00	1,000.00
7	交通银行	139,800.00	117,420.00	22,380.00
8	涟源农商行	6,900.00	6,500.00	400.00
9	双峰农商行	7,600.00	7,600.00	-
10	中国进出口银行	159,000.00	54,000.00	105,000.00
11	恒丰银行	70,000.00	57,000.00	13,000.00
12	光大银行	179,200.00	170,700.00	8,500.00
13	浦发银行	5,000.00	5,000.00	-
14	中国银行	122,669.80	80,518.20	42,151.60
15	中国农业银行	93,000.00	92,500.00	500.00
16	中国邮政储蓄银行	50,000.00	-	50,000.00
17	中信银行	22,690.00	22,690.00	-
18	兴业银行	70,000.00	54,000.00	16,000.00
19	渤海银行	60,000.00	60,000.00	-
20	华夏银行	21,000.00	-	21,000.00
21	徽商银行	160,000.00	60,000.00	100,000.00
22	晋商银行	9,000.00	8,000.00	1,000.00
23	泉州银行	12,000.00	6,000.00	6,000.00
24	成都农商行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
25	天府银行	8,000.00	8,000.00	-
26	九江银行	8,000.00	-	8,000.00
27	大连银行	4,000.00	-	4,000.00
28	招商银行	24,000.00	24,000.00	-
合计		1,928,109.80	1,442,515.20	485,594.60

(二) 发行人主体评级情况

大公国际资信评估有限公司给予发行人的主体信用评级为 AA，本期短期融资券不进行债项评级。

截至本募集说明书签署之日，发行人资信情况未发生重大变化。

四、发行人近一期重大事项情况

根据发行人 2022 年 11 月公示的《娄底市城市发展集团有限公司关于董事发生变动的公告》，肖小波、吴红、曾平华同志担任发行人董事职务，其中吴红、曾平华同志为外部董事，周汉明、谢新华同志不再担任发行人董事职务。根据发行人公司章程约定，发行人董事会由九名董事组成，截至 2021 年末，发行人董事会有八名董事，发行人本次董事变更涉及 1/3 以上董事变更事项。上述变更未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大影响，对发行人董事会决议的有效性亦不构成不利影响。

第九章 债务融资工具信用增进

本期短期融资券不设置信用增进安排。

第十章 税项

本期短期融资券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的短期融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对短期融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本期短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 发行人信息披露工作安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《娄底市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，并由计划财务部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、本期债务融资工具发行前的信息披露

发行人将在本期短期融资券发行日 2 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券募集说明书；
- 2、娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券法律意见书；
- 3、娄底市城市发展集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报表、2022 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券发行方案及承诺函；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告;

(三) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表, 第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间;

(四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业, 除提供合并财务报表外, 还应当披露母公司财务报表。

三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内, 企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时, 应当及时披露, 并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于:

(一) 企业名称变更;

(二) 企业生产经营状况发生重大变化, 包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构;

(四) 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更, 或股权结构发生重大变化;

(七) 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;

(九) 企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理;

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权;

- (十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；
- (十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；
- (十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- (十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- (十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- (二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；
- (二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- (二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置

进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露负责人

发行人债务融资工具信息披露事务负责人如下：

姓名：肖小波

职务：总经理

联系地址：娄底市娄星区建设街建设大厦 4 楼

电话：0738-8333248

传真：0738-8229961

电子邮箱：78225119@qq.com

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议的目的】 债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】 除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】 中信银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 【召开情形】 在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2. 发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3. 发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4. 发行人拟减资（因实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【人民币 90,000.00 万元】的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5. 发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生

时对应的最近一期经审计净资产为准) 的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) 【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的，应当告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) 【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一) 【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告

告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；**
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规

和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【律师见证】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意

见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 【表决权】 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【关联方回避】 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1. 发行人控股股东、实际控制人；
2. 发行人合并范围内子公司；
3. 债务融资工具清偿义务承继方；
4. 为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
5. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】 下列事项为特别议案：

1. 变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
2. 新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
3. 解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
5. 授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
6. 其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】 除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【50】%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表

决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

(八) 【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1.出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2.会议有效性；
- 3.各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) **【释义】** 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) **【保密义务】** 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) **【承继方、增进机构及受托人义务】** 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) **【兜底条款】** 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期短期融资券不安排受托管理人机制。

第十四章 投资人保护条款

本期短期融资券不设置投资者保护条款。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能按期足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、

持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2.国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3.交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行有关的机构

一、发行人

娄底市城市发展集团有限公司

注册地址：娄底市娄星区建设街建设大厦 4 楼

法定代表人：杨柏林

信息披露事务负责人：肖小波

联系人：肖小波

联系电话：0738-8333248

传真号码：0738-8229961

邮政编码：417000

二、牵头主承销商/簿记管理人

中信银行股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法定代表人：朱鹤新

联系人：李雨桥、周舒达、甘露、汤婷婷

电话：010-66635907

传真：010-65559220

邮政编码：100020

三、联席主承销商

国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：薛跃、李雨卉、朱坤瑶、咎玮茗

联系电话：010-88005037

传真：010-88005099

四、存续期管理机构

中信银行股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法定代表人：朱鹤新

联系人：袁善超

电话：010-66635929

传真：010-65559220

邮政编码：100020

五、审计机构

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦

法定代表人：石文先、杨荣华、管云鸿

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦

联系人：胡兵、胡芍

联系电话：027-86791215

传真号码：027-85424329

邮政编码：430071

六、发行人律师

湖南人和律师事务所

注册地址：湖南省长沙市雨花区万家丽路中段 539 号万科金域华府 11 栋四楼

负责人：陈劲峰

联系地址：湖南省长沙市雨花区万家丽路中段 539 号万科金域华府 11 栋四楼

联系人：刘兀群

联系电话：0731-82280777

传真号码：0731-84411677

邮政编码：400007

七、登记、结算、托管机构

银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真号码: 021-63326661

邮政编码: 200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

北京金融资产交易所有限公司

注册地址: 北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人: 郭欠

联系人: 发行部

联系电话: 010-57896722、010-57896516

传真号码: 010-57896726

邮政编码: 100032

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

第十七章 备查文件和查询地址

一、备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会关于娄底市城市发展集团有限公司发行短期融资券的接受注册通知书（中市协注〔2022〕CP130号）；
- (二) 发行人有权机构同意本次短期融资券发行的有关决议；
- (三) 娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券募集说明书；
- (四) 娄底市城市发展集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报表、2022 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表、2022 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券法律意见书；
- (六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

(一) 娄底市城市发展集团有限公司

注册地址：娄底市娄星区建设街建设大厦 4 楼

法定代表人：杨柏林

联系人：肖小波

联系电话：0738-8333248

传真号码：0738-8229961

邮政编码：417000

(二) 中信银行股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法定代表人：朱鹤新

联系人：李雨桥、周舒达、甘露、汤婷婷

电话：010-66635907

传真：010-65559220

邮政编码：100020

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn/>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com/>) 下载本募集说明书，或在本期短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

(以下无正文)

附录 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
净利率	净利润/营业收入
总资产收益率	净利润/年初年末平均总资产
净资产收益率	净利润/年初年末平均净资产
应收账款周转率	营业收入/年初年末平均应收账款余额
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货余额
总资产周转率	营业收入/年初年末平均总资产
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	负债总额/资产总额
EBITDA	利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
EBITDA 利息倍数	EBITDA/ (资本化利息支出+费用化利息支出)

(本页无正文，为《娄底市城市发展集团有限公司 2023 年度第一期短期融资券募集说明书》之盖章页)

