

长沙县星城发展集团有限公司

(住所：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号)

2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

牵头主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司



财信证券有限责任公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

(湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4 及
裙房 718)

联席主承销商：中泰证券股份有限公司



(济南市市中区经七路 86 号)

签署日期：2020 年 11 月 17 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规及中国证券监督管理委员会的有关规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要出具之日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但能证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡经认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息或对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

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

一、本期债券将面向专业投资者公开发行，认购本期债券的投资者，应符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》、《关于上海证券交易所公开发行公司债券实施注册制相关业务安排的通知》对专业投资者的要求。本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二、2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人合并口径净利润分别为 25,082.36 万元、30,115.67 万元、11,376.26 万元和 11,218.72 万元；公司最近三个会计年度实现的合并口径归属于母公司所有者的平均净利润为 22,348.49 万元，预计不少于本期债券一年的利息。

三、发行人经营范围主要为长沙县区域内的工程建设以及土地整理与开发业务。随着长沙县开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模相应扩大。截至 2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人有息债务规模分别为 1,292,233.04 万元、1,187,333.24 万元、1,457,514.69 万元和 2,011,714.92 万元，资产负债率分别为 54.41%、56.58%、51.00%和 54.36%。预计未来几年发行人债务融资规模将持续保持在较高水平，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

四、截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产合计为 173,553.65 万元，其中已抵押的土地使用权账面价值合计 139,198.72 万元。虽然发行人具有较强的偿债能力和盈利能力，上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大，但在本期债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受

限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

五、发行人主要负责长沙县的城市工程建设和土地整理与开发等工作。随着发行人未来项目建设规模的不断扩大,将对发行人的投融资管理能力提出严峻考验。较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源,但受项目投资总额较大的影响,发行人可能会面临一定的资本支出压力。

六、截至 2020 年 6 月末,发行人对外担保余额为 366,127.91 万元,被担保人均均为经营稳健的国有企业,近年来经营状况良好。若债券存续期内,被担保方的经营状况、资产状况以及债务偿付能力发生负面变化,发行人将面临履行担保代偿义务的风险。

七、发行人 2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末其他应收款账面余额分别为 286,398.02 万元、366,074.46 万元、477,943.61 万元和 500,806.36 万元。报告期内发行人其他应收款余额呈持续上升的趋势,主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大,其与相关单位的往来款也相应增加所致。如果付款方未来出现经营困难等情况,发行人的其他应收款存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

八、2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末,发行人资产总额分别为 4,375,280.92 万元、4,560,922.34 万元、4,270,046.65 万元和 4,616,810.67 万元。其中流动性较弱的在建开发产品余额合计分别为 1,935,110.70 万元、2,147,999.54 万元、2,385,452.47 万元和 2,531,269.03 万元,占资产总额的比例分别为 44.23%、47.10%、55.86%和 54.83%。在本期债券存续期内,如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化,资产流动性偏弱风险将影响发行人整体资产变现能力与偿债能力。

九、经中诚信国际信用评级有限责任公司评定,公司的主体信用等级为 AA+,本期债券的信用等级为 AA+,说明发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。公司无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发生任何影响发行人主体信用等级或债券信用等级的事项,导致公司主体信用等级或本期债券信用等级降低,将会增大投资者的风险,对投资者的利益产生一定影响。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券存续期内,对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪

评级。中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。中诚信国际信用评级有限责任公司将在中诚信国际信用评级有限责任公司网站和上海证券交易所网站公布跟踪评级结果并同时报送发行人、监管部门等，上海证券交易所网站公布时间不晚于中诚信国际信用评级有限责任公司网站公开披露的时间。

十、本期债券为无担保债券，发行人将设立专项账户，同时根据实际情况安排设计其他偿债保障措施来控制和降低本期债券的偿付风险。在本期债券存续期内，因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，可能影响本期债券持有人的利益。

十一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十二、凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券项下各期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券项下各期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、发行人涉及与湖南兆坤投资集团有限公司（下称“兆坤公司”）之间项目合作开发回购款项的法律诉讼，涉诉金额 4,427.15 万元。相关项目资产因兆坤公司涉及刑事案件追赃已被依法查封，因民事诉讼案件，被多次轮候查封，且对相关资产享有优先受偿权的权利人已向法院申请执行。发行人已向法院提出执行异议，法院已作出执行裁定书驳回本公司的异议请求。目前，发行人已向法院提起异议之诉，请求排除执行并确认回购资产所有权，案件已立案。因受当前疫

情影响，该案件原定的 2020 年 6 月 10 日的开庭时间有所迟延，具体的开庭时间尚未确定。另外，因该案争议标的涉及刑事案件，法院有可能会中止审理，等待刑事案件的判决。若法院最终驳回本公司异议之诉的诉讼请求，认为本公司对回购资产不享有实体权利，将导致本公司回购资产被执行。该诉讼不涉及发行人重大违法违规行为。

发行人现金流充裕，业务发展状况良好。若该诉讼的最终判决结果对发行人不利，亦不会对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力产生实质影响，不会对本期债券造成实质性影响。发行人将积极诉讼，并根据诉讼进展情况及时进行披露。

十五、根据长沙县人民政府 2019 年 12 月 25 日下发的《长沙县人民政府关于同意将长沙县星沙水利建设投资有限公司等 4 家县属国企股权无偿划转至长沙县星城发展集团有限公司的批复》（长县政函〔2019〕139 号）和《长沙县人民政府常务会议纪要》（第 59 期），长沙县人民政府将其所持长沙县星沙水利建设投资有限公司、长沙县融城建设投资有限公司（已于 2020 年 1 月 9 日变更公司名称为“长沙县北部新城建设投资有限公司”）、长沙县地产投资开发有限公司和长沙县通途交通建设投资有限公司 100% 的国有股权无偿划转至长沙县星城发展集团有限公司。根据相关审计报告及财务报表，上述四家公司合计的资产总额、净资产及营业收入占长沙县星城发展集团有限公司最近一年经审计的资产总额、净资产和营业收入的比例均不超过 50%，此次股权无偿划转事项不构成重大资产重组。根据中审华会计师事务所出具的标准无保留意见的三年连审审计报告（CAC 证审字[2020]0219 号），上述股权划转事项以基准日 2019 年 6 月 30 日的净资产作为股权划转依据，发行人将标的公司纳入合并财务报表范围，对母公司以及本期纳入合并范围内子公司的前期财务报表中包含的未更正错报按追溯重述法进行了前期会计差错更正，并对 2017 年度和 2018 年度财务数据进行了追溯调整。

上述股权无偿划转事项已经完成工商变更登记。本次股权无偿划转事项有利于进一步增强公司的整体实力，不会对公司日常经营、生产经营产生不利影响，

该事项不会对本期债券本息兑付造成实质性影响。

十六、根据发行人股东长沙县人民政府出具的《关于范赛乐等同志职务任免的通知》和《长沙县人民政府关于长沙县星城发展集团董事会和监事会人员的批复》，为完善公司法人治理结构，对公司董事会成员、监事会成员和公司总经理进行调整。截至本募集说明书摘要出具之日，上述事项正在办理工商变更登记手续。本次公司董事会、监事会成员和总经理的变动属于正常人事变动，不会对本公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，对公司董事会、监事会和经营管理层的有效性不会产生影响。上述人事变动后公司治理结构仍符合法律规定和公司章程规定。

十七、发行人 2020 年三季度财务报表已于 2020 年 10 月 30 日公告，财务报表可在中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/>）进行查询。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总额 4,676,987.18 万元，所有者权益合计 2,120,648.96 万元，资产负债率 54.66%。2020 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 86,972.77 万元，归属于母公司股东的净利润 23,204.58 万元。发行人 2020 年 1-9 月经营业绩良好，拥有优良的偿债能力，发行人 2020 年三季度财务报表披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及规范性文件关于面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

十八、本次债券采取分期发行方式，本期债券为本次债券项下的首期发行，本期债券名称由“长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”更改为“长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称更改不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及本次债券法律意见书等。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	8
释 义	10
第一节 发行概况	12
一、发行人简要情况	12
二、本次债券发行批准情况	12
三、本次债券发行注册情况	12
四、本期债券的主要条款	12
五、本期债券发行的有关机构	15
六、投资者承诺	16
七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	17
八、发行人的信息披露事务安排	17
第二节 发行人及本期债券的资信状况	19
一、本次债券的信用评级情况	19
二、公司债券信用评级报告主要事项	19
三、发行人的资信情况	21
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人概况	24
二、发行人历史沿革	25
三、发行人重大资产重组情况	26
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	26
五、发行人公司治理、组织机构及内控制度	27
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	32
七、发行人及其董监高违法违规、受处罚，以及任职合规情况	36
八、发行人对子公司投资情况	36
九、发行人对其他企业的重要权益投资情况	37

十、发行人业务情况	38
十一、发行人行业地位和竞争优势	56
十二、关联交易情况	58
第四节 财务会计信息	64
一、财务报表的编制基准及注册会计师意见	64
二、重要会计政策变更	64
三、最近三年及一期的财务报表	65
四、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况	73
五、最近三年及一期主要财务指标	75
六、管理层讨论与分析	76
七、有息债务情况	106
八、或有事项	109
九、资产抵押、质押、其他被限制处置事项	110
第五节 募集资金运用	112
一、本次募集资金数额	112
二、本期债券募集资金使用计划	112
三、本期债券募集资金规模合理性	112
四、募集资金的现金管理	114
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	114
六、募集资金专项账户管理	114
七、募集资金运用对本公司财务状况的影响	115
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺	116
九、前次公司债券的募集资金使用情况	116
第六节 备查文件	118

释 义

本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、发行人或星城发展	指	长沙县星城发展集团有限公司
县政府、股东、实际控制人	指	长沙县人民政府
本次债券	指	发行人本次公开发行的“长沙县星城发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	发行人本期公开发行的“长沙县星城发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的公开发行
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、财信证券	指	财信证券有限责任公司，原财富证券有限责任公司
联席主承销商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
联合主承销商、主承销商	指	财信证券有限责任公司和中泰证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《长沙县星城发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《长沙县星城发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券项下各期债券的主体
发行人律师	指	湖南人和律师事务所
会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司章程》	指	《长沙县星城发展集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）

《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2017年、2018年、2019年和2020年1-6月
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《长沙县星城发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

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

第一节 发行概况

一、发行人简要情况

发行人名称：长沙县星城发展集团有限公司

法定代表人：陈波

设立日期：2001 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 100 亿元

住所：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

联系地址：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

联系电话：0731-84018318

传真：0731-84018318

邮政编码：410131

经营范围：投资城市基础设施建设；房地产开发经营（涉及专项审批的项目除外）；建材（不含油漆）销售；广告位招商服务；国家法律法规政策允许的土地一级开发；酒店管理；房屋租赁；物业管理；道路自动收费停车泊位的运营、管理；停车场运营管理；土地整理、复垦。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、本次债券发行批准情况

本次发行经发行人 2020 年 4 月 15 日召开的董事会会议审议通过，并于 2020 年 4 月 22 日获得股东长沙县人民政府的批准。

三、本次债券发行注册情况

2020 年 9 月 10 日，根据中国证监会《关于同意长沙县星城发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕2205 号），公司获准公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

四、本期债券的主要条款

（一）发行主体：长沙县星城发展集团有限公司；

（二）债券名称：长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）；

（三）发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。本次债券分期发行，本期债券为首期发行，本期债券发行规模为不超过 2 亿元（含 2 亿元）；

（四）发行方式：本期债券采取公开方式发行；

（五）债券期限：本期债券的期限为 5 年；

（六）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定；

（七）债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

（八）发行价格：本期债券按面值平价发行；

（九）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券有限责任公司；

（十）联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

（十一）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；

（十二）发行对象：向具备风险识别和承担能力，符合《投资者适当性管理办法》中规定的专业投资者公开发行；

（十三）起息日：本期债券起息日为【2020】年【11】月【24】日；

（十四）利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

（十五）本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理；

（十六）付息日：【2021】年至【2025】年每年的【11】月【24】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；

（十七）兑付日期：【2025】年【11】月【24】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；

（十八）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金；

（十九）计息期限：自【2020】年【11】月【24】日至【2025】年【11】月【23】日；

（二十）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理；

（二十一）信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+；

（二十二）增信措施：本期债券无担保。

（二十三）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

（二十四）拟上市地：上海证券交易所；

（二十五）募集资金专项账户：发行人将为本期债券开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理；

（二十六）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 5,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出，不超过 10,000.00 万元用于偿还公司债

务，不超过 5,000.00 万元用于补充流动资金；

（二十七）**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：长沙县星城发展集团有限公司

法定代表人：陈波

住所：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

联系人：罗炬

联系电话：0731-84018318

传真：0731-84018318

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券有限责任公司

法定代表人：刘宛晨

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4 及裙房 718

联系人：彭子坤、田宛丁

联系电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

（三）联席主承销商：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系人：肖鹏、穆丽雯

联系电话：010-59013739

传真：010-59013739

（四）发行人律师：湖南人和律师事务所

负责人：陈劲峰

住所：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、唐浩斌

联系电话：18508473546

传真：0731-84411677

（五）会计师事务所：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：方文森

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

联系人：李永萍、罗皖

联系电话：0731-89923566

传真：0731-89923566

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：贺文俊、吴亚婷

联系电话：027-87339288

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、投资者承诺

购买本次债券项下各期债券的投资者（包括本次债券项下各期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书及其摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意财信证券作为本次债券的债券受托管理人，并视作同意《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司与本公司聘请的与本期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重大股权关系或其他重大利害关系。

八、发行人的信息披露事务安排

（一）信息披露机制

1、信息披露义务人

发行人及全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《上市规则》等法律法规的规定，指定专人负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、信息披露辅导人

受托管理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在检查发行人资金使用情况中，发现存在对本期债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人履行信息披露义务。发行人若不履行信息披露义务的，受托管理人将及时向交易所报告。

3、信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。

（二）信息披露工作安排

1、本期债券发行情况的信息披露

发行人应在完成本期债券登记后3个工作日内，通过上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露本期债券的名称、代码、期限、发行金额、利率、发行人及主承销商的联系方式等内容。

2、本期债券发行情况的定期披露事项

（1）在债券存续期间，发行人应当在每年4月30日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；年度报告应就募集资金使用情况进行专项说明。

（2）在债券存续期间，发行人应当在每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（三）投资者关系

投资者关系管理方面，根据相关法律法规和行政性规范的要求，公司及时向投资者披露影响其决策的相关信息，包括公司发展战略、公司经营、管理、财务及运营过程中的信息、企业文化及其他投资者关心的问题；通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信国际信用评级有限责任公司对本次债券进行信用评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2020年11月5日对发行人出具的《长沙县星城发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]1753D号），发行人长期主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际评定发行人的主体长期信用等级为AA+，该等级的定义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；中诚信国际评定本次公司债券的信用等级为AA+，偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、评级观点

中诚信国际肯定了长沙县经济财政实力很强，公司地位突出，获得的外部支持力度大等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司工程建设项目结算及回款进度较慢、资金平衡较为依赖土地开发整理业务，资产流动性较弱，2019年以来债务规模增长较快、面临较大的偿债压力等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、主要优势

（1）区域经济财政实力很强

长沙县经济财政实力位居长沙市下辖9个县（市）、区前列，同时综合实力在中国中小城市高质量发展指数研究课题组发布的“2019年度全国综合实力百强县市”中排名第五，为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）区域地位突出

公司是长沙县最重要的城市建设主体，在构建长沙县“一核三城、两轴四区”

新格局中发挥重要，同时公司是此轮平台整合的主体，区域地位突出。

（3）外部支持力度大

基于在长沙县的突出地位，公司历年来在业务授权、资金拨付、债务置换、资产注入等方面得到了地方政府的大力支持。

3、主要风险/关注

（1）工程建设项目结算及回款进度较慢，资金平衡较为依赖土地开发整理业务。近年来公司工程建设收入逐年减少，且回款较慢，资金平衡较为依赖土地开发整理业务，而土地开发整理业务受土地市场和政策影响较大；此外，公司在建的工程建设项目规模较大，且大多数处于建设尾期，未来需关注其结算和回款的及时性。

（2）资产流动性较弱。截至2020年6月末，公司资产中存货占比达66.65%，而存货主要为开发成本和土地资产，资产流动性整体较弱；此外，应收类款项对资金形成一定程度占用。

（3）2019年以来债务规模增长较快，偿债压力较大。2019年以来公司债务规模增长较快，推动总资本化比率大幅上升，2020年6月末为48.84%，较2018年末上升11.36个百分点；此外，公司在2021年和2022年到期债务规模均在50亿元左右，偿债压力相对较大。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次债券评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，

发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2020年6月末，发行人在交通银行、建设银行、浙商银行、中国银行、工商银行、长沙银行和国家开发银行等银行的授信额度合计人民币79.37亿元，已使用授信额度65.94亿元，剩余13.43亿元。发行人资信状况良好，与上述多家银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人严格遵守银行结算纪律，报告期内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。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务的违约情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行未兑付的债券面值总额合计为131.15亿元，主要为非公开发行公司债券、非公开定向债务融资工具、债权融资计划以及中期票据；公司已按期支付上述债券利息或兑付本金，不存在延迟支付利息或本金的情形。

表 3-1 发行人已发行未兑付债券及债务融资工具情况

单位：亿元

名称	发行额度	募集说明书 摘要出具日 余额	发行时间	期限	票面 利率	本息 兑付 情况
16 星城 01	20.00	20.00	2016 年 4 月 22 日	5 年	6.50%	正常
16 星城 02	10.00	10.00	2016 年 12 月 1 日	5 年	5.50%	正常
17 星城 01	10.00	9.80	2017 年 3 月 13 日	5 年	5.49%	正常
17 星城建设 PPN001	5.00	5.00	2017 年 8 月 17 日	5 年	5.78%	正常
17 星城建设 PPN002	8.00	8.00	2017 年 11 月 10 日	5 年	5.98%	正常
18 星城建设 PPN001	5.00	5.00	2018 年 3 月 23 日	5 年	6.54%	正常
18 湘星城发展 ZR001	4.00	4.00	2018 年 12 月 14 日	5 年	6.80%	正常
19 湘星城发展 ZR001	10.00	10.00	2019 年 4 月 2 日	5 年	6.50%	正常
20 湘星城发展 ZR001	19.15	19.15	2020 年 6 月 28 日	5 年	5.50%	正常
委托债权计划	6.00	6.00	2018 年 12 月 25 日	2 年	6.00%	正常
19 星发 01	10.00	10.00	2019 年 10 月 28 日	5 年	4.80%	正常
20 星城建设 PPN001	2.00	2.00	2020 年 1 月 20 日	5 年	4.74%	正常
20 星发 01	10.00	10.00	2020 年 2 月 28 日	5 年	4.00%	正常
20 星城发展 MTN001	2.00	2.00	2020 年 3 月 18 日	5 年	3.66%	正常
20 星发 02	10.00	10.00	2020 年 5 月 27 日	5 年	3.60%	正常
合计	131.15	130.95				

注：“16星城01”，2016年4月22日至2019年4月21日票面利率为5.15%，2019年4月22日至2021年4月21日票面利率为6.50%；“16星城02”，2016年12月1日至2019年11月30日票面利率为4.50%；2019年12月1日至2021年11月30日票面利率为5.50%。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人除上述情况外无其他待偿还债务融

资工具。

（四）本次发行后的累计公司债券余额比例

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人无公开发行在外的公司债券。本次债券计划发行规模不超过30亿元，本次债券发行完毕后，公司合并报表范围内公开发行的公司债券累计余额为30.00亿元，占最近一年末合并报表所有者权益210.72亿元的14.24%。

（五）发行人近三年及一期主要财务指标

表 3-2 发行人近三年及一期财务指标

项目	2020 年 6 月末/1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	4.82	5.39	2.58	3.32
速动比率（倍）	1.18	1.12	0.34	0.50
资产负债率	54.36%	51.00%	56.58%	54.41%
平均总资产回报率	0.43%	0.66%	1.03%	0.94%
总资产收益率	0.25%	0.26%	0.67%	0.57%
净资产收益率	0.53%	0.56%	1.52%	1.26%
EBITDA（万元）	20,476.34	32,089.26	47,938.79	42,678.37
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	0.04	0.03
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.42	0.66	0.45
应收账款周转率（次）	0.70	4.41	3.02	2.18
存货周转率（次）	0.02	0.05	0.02	0.02
总资产周转率（次）	0.02	0.07	0.02	0.02

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均总资产额
- 5、总资产收益率=净利润/平均总资产额
- 6、净资产收益率=净利润/平均净资产额

7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

8、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务

9、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

10、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

11、存货周转率=营业成本/存货平均余额

12、总资产周转率=营业收入/平均总资产额

13、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

14、平均总资产额=（总资产额年初数+总资产额年末数）/2

15、平均净资产额=（所有者权益总额年初数+所有者权益总额年末数）/2

16、应收账款平均余额=（应收账款年初数+应收账款年末数）/2

17、存货平均余额=（存货年初数+存货年末数）/2

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：长沙县星城发展集团有限公司

法定代表人：陈波

设立日期：2001 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 100.00 亿元

实缴资本：人民币 11.34 亿元

住所：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

邮政编码：410131

信息披露事务负责人：邓彬彬

联系电话：0731-84018318

传真：0731-84018318

所属行业：建筑业

统一社会信用代码：91430121707292174T

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：投资城市基础设施建设；房地产开发经营（涉及专项审批的项目

除外）；建材（不含油漆）销售；广告位招商服务；国家法律法规政策允许的土地一级开发；酒店管理；房屋租赁；物业管理；道路自动收费停车泊位的运营、管理；停车场运营管理；土地整理、复垦。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人资产总额为 4,616,810.67 万元，负债总额为 2,509,630.80 万元，净资产为 2,107,179.87 万元，资产负债率为 54.36%。2019 年实现营业收入 323,840.69 万元，净利润 11,376.26 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 84,825.73 万元，净利润 11,218.72 万元。

二、发行人历史沿革

（一）设立情况

发行人前身为长沙县星城基础设施建设投资有限公司，系经长沙县人民政府长县政函〔2001〕31 号批准设立的国有独资有限责任公司，成立时间为 2001 年 12 月，注册资本为 5,000.00 万元人民币，由长沙县人民政府全额出资，并经湖南长江有限责任会计师事务所审验，出具了湘长验字〔2001〕2248 号验资报告。

（二）历次注册资金及其他重大变更情况

2002 年 5 月，根据长沙县人民政府长县政函〔2002〕5 号，长沙县星城基础设施建设投资有限公司更名为长沙县星城建设投资有限公司。

2002 年 5 月，根据长沙县人民政府长县政函〔2002〕20 号，发行人的注册资本金由 5,000.00 万元增加到 1.00 亿元，增加注册资本 5,000.00 万元，由长沙县人民政府全额出资，并经长沙乐为有限责任会计师事务所审验，出具了乐为验字〔2002〕第 040 号验资报告。

2018 年 9 月，根据长沙县人民政府长县政函〔2018〕137 号，长沙县星城建设投资有限公司更名为长沙县星城发展集团有限公司。2018 年 9 月 14 日，公司取得了长沙县食品药品监督管理局出具的《企业名称变更核准通知书》（（长沙县）登记内名变核字[2018]320 号），同意核准企业名称变更登记为“长沙县星城发展集团有限公司”。

2019 年 5 月，根据长沙县人民政府长县政函〔2019〕60 号，发行人的注册资本金由 1.00 亿元增加到 1.50 亿元，由长沙县人民政府全额出资。2019 年 8 月

发行人就本次增资事项进行了工商登记变更手续。

2019 年 6 月，根据长沙县人民政府长县政函〔2019〕75 号，发行人的注册资本金由 1.50 亿元增加到 100.00 亿元，由长沙县人民政府全额以货币出资。2019 年 8 月发行人就本次增资事项进行了工商登记变更手续。

公司现持有长沙县食品药品监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91430121707292174T。

三、发行人重大资产重组情况

最近三年及一期发行人不存在重大资产重组情况。发行人 2019 年度发生的无偿接受股权划转事项具体情况如下：

根据长沙县人民政府 2019 年 12 月 25 日下发的《长沙县人民政府关于同意将长沙县星沙水利建设投资有限公司等 4 家县属国企股权无偿划转至长沙县星城发展集团有限公司的批复》（长县政函〔2019〕139 号）和《长沙县人民政府常务会议纪要》（第 59 期），长沙县人民政府将其所持长沙县星沙水利建设投资有限公司、长沙县融城建设投资有限公司（已于 2020 年 1 月 9 日变更公司名称为“长沙县北部新城建设投资有限公司”）、长沙县地产投资开发有限公司和长沙县通途交通建设投资有限公司 100% 的国有股权无偿划转至长沙县星城发展集团有限公司。根据相关审计报告及财务报表，上述四家公司合计的资产总额、净资产及营业收入占长沙县星城发展集团有限公司最近一年经审计的资产总额、净资产和营业收入的比例均不超过 50%，此次股权无偿划转事项不构成重大资产重组。

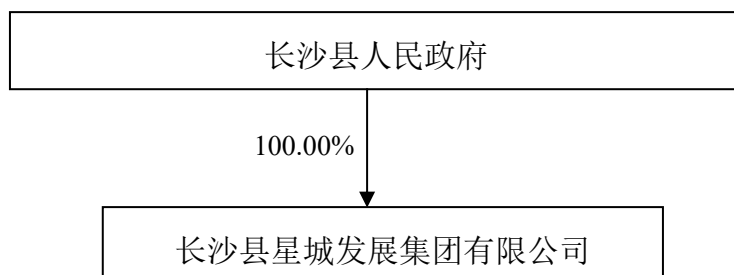
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，长沙县人民政府独资控股长沙县星城发展集团有限公司，长沙县人民政府是发行人的唯一股东及实际控制人。

（二）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

图 5-1 发行人股权结构图



截至本募集说明书摘要签署之日，长沙县人民政府持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人公司治理、组织机构及内控制度

（一）治理结构

公司严格按照《公司法》和相关法律法规的规定以及公司章程的要求，规范运作，设立了董事会、监事会、总经理等高级管理人员及公司各部门，具有健全的治理结构。

1、股东

公司不设股东会，由长沙县人民政府授权公司董事会行使股东会的一部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本和发行公司债券，由长沙县人民政府决定。根据公司章程，股东行使下列职权：

- （1）分得红利权；
- （2）委派董事或更换董事权；
- （3）定董事长和副董事长权；
- （4）依法和本章程享有其他权利。

2、董事会

公司依法设立董事会。董事会每届任期三年。董事会成员为五名，其中两名职工代表。董事会成员由长沙县人民政府委派或更换。董事长、副董事长由长沙县人民政府从董事会成员中指定。公司董事会行使下列职权：

- （1）向长沙县人民政府报告工作；
- （2）执行长沙县人民政府的决定；
- （3）制订公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （7）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）聘任或者解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬；
- （10）制订公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事五名，其中三名由县政府指派，两名为职工代表。公司监事会行使下列职权：

- （1）稽查公司财务、对董事、执行职务时违反法律、法规或者公司章程的行为，进行监督；
- （2）当董事和经理行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正并向政府举报。

4、高级管理人员

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责。行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）制订公司的具体规章；
- （5）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （6）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （7）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）治理结构

最近三年及一期内，发行人董事会和监事会等机构严格按照公司章程的规定行使自己的权利、履行自己的职责，严格规范运行。

（三）组织结构

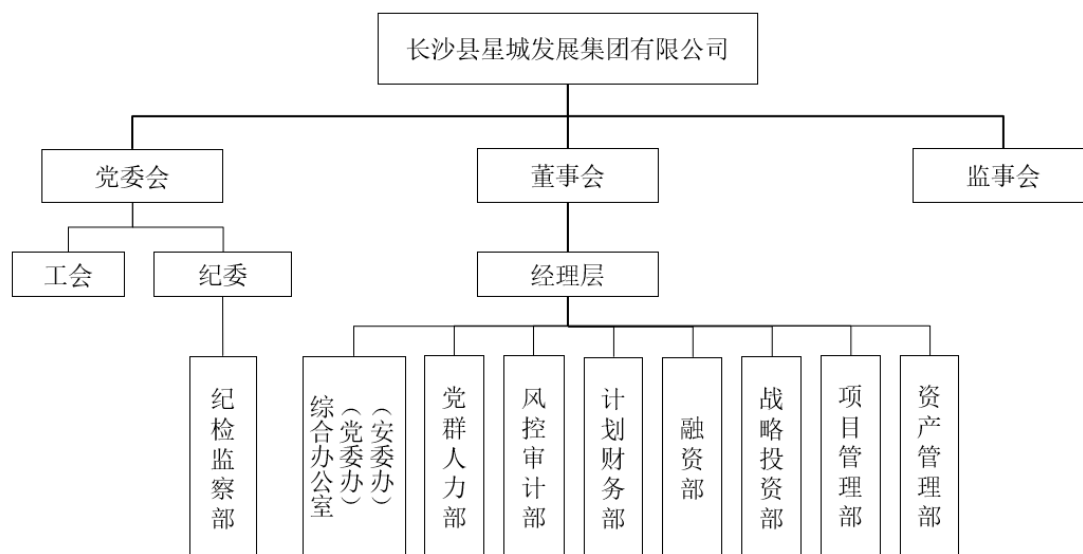


图 5-2 发行人组织结构图

（四）内控体系

公司高度重视内部控制机制建设，建立了较为健全的内部规章制度体系，通过强化内部控制手段加强对公司战略制定、经营生产、财务安全等各环节的把控，切实提高公司运作效率，保证公司科学、健康、快速发展。

1、财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，为确保资金安全，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制订了专门的《财务管理制度》，对财务管理进行了明确的规定，在财务人员职责分工中将融资、会计核算、资金管理等职责相互分离、相互制约。

2、预算管理制度

为规范公司的预算管理，提高公司预算管理水平，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《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。

3、投融资管理制度

为加强投融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，公司根据《公司法》等相关法律法规，制定了相应的投融资管理制度。投资管理方面，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。融资管理方面，根据集团年度整体资金计划及建设项目资金需求，使融资工作与资金需求实现对接。

4、担保制度

发行人根据相关法律法规及公司章程，制定了担保制度，明确了担保应当遵循平等、自愿、公平、诚实、守信的原则，严格控制担保风险，并制定了对外担保的流程。

5、突发事件应急管理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人制定了《重大突发事件应急预案》，对重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等进行了规定。公司应急预案规定，所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。

6、安全生产管理制度

为确保公司工程建设的安全有序，加强公司安全生产监督管理力度，规范公司安全管理，贯彻“安全第一、预防为主”的安全生产方针，保障国家财产和人民生命安全，根据国家相关法律法规，并结合公司的实际情况，制定了公司《建设工程安全生产文明施工管理办法》。该办法对公司从事建筑工程的新建、扩建、改建等有关活动，以及建设、施工、监理等相关责任主体单位在安全生产施工方面制定了详细的规定。

7、对下属子公司资产、财务、人员的内部控制制度

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《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，按持股比例行使相应的股东权利。为了在控股子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、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。为加强对子公司资产、财务的管理和控制，发行人制定了《子公司资金双控管理办法》等具体制度办法，对子公司人员的管理参照公司本部人员管理制度。

（五）发行人独立性情况

发行人在唯一股东与实际控制人长沙县人民政府授权的范围内自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人与实际控制人在业务、资产、人员、机构和财务完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务经营独立情况

在业务经营方面，发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产权属独立情况

在资产权属方面，发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员资源独立情况

在人力资源方面，发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

4、机构设置独立情况

在机构设置方面，发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、

法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预公司经营活动的情况。

5、财务制度独立情况

在财务制度方面，发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人按照《公司法》和公司章程聘任董事、监事及高级管理人员，合法合规。截至目前，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

1、董事会成员

表 5-1 发行人董事会成员情况表

姓名	性别	出生年份	职务	任职期间
陈波	男	1968 年	董事长	2020.10 至今
陈新明	男	1971 年	董事	2020.10 至今
肖峻	男	1975 年	董事	2020.10 至今
邓彬彬	女	1973 年	职工董事	2020.10 至今
文倩	女	1988 年	职工董事	2020.10 至今

2、监事会成员

表 5-2 发行人监事会成员情况表

姓名	性别	出生年份	职务	任职起止时间
罗湘	男	1974 年	监事长	2020.10 至今
周敏	女	1984 年	监事	2020.10 至今

唐润培	女	1994 年	监事	2020.10 至今
祁幸	女	1984 年	职工监事	2020.10 至今
王振	男	1990 年	职工监事	2020.10 至今

3、高级管理人员

表 5-3 发行人高级管理人员情况表

姓名	性别	出生年份	职务	任职起止时间
陈新明	男	1971 年	总经理	2020.10 至今
肖峻	男	1975 年	副总经理	2018.10 至今
李勇	男	1973 年	副总经理	2018.08 至今
何硕	男	1979 年	副总经理	2018.10 至今
王爽	男	1977 年	副总经理	2018.08 至今
邓彬彬	女	1973 年	财务总监	2018.08 至今

（二）发行人董事会、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员简历

董事长：陈波先生，1968 年生，本科学历，中共党员。历任长沙县人大常委会财经工委主任，长沙县审计局局长，党组副书记，党组书记；现任公司党委书记、董事长。

董事：陈新明先生，1971 年生，本科学历，中共党员。历任长沙县黄花国土所所长，长沙县土地储备中心主任，长沙县国土局法规科科长，长沙县国土局地产科科长，长沙县土地储备中心书记，长沙县地产投资开发有限公司董事长，现任公司董事、总经理。

董事：肖峻先生，1975 年出生，本科学历，中共党员，历任长沙县环保局监理站技术员，长沙县环保局监理站副站长，长沙县环保局监察大队工程师，长沙县环境建设投（融）资管理中心副主任、副总经理，长沙县水业控股集团有限公司董事、总经理。现任公司党委委员、董事、副总经理。

董事：邓彬彬女士，1973 年出生，本科学历，中共党员。历任长沙县工商银行潘家坪储蓄所主任，长沙县交通局托养费征收办主任，长沙松雅湖建设投资有限公司财务部长、工会主席、董事、副总经理，长沙县星城建设投资有限公司筹

备组成员，现任公司董事（职工董事）、财务总监。

董事：文倩女士，1988 年生，本科学历，中共党员。历任长沙丰楚通讯设备有限公司行政文员，长沙县星城建设投资有限公司资产管理专员，长沙县星城汽车租赁有限公司负责人，现任公司董事（职工董事）、办公室主任。

2、监事会成员简历

监事长：罗湘先生，1974 年生，本科学历，中共党员。历任宁乡县公路管理局路桥五公司技术员、项目经理，宁乡县公路管理局工务科副科长、科长，浏阳市公路管理局党委委员、总工程师、副局长，长沙县公路管理局党委委员、副局长，公司筹备组成员，现任公司党委委员、监事长。

监事：周敏女士，1984 年生，本科学历。历任东风日产乘用车公司培训专员、行政秘书，太平人寿保险集团有限公司深圳分公司、湖南分公司人力资源部员工发展室主任，长沙县星城水利投资开发有限公司办公室主管，现任公司监事。

监事：唐润堉女士，1994 年生，本科学历，中共党员。历任长沙县金煌装饰工程有限公司担任工程部助理，长沙县星沙水利建设投资有限公司办公室文员、项目管理员，现任公司监事。

监事：祁幸女士，1984 年生，硕士研究生学历，中共党员。历任湖南星沙律师事务所执业律师，长沙县星城建设投资有限公司法务，现任公司监事（职工监事）、风控审计部部长。

监事：王振先生，1990 年生，本科学历，中共党员。历任中国五矿集团-郴州钻石钨制品有限责任公司出纳、成本会计，伟大集团特色小镇建设股份有限公司邵阳项目财务负责人，湖南伟大股权投资基金管理有限公司投资主管，现任公司监事（职工监事）、财务管理岗。

3、高级管理人员简历

总经理陈新明先生、副总经理肖峻先生和财务总监邓彬彬女士的简历见“1、董事会成员简历”部分。

副总经理：李勇先生，1973 年生，曾在湖南武警总队特警支队服役，历任长沙县榔梨、黄花、金井、江背交管站职员，榔梨、江背交管站站长，长沙县交通运输局规划建设科科长，县通途公司筹备组。现任公司副总经理。

副总经理：何硕先生，1979 年生，本科学历，历任长沙县在长沙县桐仁桥水库管理所管委成员，开慧镇水务管理站站长，星沙水利建设投资有限公司项目管理部部长、星城水利建设投资有限公司副总经理，开慧镇人民政府农办主任、开慧镇纪委副书记，长沙县水业集团董事、财务总监职务；现任公司副总经理。

副总经理：王爽先生，1977 年生，历任在长沙县工商局职员，畅享投资公司筹备组，现任公司副总经理。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况。发行人董事、监事、高级管理人员在其他兼职情况如下表所示：

表 5-4 董监高兼职情况表

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与发行人关系
陈波	长沙松雅湖建设投资有限公司	董事长	参股公司
	湖南星沙农村商业银行股份有限公司	董事	参股公司
陈新民	湖南星城善建置业有限公司	董事长	无
	长沙县土地开发中心	经理	无
肖峻	长沙县水业控股集团有限公司	董事长兼总经理	无
邓彬彬	长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司	执行董事兼总经理	控股公司
	长沙松雅湖建设投资有限公司	董事	参股公司
文倩	长沙星城智慧科技有限公司	监事	参股公司
罗湘	长沙县中建星和投资有限公司	副董事长	参股公司
李勇	长沙县运通建设开发有限公司	董事兼总经理	无
	长沙市南北横线建设开发有限公司	董事	无
	长沙星通公交发展有限公司	董事	无
	长沙县通途交通建设投资有限公司	董事长、经理	控股公司
何硕	长沙县星城水利投资开发有限公司	董事长兼总经理	控股公司
	长沙县星沙水利建设投资有限公司	董事长、经理	控股公司

王爽	长沙县地产投资开发有限公司	执行董事兼总经理	控股公司
	长沙县北部新城建设投资有限公司	经理、执行董事	控股公司
	长沙鹏基地产有限公司	副董事长	无

（四）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

七、发行人及其董监高违法违规、受处罚，以及任职合规情况

公司最近 36 个月内没有重大违法违规行为，不存在受重大处罚的情况。

公司现任的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及发行人现行《公司章程》的规定。

八、发行人对子公司投资情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有全资及控股子公司 14 家，全部纳入合并范围，具体如下表所示：

表 5-5 发行人纳入合并报表范围内的子公司基本情况表

单位：万元

被投资单位	业务性质	注册资本	持股比例
长沙县北部新城建设投资有限公司	租赁和商务服务业	500,000.00	100.00
长沙县地产投资开发有限公司	租赁和商务服务业	300,000.00	100.00
长沙县通途交通建设投资有限公司	商务服务业	13,000.00	100.00
长沙县星城房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00
长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司	房地产业	10,000.00	100.00
长沙县星沙水利建设投资有限公司	水利、环境和	10,000.00	100.00

被投资单位	业务性质	注册资本	持股比例
	公共设施管理业		
长沙县星城思润教育产业投资有限公司	教育	5,000.00	100.00
长沙县星城居正保障性住房开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00
湖南星城私募股权基金管理有限公司	投资咨询	1,000.00	100.00
长沙县星城强村农业有限公司	批发和零售业	1,000.00	100.00
长沙县松雅湖酒店管理有限公司	酒店管理	300.00	100.00
长沙县星城资产管理有限公司	资产管理	50.00	100.00
长沙经济技术开发区经沅高新建材有限公司	高新建材	10,000.00	80.40
长沙县星城水利投资开发有限公司	水利开发	12,500.00	64.00
长沙星城卓誉商业咨询有限公司	商务服务	10.00	100.00

九、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有重要的参股公司 14 家，主要参股公司及联营企业基本情况如下：

表 5-6 发行人重要参股公司基本情况表

单位：万元

企业名称	所属行业	注册资本	参股比例
长沙松雅湖建设投资有限公司	商务服务业	10,515.00	48.50%
长沙星城智慧科技有限公司	软件和信息技术服务业	5,000.00	35.00%
长沙县中建星和投资有限公司	商务服务业	10,000.00	20.00%
湖南湘江现代农业发展有限公司	技术服务业	7,000.00	14.29%
长沙星通公交发展有限公司	交通运输、仓储和邮政业	10,000.00	44.00%
长沙县运通建设开发有限公司	房地产业	20,000.00	20.00%
长沙鸿顺管网建设开发有限公司	建筑业	1,000.00	40.00%

企业名称	所属行业	注册资本	参股比例
湖南省农业信贷融资担保有限公司	金融业	210,228.00	0.48%
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	金融业	111,804.00	10.00%
长沙临空产业投资集团有限公司	金融业	10,000.00	10.00%
长沙鹏基地产有限公司	房地产业	7,500.00	20.00%
长沙县星通通信建设有限公司	建筑业	500.00	20.00%
长沙市南北横线建设开发有限公司	建筑业	52,500.00	8.97%
长沙县星城慧享文化产业发展有限公司	文化、体育和娱乐业	100.00	40.00%

十、发行人业务情况

（一）业务范围

发行人的经营范围：投资城市基础设施建设；房地产开发经营（涉及专项审批的项目除外）；建材（不含油漆）销售；广告位招商服务；国家法律法规政策允许的土地一级开发；酒店管理；房屋租赁；物业管理；道路自动收费停车泊位的运营、管理；停车场运营管理；土地整理、复垦。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）业务概况

发行人作为长沙县的城市资源综合运营商，在本区域土地整理与开发及工程建设领域处于主导地位。发行人同时负责长沙县域范围内部分商业物业的开发、经营和租赁业务。目前公司主要收入来源为城市工程建设收入、土地整理与开发收入、新型建材销售收入、租赁收入和其他收入。发行人依托行业和地域优势，经过十几年的发展，综合实力不断增强。

（三）业务经营情况

1、主营业务收入分析

发行人主要运营业务板块是土地整理与开发业务、新型建材业务、工程建设业务、租赁业务及其他业务。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人主营业务收入分别为 74,906.37 万元、89,853.76 万元、323,163.84 万元和 84,778.23 万元，主营业务收入实现了较快增长。发行人主营业务收入明细如下：

表 5-7 发行人最近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设	-	-	12,724.55	3.94	15,246.12	16.97	66,986.49	89.43
土地整理 与开发	81,775.63	96.46	302,046.53	93.47	65,594.00	73.00	-	-
租赁	1,777.51	2.10	6,187.21	1.91	4,996.15	5.56	4,244.13	5.67
新型建材	92.96	0.11	344.13	0.11	2,718.89	3.03	2,238.32	2.99
其他	1,132.13	1.34	1,861.43	0.58	1,298.61	1.45	1,437.42	1.92
合计	84,778.23	100.00	323,163.84	100.00	89,853.76	100.00	74,906.37	100.00

从业务板块看，土地整理与开发和工程建设是发行人主营业务收入的主要来源。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人实现土地整理与开发收入 0 万元、65,594.00 万元、302,046.53 万元和 81,775.63 万元，分别占主营业务收入的 0%、73.00%、93.47%和 96.46%，实现工程建设业务收入 66,986.49 万元、15,246.12 万元、12,724.55 万元和 0 万元，分别占主营业务收入的 89.43%、16.97%、3.94%和 0%。

土地整理与开发方面，2017 年度受政府房地产宏观调控及土地市场需求不足等影响，公司未实现土地出让收入。2018 年以来，一方面长沙县区域内土地开发一级市场市场行情回暖，另一方面公司加大了土地出让的力度，2018-2019 年度分别实现土地出让收入 65,594.00 万元和 302,046.53 万元。未来随着长沙县片区整体开发的不断推进及政府相关支持政策的出台，相关收入将保持稳定。未来随着土地市场的回暖、长沙县北部新城整体片区开发的推进及相关配套政策的出台，相关收入将保持稳定。

工程建设业务方面，由于该类项目建设周期较长，加之受有关政策影响，发行人 2018-2019 年度的工程建设项目完工决算与工程移交的进度较往年明显降低，导致该业务板块收入下降较为明显。发行人作为长沙县最重要的工程建设主体，承担了较多省市重点工程项目。在长沙县启动北部新城整体片区开发的大背景下，相关项目的建设将提速，未来工程建设业务收入将保持稳定。

2、主营业务成本分析

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人主营业务成本分别为 56,734.88 万元、61,333.91 万元、169,148.48 万元和 53,370.59 万元，呈持续上升的趋势。从成本构成上看，发行人主营业务成本主要由土地整理与开发、工程建设成本构成。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月的土地整理与开发成本分别为 0 万元、42,800.51 万元、154,974.35 万元和 51,053.52 万元，占主营业务成本的比例分别为 0%、69.78%、91.62%和 95.66%。工程建设成本主要为工程建设项目支付的项目设计、工程款以及税费等支出，2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月的工程建设成本分别为 53,134.65 万元、14,520.11 万元、10,176.73 万元和 0 万元，占主营业务成本的比例分别为 93.65 %、23.67%、6.02%和 0%。

表 5-8 发行人最近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程建设	-	-	10,176.73	6.02	14,520.11	23.67	53,134.65	93.65
土地整理 与开发	51,053.52	95.66	154,974.35	91.62	42,800.51	69.78	-	-
租赁	6.40	0.01	1,961.97	1.16	815.00	1.33	324.11	0.57
新型建材	69.08	0.13	247.62	0.15	2,066.30	3.37	1,960.96	3.46
其他	2,241.59	4.20	1,787.81	1.06	1,131.98	1.85	1,315.16	2.32
合计	53,370.59	100.00	169,148.48	100.00	61,333.91	100.00	56,734.88	100.00

3、主营业务毛利润分析

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人实现主营业务毛利润分别为 18,171.49 万元、28,519.85 万元、154,015.36 万元和 31,407.63 万元。发行人毛利润主要由土地整理与开发业务、工程建设业务以及租赁业务构成。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人土地整理与开发业务实现毛利润 0 万元、22,793.49 万元、147,072.18 万元和 30,722.11 万元,分别占总毛利润的 0%、79.92%、95.49%和 97.82%，工程建设业务分别实现毛利润 13,851.84 万元、726.01 万元、2,547.82

万元和 0 万元分别占总毛利润的 76.23%、2.55%、1.65%和 0%；租赁业务实现毛利润分别为 3,920.02 万元、4,181.15 万元、4,225.23 万元和 1,771.10 万元，分别占整体毛利润的 21.57%、14.66%、2.74%和 5.64%；发行人其他业务主要包括物业管理 and 酒店管理等业务。

表 5-9 发行人主营业务毛利润构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程建设	-	-	2,547.82	1.65	726.01	2.55	13,851.84	76.23
土地整理与开发	30,722.11	97.82	147,072.18	95.49	22,793.49	79.92	-	-
租赁	1,771.10	5.64	4,225.23	2.74	4,181.15	14.66	3,920.02	21.57
新型建材	23.88	0.08	96.52	0.06	652.58	2.29	277.37	1.53
其他	-1,109.45	-3.53	73.61	0.05	166.62	0.58	122.26	0.67
合计	31,407.63	58.85	154,015.36	100.00	28,519.86	100.00	18,171.49	100.00

4、毛利率分析

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月发行人各项业务毛利率情况如下：

表 5-10 发行人主营业务毛利率水平情况

单位：%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
工程建设	-	20.02	4.76	20.68
土地整理与开发	37.57	48.69	34.75	-
租赁	99.64	68.29	83.69	92.36
新型建材	25.69	28.05	24.00	12.39
其他	-98.00	3.95	12.83	8.51
合计	37.05	47.66	31.74	24.26

报告期内，土地整理与开发业务毛利率增长较快主要系 2019 年度出地出让

单价大幅增长所致；工程建设的毛利率波动较大，主要系 2018 年度发行人实现的工程建设业务收入全部来自于子公司通途公司的工程建设收入。通途公司的工程建设收入根据相关协议的约定，毛利率较低，而 2017 和 2019 年度的工程建设业务收入大部分来自于毛利率较高的发行人母公司的工程建设业务收入；租赁业务毛利率在 2017-2019 年度逐年下降，在 2020 年 1-6 月大幅反弹；土地整理与开发和新型建材业务的毛利率则整体保持稳定，并逐年小幅波动；发行人主营业务综合毛利率分别为 24.26%、31.74%、47.66%和 37.05%。

（四）发行人主要业务经营情况及业务模式

1、土地整理与开发业务

（1）业务模式

经长沙县人民政府批准，发行人负责开发经营长沙县规划区内土地。发行人对相关地块及其周边配套设施进行完善，并根据片区规划、市场需求情况等因素制定出让计划，委托长沙县国土资源局开展“招拍挂”。土地成交后，竞得人与长沙县国土资源局签订土地出让合同并缴纳土地出让金，财政部门将土地出让金扣除相关税费后拨付发行人，发行人根据土地成交确认书和财政结算文件确认收入。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人实现了 12 宗地块的整理与开发收入，其中 1 宗地块为代政府进行土地整理，其余 11 宗地块均为自有土地挂牌出让实现的收入，自有土地挂牌出让面积合计 901.20 亩，合计实现土地出让收入 415,242.16 万元，成交均价为 460.77 万元/亩。报告期内发行人土地整理与开发业务具体情况如下表所示：

表 5-11 报告期内发行人土地整理与开发业务明细表

序号	取得方式	注入文号/摘牌网挂号	入账科目	土地权证号	受让方	对应网挂号	业务性质	确认收入（万元）
1	政府注入	长县政函（2009）123 号	存货-土地资产	长国用（2009）第 1295 号	新城控股集团房地产开发有限公司	长沙县国土[2017]网挂 05 号	自有土地出让	25,924.00
2	政府注入	长县政函（2012）128 号	存货-土地资产	长国用（2012）第 1891 号	湖南合能房地产开发有限公司	长沙县国土[2017]网挂 07 号	自有土地出让	14,068.00
3	摘牌购入	长沙县国土网挂[2014]43 号	存货-土地资产	长国用（2014）第 3870 号	长沙佳俊置业有限公司	长沙县国土[2018]网挂 55 号	自有土地出让	25,602.00

4	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2014]44 号	存货-土 地资产	长国用 (2014)第 0770号	金地(集团) 湖南置业有限 公司	长沙县国 土[2019] 网挂 14 号	自有土地 出让	38,163.00
5	不适用	不适用	存货-在 建开发 产品	不适用	北京市华远置 业有限公司	长沙县国 土[2018] 网挂 41 号	土地整理	34,174.00
6	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2014]62 号	存货-土 地资产	长国用 (2014)第 3727号	湖南合能房地 产开发有限公 司	长沙县国 土[2019] 网挂 033 号	自有土地 出让	74,489.00
7	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2014]63 号	存货-土 地资产	长国用 (2014)第 3729号	长沙金辉置业 有限公司	长沙县国 土[2019] 网挂 034 号	自有土地 出让	49,058.00
8	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2014]64 号	存货-土 地资产	长国用 (2014)第 3728号	长沙金辉置业 有限公司	长沙县国 土[2019] 网挂 035 号	自有土地 出让	59,994.00
9	政府注入	长县政发 (2011) 66 号	存货-土 地资产	长国用 (2011)第 4933号	长沙嘉和创元 置业有限公司	长沙县国 土[2018] 网挂 80 号	自有土地 出让	46,168.53
10	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2015]12 号	存货-土 地资产	湘(2018) 长沙县不动 产权第 0055558号	长沙瀚达房地 产开发有限公 司、长沙漠达 房地产开发有 限公司	长沙县国 土[2020] 网挂 8 号、9 号	自有土地 出让	24,988.53
11	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2015]18 号	存货-土 地资产	长国用 (2015)第 0393号	长沙永屹创元 置业有限公司	长沙县国 土[2020] 网挂 21 号	自有土地 出让	45,221.27
12	摘牌购入	长沙县国土 网挂[2015]66 号	存货-土 地资产	湘(2016) 长沙县不动 产权第 0012158号	湖南望新锦臻 实业有限公司	长沙县国 土[2020] 网挂 25 号	自有土地 出让	11,565.83

(2) 出让流程

报告期内发行人名下土地的出让流程为，首先由发行人根据片区规划、市场需求以及周边配套建设情况制定土地出让计划，然后发行人委托长沙县国土资源局进行网上“招拍挂”，竞得人与长沙县国土资源局签订土地成交确认书等文件并相应缴纳出让价款，完成出让流程。

(3) 不计入来自所属地方政府的收入的理由

发行人 2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月挂牌出让的 12 宗土地中，由北京市华远置业有限公司经“长沙县国土[2018]网挂 41 号”挂牌公告摘牌购入的地块实现收入 34,174.00 万元，该地块系发行人为政府进行土地整理后政府将相关地块出让收入拨付发行人，该地块权属不属于发行人，相应的土地出让收入计入来自所属地方政府的收入。

除此之外，发行人 2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月挂牌出让的其他 11 宗土地相关资产系发行人股东注入给发行人或者发行人自二级市场以摘牌购入的方式取得，权属明确，均已办理国有土地使用权证，权属所有人为发行人，发行人对该等国有土地使用权拥有完整的支配权，可以依法开发、使用、转让并形成收益。土地出让的招拍挂流程均通过有权部门合法合规流程和平台进行操作，并以市场摘牌价确认收入。因此，来自于该 11 宗地块的出让收入不计入来自所属地方政府的收入。

（4）土地整理与开发业务可持续性情况的说明

1) 存量土地的逐年出让

2018 年以来，长沙县土地市场行情持续回暖，土地摘牌数量与土地成交均价持续走高。2018-2019 年度，发行人土地出让的平均单价分别为 369.65 万元/亩和 507.24 万元/亩。截至 2020 年 6 月末，发行人名下土地资产总面积达 3,683.34 亩，均为位于长沙县主城区的优质地块。最近三年，发行人年均出让土地 235.18 亩，平均出让单价为 472.63 万元/亩。未来发行人计划每年出让土地不少于 230 亩，以平均出让单价为 450 万元/亩此测算，发行人截至报告期末的土地资产总量可以在未来 10 年为发行人带来年均不少于 10.35 亿元的土地出让收入。

2) 自主摘牌土地的适时出让

报告期内，发行人开始加大地块自主摘牌与转让的推进力度。如表 5-12 所示，2018-2019 年度发行人自主摘牌土地的数量、摘牌面积与摘牌总价持续增长。发行人土地开发业务也由 2018 年以政府注入地块的出让为主转变为 2019 年度以自主摘牌地块的出让为主，发行人土地开发业务正向多元化与市场化转变。根据发行人土地摘牌计划，发行人在本次债券存续期内每年自主摘牌土地的面积将不低于 200 亩，并将根据实际情况适时开展摘牌地块的出让，以确保发行人土地

开发业务收入的可持续性。

表 5-12 报告期内发行人土地自主摘牌明细

单位：万元

年份	摘牌宗地数	地块类型	摘牌面积	摘牌总价	摘牌均价
2017	0	—	—	—	—
2018	2	工业	66.22	2,466.86	37.25
2019	6	工业、住宅	406.74	45,572.00	112.04
合计	8	—	472.96	48,038.86	101.57

3) 存量和新增土地整理业务的持续推进

2019 年度，发行人实现土地整理业务收入 34,174.00 万元，系发行人根据相关协议代政府整理土地取得的收入。目前，发行人在建土地整理项目已投入成本约 44.49 亿元。本次债券存续期内，发行人将加快推进相关土地整理项目的建设进度以及与政府部门的收入结算，以确保发行人土地整理业务收入的可持续性。

此外，长沙县于 2020 年启动的北部新城整体片区开发项目已由发行人子公司长沙县北部新城建设投资有限公司中标成为项目建设和运营主体，这将进一步拓展发行人土地整理业务空间，保障发行人未来土地整理业务稳定的收入来源。

(5) 业务回款情况

发行人 2019 年度土地整理与开发业务收入大幅增长，导致该业务收入未在 2019 年末实现全额回款。从发行人土地整理收入历史回款情况来看，通常可在土地摘牌成交后一年内完成回款。发行人 2019 年度实现的 302,046.53 万元土地整理与开发业务收入中，截至 2019 年末已回款金额为 196,659.26 万元，尚未回款的金额为 105,387.27 万元。截至 2020 年 5 月末，已回款金额为 256,659.26 万元，尚未回款金额为 45,387.27 万元。该部分尚未回款的款项将在 2020 年年底前完成回款。

2、工程建设业务

(1) 业务模式

作为长沙县最主要的城市工程建设投资、建设和运营主体，发行人形成了“投资工程建设—改善人居和投资环境—土地增值—加大工程建设投资”的良性互动

业务模式。发行人承建的工程建设项目在完工并移交后，长沙县人民政府以工程结算造价为基准并以一定加成率作为工程款项支付金额，向发行人支付工程结算款。发行人工程建设业务收入确认的方式是相关项目完成竣工决算与工程移交手续，并收到长沙县财政局出具的确认工程结算款项的文件后确认收入。

（2）报告期内收入确认情况

近年来，发行人先后承接了万家丽北路（北延线）道路工程、开元东路道路工程等大型工程建设项目。2017 年度，东六路项目、望仙路项目以及东八线以西配套设施项目陆续完工并完成了竣工决算与移交手续，发行人确认工程建设业务收入 66,986.49 万元。2018 年以来，国内宏观经济增速放缓，固定资产投资增速降低，加之湖南省内出台“调停缓撤”投资项目的政策，发行人 2018-2019 年度在建工程建设项目的投资与建设进度放缓，达到竣工决算与工程移交条件的项目减少，导致发行人 2018-2019 年度实现的工程建设业务收入明显降低。2018-2019 年度发行人完成竣工决算与工程移交并确认收入的项目包括黄江大道道路工程与城区街道乔木提质改造工程等项目，分别实现工程建设业务收入 15,246.12 万元和 12,724.55 万元。

（3）在建项目决算回款的情况

发行人存货中在建开发产品项目主要系发行人根据与长沙县人民政府签订的工程建设协议所承接的工程建设项目。根据协议，发行人工程建设业务收入确认的方式是相关项目完成竣工决算与工程移交手续，并收到长沙县财政局出具的确认工程结算款项的文件后确认收入。根据协议约定，相关项目经财政局出具结算文件后应在 3 年内完成回款。

截至 2020 年 6 月末，发行人在建项目已投资总额为 253.13 亿元，在建项目截止 2020 年 6 月末均未完工，不存在项目已完工未决算的情形。

（4）业务可持续性情况

虽然报告期内发行人工程建设业务收入规模有所萎缩，但是发行人作为长沙县核心城市资源运营商与城市工程建设与运营主体，承接了大量区域内重点工程，且 2020 年以来随着“稳投资、补短板”等中央政策的推进，发行人各类在建项目将相继完工并结算，预计未来发行人基础设施建设业务收入将保持稳定。此外，

发行人承接了包括星沙联络线（月形山至中岭立交）、一到六区棚户区改造以及滨湖路相关道路工程等拟建项目，预计未来可为公司提供持续的工程建设收入。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人主要在建和拟建工程建设项目明细如下表所示。

表 5-13 截至 2020 年 6 月末发行人主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目合作方	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	已确认收入金额	决算计划	回款计划	是否存在相关项目已完工未决算
1	长沙县人民政府	松雅湖建设工程（团结垸退田还湖工程）	2011	2021	380,000.00	380,000.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
2	长沙县人民政府	万家丽北路工程	2014	2020	180,000.00	180,000.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
3	长沙县人民政府	北师大长沙附属学校建设工程	2017	2021	131,718.00	65,295.18	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
4	长沙县人民政府	星沙联络线（捞刀河东岸-月形山立交段）	2015	2020	93,485.00	107,149.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
5	长沙县人民政府	芙蓉大道及两厢整治	2015	2020	82,700.00	80,991.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
6	长沙县人民政府	岳汝公路	2015	2023	81,800.00	67,225.92	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否

7	长沙县人民政府	开元西路及周边土地整治	2014	2020	80,731.00	72,819.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
8	长沙县人民政府	S104 黄江公路延线综合道路工程	2016	2023	77,500.00	60,314.66	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
9	长沙县人民政府	G107 调规公路及提质改造工程	2018	2023	69,200.00	51,478.11	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
10	长沙县人民政府	春华镇“二点一线”项目建设及土地整理项目	2016	2020	61,000.00	59,525.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
11	长沙县人民政府	东九线及周边土地整治	2016	2021	60,000.00	58,631.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
12	长沙县人民政府	滨湖路与滨湖东路道路工程	2016	2022	59,300.00	35,557.91	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
13	长沙县人民政府	特立路延线道路工程	2016	2023	59,100.00	44,251.76	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
14	长沙县人民政府	空港城黄金大道 B 段	2018	2022	58,800.00	35,247.09	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
15	长沙县人民政府	黄兴镇现代市场群及市	2017	2021	57,900.00	34,737.63	-	项目竣工后 1	完成决算后 3	否

		场物流配套工程						年内完成决算	年内逐步回款	
16	长沙县人民政府	东八线（东八线电力走廊）建设工程	2016	2021	55,816.00	55,816.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
17	长沙县人民政府	东九线（长永高速公路）以北道路及配套设 施建设工程	2015	2020	51,713.00	51,713.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
18	长沙县人民政府	107 国道沿线环境综合整治	2016	2021	42,488.00	44,514.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
19	长沙县人民政府	城乡结合部土地综合整治项目	2016	2021	42,392.00	42,392.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
20	长沙县人民政府	物流大道二期工程	2017	2021	41,300.00	28,893.63	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
21	长沙县人民政府	国防科大校区拆迁	2016	2020	40,000.00	40,951.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
22	长沙县人民政府	滨湖路周边拆迁工程	2017	2022	39,200.00	37,618.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
23	长沙县人民政府	东七线及两厢整治	2017	2022	38,000.00	36,891.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否

								年内完成决算	年内逐步回款	
24	长沙县人民政府	万家丽路与绕城高速互通	2015	2020	36,198.00	34,039.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
25	长沙县人民政府	长沙县固体废弃物处理场封场治理搬迁及环境综合整治项目	2017	2022	35,346.00	35,346.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
26	长沙县人民政府	S319 道路工程	2017	2022	33,800.00	23,655.65	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
27	长沙县人民政府	滨湖东路及其支线与配套工程	2019	2023	33,100.00	16,540.23	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
28	长沙县人民政府	捞刀河南路及水系综合治理	2017	2021	31,100.00	27,975.89	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
29	长沙县人民政府	北山大道项目	2015	2022	31,000.00	20,107.97	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
30	长沙县人民政府	长沙县东十一线（长永高速-滨湖路）道路工程	2017	2020	30,907.00	31,647.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
31	长沙县人民政府	50 万伏线路单改双回拆	2016	2021	30,000.00	24,970.00	-	项目竣工后 1	完成决算后 3	否

		迁（沙星 500 千伏）						年内完成决算	年内逐步回款	
32	长沙县人民政府	城区电网改造及电力工程	2017	2022	29,600.00	11,800.31	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
33	长沙县人民政府	S207 金井至黄花段道路工程	2016	2022	26,100.00	16,923.41	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
34	长沙县人民政府	空港城黄金大道 A 段	2015	2022	25,300.00	11,863.63	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
35	长沙县人民政府	S103 道路工程	2015	2021	25,000.00	8,730.31	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
36	长沙县人民政府	东十线（长永高速至滨湖路）建设工程	2014	2020	24,709.00	25,028.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
37	长沙县人民政府	京港澳高速开慧互通及京珠西辅道	2017	2021	23,700.00	11,096.54	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
38	长沙县人民政府	星沙文化公园及徐特立公园	2017	2023	23,100.00	13,166.12	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
39	长沙县人民政府	黄兴大道捞刀河大桥及其延线道路工程	2016	2023	22,800.00	15,931.88	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否

40	长沙县人民政府	火星北路	2012	2020	22,650.00	21,246.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
41	长沙县人民政府	东六线至东七线道路及配套工程	2017	2023	21,200.00	16,894.99	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
42	长沙县人民政府	黄花机场大道东侧道路工程及配套设施	2017	2023	20,900.00	16,647.77	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
43	长沙县人民政府	安沙工业园道路工程	2019	2023	20,000.00	13,353.36	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
44	长沙县人民政府	长永高速星沙收费站区域排水改造工程	2014	2020	18,502.00	18,502.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
45	长沙县人民政府	S323 延线综合道路工程	2015	2021	16,700.00	8,304.59	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
46	长沙县人民政府	星沙生态公园	2014	2020	16,000.00	16,000.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
47	长沙县人民政府	中南汽车世界及汽配路	2017	2021	14,600.00	10,161.25	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否

48	长沙县人民政府	长沙县凉塘西路（东七路-外环辅道）道路工程	2017	2020	13,677.00	13,677.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
49	长沙县人民政府	开元东路（东九线-绕城高速）两厢整治	2014	2020	13,200.00	14,147.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
50	长沙县人民政府	三一跨线桥及三一西路提质改造	2019	2022	11,800.00	8,843.71	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
51	长沙县人民政府	望新撇洪渠	2014	2020	11,500.00	11,500.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
52	长沙县人民政府	望仙东路（望仙路提质改造）建设工程	2014	2020	9,155.00	9,155.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
53	长沙县人民政府	纬六路道路工程	2016	2020	8,886.00	8,886.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
54	长沙县人民政府	蟠龙路	2014	2020	8,000.00	8,000.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
55	长沙县人民政府	湘龙路	2015	2020	8,000.00	8,000.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
56	长沙县人民政府	纬七路道路工程	2016	2020	6,478.00	6,478.00	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否

								年内完成决算	年内逐步回款	
57	长沙县人民政府	其他零星工程			-	320,638.53	-	项目竣工后 1 年内完成决算	完成决算后 3 年内逐步回款	否
合计					2,587,151.00	2,531,269.03		-		

表 5-14 截至 2020 年 6 月末发行人主要拟建项目情况表

序号	项目名称	项目类型	项目客户	计划总投资 (万元)	预计未来投资额		
					2020 年	2021 年	2022 年
1	星沙联络线（月形山至中岭立交）	工程建设	长沙县人民政府	186,300.00	50,000.00	55,000.00	36,000.00
2	一到六区棚户区改造	工程建设	长沙县人民政府	87,281.64	27,000.00	30,281.64	20,000.00
3	滨湖西路（万家丽北路—愿景路）	工程建设	长沙县人民政府	8,500.00	3,000.00	5,500.00	-
4	滨湖东路三期	工程建设	长沙县人民政府	25,000.00	9,000.00	6,000.00	2,000.00
5	东十二线	工程建设	长沙县人民政府	17,793.00	8,000.00	9,793.00	-
6	长永高速北辅道	工程建设	长沙县人民政府	17,300.00	8,000.00	9,300.00	-

3、新型建材业务

新型建材业务收入主要来自于发行人控股子公司长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司的新型建材销售收入。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月分别实现营业收入 2,238.32 万元、2,718.89 万元、344.13 万元和 92.96 万元，实现毛利润 277.37 万元、652.59 万元、96.52 万元和 23.88 万元，报告期内发行人新型建材业务收入规模下降明显主要系相关业务正在实施技术改造导致技改期间产能降低所致。经沣公司是长沙县新型建材行业的龙头企业，其销售的新型建材主要包括高强度页岩烧结路面砖、页岩烧结多孔砖、页岩烧结装饰砖等，被广泛用于路面铺设、砌筑建材、园林游道、别墅校场、广场及景观区等方面。

4、租赁业务

发行人作为长沙县县域范围工程建设运营商，负责县域范围内部分商业物业的开发、经营与租赁，公司租赁业务主要来自于自有物业租赁收入、停车位租赁收入等相关租赁业务。发行人 2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月分别实现租赁业务收入 4,244.13 万元、4,996.15 万元、6,187.21 万元和 1,777.51 万元。总体来看，报告期内发行人租赁业务收入保持稳定增长。

5、其他业务

发行人不断尝试多元化经营，其他业务主要包括酒店及餐饮管理业务、广告业务以及管网建设业务等。目前这些业务暂处于起步阶段，对发行人营业收入的贡献并不显著，但发行人通过引入先进的管理理念和管理技术，根据自身特点找准市场定位，并对目标市场进行深度挖掘。上述业务将可成为发行人今后新的利润增长点，并为发行人实现收入多元化，有效规避收入波动做出贡献。

十一、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是经长沙县人民政府授权在长沙县域内进行土地整理与开发业务的国有独资企业。为加强城市规划区土地整理与开发业务的管理，实现国有土地资产保值增值，促进城市建设快速健康发展，由发行人统一开发经营县规划区范围内的土地。目前发行人已有效控制了长沙县区域内星沙镇等五个片区地块的土地整理与开发，发行人在长沙县区域内的土地整理与开发业务中保持市场垄断地位。同时，发

行人是长沙县最主要的城市工程建设投资、建设和运营企业，开展大型项目的资金筹措、建设和管理业务，在长沙县城市建设和经济发展中发挥着重要作用。

（二）发行人的竞争优势

1、显著的区位优势

发行人所在的长沙县是“三湘第一县”、“中西部第一县”，处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是中央确定的“全国 18 个改革开放典型地区之一”。全县总面积 1,756.00 平方公里，16 个镇，5 个街道，常住人口 89.75 万。长沙县交通便利，国内首条中低速磁浮铁路、长永高速、机场高速、绕城高速、株黄高速、省道 S103 线横穿县境，京港澳高速、107 国道、省道 S207 线和武广高铁纵贯南北，区域内形成以“九纵十二横”为骨干的道路交通网络，公路通车总里程达 4,000.00 多公里。2018 年通车的长沙地铁 3 号线将加快县城与长沙市主城区连接步伐，2020 年前实施的长沙地铁 2A 线将连接星沙-马坡岭城市东次中心和武广新长沙站。国际空港长沙黄花国际机场地处长沙县中南部，立体交通优势突出。

近年来，长沙县社会经济发展迅速。根据 2017-2019 年《长沙县国民经济和社会发展统计公报》，2017-2019 年，长沙县分别实现地区生产总值（GDP）1431.10 亿元、1509.30 亿元和 1709.96 亿元，同比增长率分别为 11.30%、9.60%和 8.20%，总量和增幅均位居长沙市各区县前列。最新的《全国县域经济基本竞争力》和《中国中小城市综合实力百强榜单》显示，长沙县位列全国县域经济综合竞争力 100 强排名中第 7 位，全国综合实力百强县市中第 5 位，放眼全国都是处于领先水平，当地整体社会经济的迅猛发展将是发行人未来经营业务拓展的坚实基础。

2、行业的垄断优势

发行人作为经长沙县人民政府授权的土地开发经营主体和重点工程建设项目的投资建设主体，其经营和领域基本无法形成外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定收益。随着所经营的资产具有长期稳定收益。随着长沙县城市建设的不断深入、当地经济建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开土地需求量将持续稳定增长公司业务和发展水平的不断提高，对已开土地需求量将持续稳定增长公司业务和发展水平的不断提高，对已开土地需求量将持续稳定增长公司业务和效益也将同步增加。同时，发行人拥有的土地资源交通便利配套设施较为

齐全，发行人拥有的土地资源交通便利配套设施较为齐全，发行人拥有的土地资源交通便利配套设施较为齐全功能定位明确，进一步增强了发行人在土地市场的优势。

3、多元化经营优势

发行人除了根据长沙县人民政府授权开展土地开发经营主体和重点工程建设项目外，还有着多元化的业务经营板块，主要包括新型建材业务、物业管理与房产租赁业务以及酒店经营与管理业务等。2019 年度，发行人根据相关文件取得长沙县区域内多家县属国企股权之后，其业务经营范围进一步扩展至加油站经营与管理以及公共交通等行业，发行人多元化经营的优势得到进一步强化。

4、良好的信用水平

发行人具有较强的综合实力，通过十九年的经营发展，已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。自成立以来，发行人注重银行信誉，无恶意欠息、逾期、垫款的情况发生，所有贷款状态均为正常，在各金融机构中有着较高的诚信度。良好的融资能力及较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

十二、关联交易情况

（一）关联交易原则

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人制定了《长沙县星城发展集团有限公司关联交易管理办法》，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。

发行人关联交易主要采用市场定价的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价，发行人董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益，不存在损害债权人权益的情形。

（二）关联方关系

1、公司控股股东和实际控制人

长沙县人民政府占发行人注册资本金的100.00%，为公司的唯一股东和实际控

制人。

详细情况参见“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况”。

2、公司全资子公司和控股子公司

截至2020年6月末，发行人全资及控股子公司详细情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“八、发行人对子公司投资情况”。

3、公司合营企业和联营企业

截至2020年6月末，发行人合营及联营企业详细情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“十、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

4、其他关联方

发行人的其他关联方情况详见“第三节 发行人基本情况”之“六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况”。

（三）关联交易及关联往来情况

1、关联方交易

（1）工程建设与土地整理收入

报告期内，发行人根据其与关联方长沙县人民政府签署的相关协议确认了工程建设和土地整理业务收入。2017-2019年度以及2020年1-6月，发行人实现的关联方工程建设业务收入分别为66,986.50万元、15,246.12万元、12,724.55万元和0万元，实现的关联方土地整理业务收入分别为0万元、0万元、34,174.00万元和0万元，具体情况如下：

表 5-15 发行人关联方工程建设与土地整理收入情况表

单位：万元

关联方	关联交易类型	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
长沙县人民政府	工程建设业务	0.00	12,724.55	15,246.12	66,986.50
	土地整理业务	0.00	34,174.00	-	-

（2）关联租赁收入

报告期内，发行人存在向关联方出租房屋并取得租赁收入的情况。2017-2019年度以及2020年1-6月，发行人实现的关联方租赁收入分别为18.63万元、29.06万元、24.21万元和7.26万元，关联租赁的具体情况如下：

表 5-16 发行人关联租赁情况表

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日
长沙县松雅湖酒店管理有限公司	长沙县中建星和投资有限公司	投资性房地产租赁	2016 年 10 月 30 日	2021 年 10 月 30 日

2、关联方担保

截至2020年6月末，发行人为关联方提供担保的情况如下所示：

表 5-17 发行人关联担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保贷款 余额	担保方式	关联关系	担保借款到期日
1	长沙松雅湖建设投资有限公司	58,000.00	保证担保	参股企业	2034 年 1 月 4 日
2	长沙松雅湖建设投资有限公司	23,833.45	保证担保	参股企业	2023 年 3 月 25 日
3	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,466.55	保证担保	参股企业	2023 年 3 月 25 日
4	长沙松雅湖建设投资有限公司	15,527.91	保证担保	参股企业	2022 年 1 月 3 日
5	长沙松雅湖建设投资有限公司	16,000.00	保证担保	参股企业	2021 年 4 月 28 日
6	长沙松雅湖建设投资有限公司	7,900.00	保证担保	参股企业	2021 年 11 月 5 日
7	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	参股企业	2021 年 6 月 30 日

8	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	保证担保	参股企业	2021 年 1 月 21 日
9	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	参股企业	2022 年 4 月 27 日
10	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	参股企业	2021 年 6 月 23 日
11	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	参股企业	2021 年 6 月 23 日
12	长沙县农村环境建设投资有限公司	18,000.00	保证担保	董监高关联	2023 年 12 月 24 日
13	长沙县农村环境建设投资有限公司	8,000.00	保证担保	董监高关联	2032 年 10 月 2 日
14	长沙县农村环境建设投资有限公司	14,000.00	保证担保	董监高关联	2032 年 9 月 28 日
合计		216,727.91			

3、关联方往来

2017至2019年末以及2020年6月末，发行人关联方往来余额情况如下：

表 5-18 发行人关联往来情况表

单位：万元

往来科目	项目名称	关联方	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	长沙松雅湖建设投资有限公司	联营企业	-	-	-	0.86
	长沙县中建星和投资有限公司	联营企业	-	0.28	0.15	-
其他应收款	长沙松雅湖建设投资有限公司	联营企业	120,165.00	93,965.00	69,665.00	14,400.00
	长沙临空产业投资集团有限公司	参股公司	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00
	长沙县中建星和投资有限公司	联营企业	36,694.26	29,945.26	-	-
	长沙县运通建设开发有限公司	联营企业	37,502.59	29,502.59	14,507.51	13,906.54
	长沙星通公交发展有限公司	联营企业	-	2.26	-	-

	长沙县农村环境建设投资有限公司	董监高关联	-	27,500.00	8,000.00	-
应付账款	长沙星城智慧科技有限公司	联营企业	8.71	8.71	8.71	8.71
其他应付款	湖南星沙农村商业银行股份有限公司	参股公司	4.00	2.00	2.00	2.00
	长沙鹏基地产有限公司	联营企业	-	13.85	13.85	13.85
	长沙临空产业投资集团有限公司	参股公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
	长沙县中建星和投资有限公司	联营企业	3.00	3.00	3.00	3.00
	长沙星通公交发展有限公司	联营企业	-	-	1.04	0.05
	长沙县农村环境建设投资有限公司	董监高关联	-	5,618.82	-	5,000.00

（四）关联方往来及非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制

报告期内，公司的非经营性往来款项或资金拆借等非经营性其他应收款主要是资金拆借，主要参照《长沙县星城发展集团有限公司关联交易管理办法》（以下简称“关联交易管理办法”）有关规定执行。

1、决策权限：

（1）公司与关联自然人发生的交易金额在 30.00 万元（含 30.00 万元）至 300.00 万元（不含 300.00 万元）之间的关联交易由董事会批准。前款交易金额在 300.00 万元以上（含 300.00 万元）的关联交易由董事会审议通过后提交股东批准。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

（2）公司与关联法人发生的金额在 300.00 万元（不含 300.00 万元）至 3,000.00 万元（不含 3,000.00 万元）之间，且占公司最近一年或一期经审计的净资产的 0.50%（含 0.50%）至 5.00%（不含 5.00%）之间的关联交易（公司提供担保的除外）由董事会批准。

（3）公司与关联法人发生的金额在 3,000.00 万元以上（含 3,000.00 万元），且占公司最近一年或一期经审计的净资产的 5.00%以上（含 5.00%）的关联交易（公司

提供担保、受赠现金资产除外），由董事会审议通过后提交股东批准。

（4）公司为关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东批准。

2、决策程序：

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

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

3、定价机制：

（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。

（五）资金违规占用情况

发行人最近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人违规占用的情形。

第四节 财务会计信息

非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的财务会计数据均来源于发行人 2017-2019 年度经审计财务报告。投资者在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

本募集说明书摘要所载 2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月财务报告及均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2014 年颁布的修改后的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

发行人 2017-2019 年度合并和母公司财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的三年连审审计报告（CAC 证审字[2020]0219 号）；发行人 2020 年 1-6 月合并和母公司财务报表未经审计。

二、重要会计政策变更

（1）财政部于 2017 年及 2018 年颁布了以下企业会计准则解释及修订：《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》、《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）。

（2）本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行经修订的《企业会计准则第 42 号》；

自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号》，本次会计政策变更采用未来适用法处理；自 2018 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 9 号》、《企业会计准则解释第 10 号》、《企业会计准则解释第 11 号》、《企业会计准则解释第 12 号》和财会[2018]15 号，对会计政策相关内容进行调整。

（3）财政部税务总局于 2018 年 4 月发布了财税（2018）32 号关于调整增值税税率的通知，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%，自 2018 年 5 月 1 日起执行。

（4）财政部于 2019 年颁布《关于修订印发<2019 年度一般企业财务报表格式>的通知》，本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行上述通知编制 2019 年度的财务报表，本次会计政策变更，对公司 2019 年 12 月 31 日资产总额、负债总额和净资产以及 2019 年度净利润未产生影响。

三、最近三年及一期的财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

发行人 2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表6-1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,711,893,399.49	1,343,679,151.18	1,343,141,501.25	2,568,260,487.24
应收票据	-	-	500,000.00	-
应收账款	1,207,181,926.89	1,217,160,425.07	252,641,330.95	346,194,840.79
预付款项	626,656,889.15	342,490,040.62	237,690,416.75	327,041,467.97
其他应收款	5,008,063,594.67	4,779,436,123.46	3,660,744,576.96	2,863,980,214.28
存货	30,768,711,682.67	29,398,750,668.21	36,215,431,577.02	34,766,427,179.96
其他流动资产	455,190,047.76	35,786,344.25	23,798,421.87	11,556,889.80
流动资产合计	40,777,697,540.63	37,117,302,752.79	41,733,947,824.80	40,883,461,080.04
非流动资产：				

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售金融资产	256,805,000.00	262,715,000.00	205,050,000.00	119,000,000.00
长期应收款	1,450,232,305.24	1,482,572,251.24	1,520,122,251.24	1,924,351,491.57
长期股权投资	256,339,097.70	239,939,097.70	239,992,930.51	217,013,316.16
投资性房地产	699,588,821.91	706,683,510.88	720,872,984.04	105,964,895.31
固定资产	224,937,012.42	229,725,894.59	218,621,284.85	192,254,986.44
在建工程	2,852,312.70	-	-	95,614.04
无形资产	36,232,761.81	25,681,177.76	27,734,560.16	18,863,551.91
长期待摊费用	1,711,002.98	2,016,041.45	2,766,243.93	7,817,561.04
其他非流动资产	2,461,710,818.57	2,633,830,818.57	940,115,354.57	283,986,692.27
非流动资产合计	5,390,409,133.33	5,583,163,792.19	3,875,275,609.30	2,869,348,108.74
资产总计	46,168,106,673.96	42,700,466,544.98	45,609,223,434.10	43,752,809,188.78
流动负债：				
短期借款	130,000,000.00	-	125,000,000.00	10,000,000.00
应付账款	147,971,553.19	139,279,186.40	218,582,955.05	375,452,963.36
预收款项	1,413,793,805.02	1,434,085,492.77	1,752,349,784.68	1,516,123.25
应付职工薪酬	573,519.80	2,137,382.99	939,506.42	815,204.35
应交税费	5,673,342.10	75,158,021.20	35,618,269.30	20,378,616.10
其他应付款	2,704,152,910.88	3,099,387,959.24	9,434,753,133.09	8,040,010,747.98
一年内到期的非流动负债	4,053,072,732.85	2,135,766,000.00	4,601,250,000.00	3,849,100,000.00
流动负债合计	8,455,237,863.84	6,885,814,042.60	16,168,493,648.54	12,297,273,655.04
非流动负债：				
长期借款	5,581,722,097.97	3,999,168,197.97	2,913,699,800.00	2,120,299,800.00
应付债券	10,352,354,357.01	8,440,212,708.71	4,233,382,597.37	6,942,930,648.17
长期应付款	170,723,691.63	1,990,723,691.63	2,051,532,904.03	2,010,220,562.28
递延收益	536,269,955.66	460,769,961.00	436,769,961.00	436,769,961.00
非流动负债合计	16,641,070,102.27	14,890,874,559.31	9,635,385,262.40	11,510,220,971.45
负债合计	25,096,307,966.11	21,776,688,601.91	25,803,878,910.94	23,807,494,626.49

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
股东权益：				
股本/实收资本	1,134,000,000.00	1,100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	17,009,413,194.45	17,009,406,124.76	15,674,539,237.96	16,104,610,544.49
盈余公积	183,637,691.83	183,637,691.83	255,402,423.58	255,402,423.58
未分配利润	2,678,699,777.27	2,582,504,226.09	3,749,683,637.10	3,456,088,759.13
归属于母公司股东权益合计	21,005,750,663.55	20,875,548,042.68	19,779,625,298.64	19,916,101,727.20
少数股东权益	66,048,044.30	48,229,900.39	25,719,224.52	29,212,835.09
股东权益合计	21,071,798,707.85	20,923,777,943.07	19,805,344,523.16	19,945,314,562.29
负债和股东权益总计	46,168,106,673.96	42,700,466,544.98	45,609,223,434.10	43,752,809,188.78

表6-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	848,257,251.46	3,238,406,900.03	904,982,898.39	753,920,655.21
其中：营业收入	848,257,251.46	3,238,406,900.03	904,982,898.39	753,920,655.21
二、营业总成本	790,727,172.79	3,125,596,885.16	698,904,642.54	667,279,852.67
其中：营业成本	533,705,932.69	1,696,056,551.33	618,675,034.29	571,649,395.83
税金及附加	156,938,904.80	1,275,626,243.83	19,278,340.10	18,321,191.97
销售费用	139,263.73	696,076.00	3,985,846.43	2,128,538.87
管理费用	28,455,264.30	44,343,333.13	29,532,767.57	28,056,202.72
研发费用	-	631,702.42	1,047,442.60	-
财务费用	71,487,807.27	108,242,978.45	26,385,211.55	47,124,523.28
其中：利息费用	74,241,188.84	117,258,669.00	142,831,721.36	153,227,957.56
利息收入	5,256,094.93	16,171,261.99	116,537,948.17	106,175,815.61
加：其他收益	43,919,791.93	238,603.48	16,914,428.90	84,847,186.08
投资收益（损失以“-”号填列）	13,279,043.87	14,792,012.19	11,839,856.46	945,887.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	562,412.19	3,458,064.35	-5,104,112.50
资产减值损失	612,114.07	53,593,752.87	48,976,482.59	21,850,486.66

资产处置收益		1,402,954.18	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	115,341,028.54	182,837,337.59	283,809,023.80	194,284,362.78
加：营业外收入	2,016,280.99	1,199,855.49	33,170,696.39	71,388,730.06
减：营业外支出	73,516.94	8,377,466.66	195,669.54	6,741,451.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,283,792.59	175,659,726.42	316,784,050.65	258,931,641.23
减：所得税费用	5,096,637.10	61,897,094.95	15,627,317.48	8,108,075.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	112,187,155.49	113,762,631.47	301,156,733.17	250,823,566.15
六、综合收益总额	112,187,155.49	113,762,631.47	301,156,733.17	250,823,566.15
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	94,369,011.58	115,751,955.60	302,696,250.75	252,006,509.56
（二）归属于少数股东的综合收益总额	17,818,143.91	-1,989,324.13	-1,539,517.58	-1,182,943.41

表6-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	913,444,056.55	1,703,115,933.07	823,924,651.52	745,963,064.90
收到的税费返还	38.64	237,638.00	3,454,970.90	1,371,561.08
收到其他与经营活动有关的现金	465,449,268.86	1,562,877,766.76	3,258,018,462.51	2,257,313,308.96
经营活动现金流入小计	1,378,893,364.05	3,266,231,337.83	4,085,398,084.93	3,004,647,934.94
购买商品、接受劳务支付的现金	2,289,263,056.64	3,141,198,940.17	3,135,603,791.10	3,208,432,377.37
支付给职工以及为职工支付的现金	13,109,893.92	19,545,881.86	20,463,415.86	15,622,166.73
支付的各种税费	641,693,941.62	1,326,222,450.64	33,855,747.90	43,524,680.14
支付其他与经营活动有关的现金	361,730,655.69	899,785,343.59	790,933,931.81	2,422,115,256.34
经营活动现金流出小计	3,305,797,547.87	5,386,752,616.26	3,980,856,886.67	5,689,694,480.58
经营活动产生的现金流量净额	-1,926,904,183.82	-2,120,521,278.43	104,541,198.26	-2,685,046,545.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	1,492,500.00	-	6,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金	13,279,043.87	14,845,845.00	9,072,808.86	5,764,156.22

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	
收到其他与投资活动有关的现金	246,165,774.37	299,322,211.49	298,053,474.35	1,120,038,654.39
投资活动现金流入小计	260,937,318.24	314,168,056.49	313,126,283.21	1,165,802,810.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,170,605.81	11,774,210.53	10,176,986.60	5,372,281.09
投资支付的现金	16,400,000.00	-	20,000,000.00	40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	624,806,191.46	1,776,877,169.31	1,641,509,722.21	759,912,476.80
投资活动现金流出小计	687,376,797.27	1,788,651,379.84	1,671,686,708.81	805,284,757.89
投资活动产生的现金流量净额	-426,439,479.03	-1,474,483,323.35	-1,358,560,425.60	360,518,052.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	34,000,000.00	1,024,500,000.00		1,000,568,730.00
取得借款收到的现金	2,170,580,400.00	4,083,734,197.97	2,446,000,000.00	660,000,000.00
发行债券收到的现金	4,312,000,000.00	1,991,000,000.00	893,650,000.00	2,280,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		300,000,000.00	1,762,517,583.33	1,592,500,000.00
筹资活动现金流入小计	6,516,580,400.00	7,399,234,197.97	5,102,167,583.33	5,533,518,730.00
偿还债务支付的现金	2,794,250,000.00	3,487,238,086.52	4,455,450,000.00	3,876,137,477.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,241,188.84	54,811,605.18	33,787,341.98	23,548,486.97
支付其他与筹资活动有关的现金	14,975,000.00	261,642,254.56	336,030,000.00	628,688,095.27
筹资活动现金流出小计	2,883,466,188.84	3,803,691,946.26	4,825,267,341.98	4,528,374,060.16
筹资活动产生的现金流量净额	3,633,114,211.16	3,595,542,251.71	276,900,241.35	1,005,144,669.84
四、现金及现金等价物净增加额	1,279,770,548.31	537,649.93	-977,118,985.99	-1,319,383,823.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,341,679,151.18	1,341,141,501.25	2,318,260,487.24	3,637,644,310.32
五、期末现金及现金等价物余额	2,621,449,699.49	1,341,679,151.18	1,341,141,501.25	2,318,260,487.24

（二）最近三年及一期母公司财务报表

发行人最近三年及一期母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

表6-4 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,271,453,565.33	877,923,510.87	958,273,084.11	1,920,107,797.70
应收票据	-	-	-	-
应收账款	361,672,027.41	1,052,773,778.26	9,975,557.99	308,657,957.50
预付款项	619,484,756.29	326,508,179.77	171,718,841.43	264,025,978.77
其他应收款	9,507,438,668.18	6,822,866,703.14	4,403,956,016.90	3,566,280,868.63
存货	20,656,973,390.45	19,662,336,095.18	25,150,301,566.20	24,607,473,096.97
其他流动资产	451,406,644.32	31,483,205.75	23,007,421.08	685,482.41
流动资产合计	33,868,429,051.98	28,773,891,472.97	30,717,232,487.71	30,667,231,181.98
非流动资产：				
可供出售金融资产	241,805,000.00	247,715,000.00	190,050,000.00	119,000,000.00
长期股权投资	6,154,899,135.50	5,950,799,135.50	491,897,593.65	444,504,262.82
投资性房地产	699,588,821.91	706,683,510.88	720,872,984.04	105,964,895.31
固定资产	124,783,446.30	126,322,419.41	128,799,743.39	132,035,003.95
无形资产	10,745,902.49	9,821,059.30	9,623,275.43	191,924.10
其他非流动资产	34,195,500.00	54,885,500.00	615,934,436.00	-
非流动资产合计	7,266,017,806.20	7,096,226,625.09	2,157,178,032.51	801,696,086.18
资产总计	41,134,446,858.18	35,870,118,098.06	32,874,410,520.22	31,468,927,268.16
流动负债：				
短期借款	-	-	100,000,000.00	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	40,890,153.02	40,361,585.81	40,483,092.22	87,926,083.84
预收款项	1,412,452,650.27	1,412,403,546.02	1,745,801,491.94	479,268.90
应付职工薪酬	73,878.20	73,878.20	-	-
应交税费	515,701.29	58,960,607.08	23,185,128.10	8,510,291.17
其他应付款	520,887,067.65	593,959,200.25	7,069,965,640.53	5,647,996,928.70
一年内到期的非流动负债	3,650,955,232.85	1,703,900,000.00	4,047,550,000.00	3,648,450,000.00

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债合计	5,625,774,683.28	3,809,658,817.36	13,026,985,352.79	9,393,362,572.61
非流动负债：				
长期借款	4,176,945,797.97	2,986,116,997.97	2,260,699,800.00	1,713,249,800.00
应付债券	10,352,354,357.01	8,161,784,589.86	3,816,182,028.40	6,387,222,663.51
非流动负债合计	14,529,300,154.98	11,147,901,587.83	6,076,881,828.40	8,100,472,463.51
负债合计	20,155,074,838.26	14,957,560,405.19	19,103,867,181.19	17,493,835,036.12
股东权益：				
股本/实收资本	1,134,000,000.00	1,100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	17,002,647,575.02	17,002,647,575.02	11,100,944,466.86	11,558,769,862.29
盈余公积	183,637,691.83	183,637,691.83	159,597,445.03	159,597,445.03
未分配利润	2,659,086,753.07	2,626,272,426.02	2,410,001,427.14	2,156,724,924.72
股东权益合计	20,979,372,019.92	20,912,557,692.87	13,770,543,339.03	13,975,092,232.04
负债和股东权益总计	41,134,446,858.18	35,870,118,098.06	32,874,410,520.22	31,468,927,268.16

表6-5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	135,523,922.16	2,710,373,817.45	457,291,671.18	564,578,732.04
减：营业成本	91,859,411.39	1,546,665,935.83	281,435,360.68	395,902,583.16
税金及附加	4,110,733.85	939,450,791.14	12,264,900.06	12,991,609.22
销售费用	80,775.18	100.00	155,871.70	64,295.01
管理费用	16,686,992.37	21,449,735.14	9,193,348.27	7,273,825.62
财务费用	-3,935,098.81	-13,055,580.16	-37,814,554.66	-12,621,307.54
其中：利息费用	63,788.81	-	-	-
利息收入	-3,998,887.62	13,160,698.85	37,862,746.88	12,646,161.50
加：其他收益	-	-	13,132,058.00	82,070,625.00
投资收益（损失以“-”号填列）	13,279,043.87	15,297,915.21	12,496,139.69	593,627.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,068,315.21	3,871,780.83	-5,170,528.83

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产减值损失		57,889,518.62	50,974,220.98	21,908,059.06
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	40,000,152.05	289,050,269.33	268,659,163.80	265,540,038.02
加：营业外收入	54,000.00	40,069.60	263.81	353,066.10
减：营业外支出	71,205.00	610,962.80	20,288.49	34,076.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	39,982,947.05	288,479,376.13	268,639,139.12	265,859,027.62
减：所得税费用	-	48,168,130.45	15,362,636.70	7,718,267.44
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	39,982,947.05	240,311,245.68	253,276,502.42	258,140,760.18
五、综合收益总额	39,982,947.05	240,311,245.68	253,276,502.42	258,140,760.18

表6-6 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	826,674,777.26	1,197,254,073.16	779,722,800.16	715,422,931.05
收到其他与经营活动有关的现金	250,889,196.24	299,799,482.80	1,874,734,499.71	95,069,852.60
经营活动现金流入小计	1,077,563,973.50	1,497,053,555.96	2,654,457,299.87	810,492,783.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,378,944,715.97	1,780,650,387.96	2,035,253,850.98	1,661,189,729.63
支付给职工以及为职工支付的现金	9,094,209.63	10,755,149.76	6,937,144.33	3,103,679.40
支付的各种税费	488,644,227.16	977,101,126.10	18,014,586.77	30,895,327.90
支付其他与经营活动有关的现金	340,356,310.81	295,231,970.77	30,117,169.57	1,094,504,188.41
经营活动现金流出小计	2,217,039,463.57	3,063,738,634.59	2,090,322,751.65	2,789,692,925.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,139,475,490.07	-1,566,685,078.63	564,134,548.22	-1,979,200,141.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	1,492,500.00	-	6,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金	13,297,043.87	14,845,845.00	9,072,808.86	5,764,156.22
收到其他与投资活动有关的现金	685,128,266.46	1,000,322,211.49	1,192,053,474.35	948,012,877.59
投资活动现金流入小计	699,917,810.33	1,015,168,056.49	1,207,126,283.21	993,777,033.81

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,233,435.37	1,325,195.99	813,128.35	130,946.09
投资支付的现金	204,100,000.00	1,000,000.00	50,000,000.00	40,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,409,476,330.43	3,240,786,266.56	2,302,000,000.00	540,400,000.00
投资活动现金流出小计	3,614,809,765.80	3,243,111,462.55	2,352,813,128.35	580,530,946.09
投资活动产生的现金流量净额	-2,914,891,955.47	-2,227,943,406.06	-1,145,686,845.14	413,246,087.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	34,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,422,128,800.00	3,364,816,997.97	1,750,000,000.00	250,000,000.00
发行债券收到的现金	4,312,000,000.00	1,991,000,000.00	893,650,000.00	2,280,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	200,000,000.00	1,559,517,583.33	1,182,500,000.00
筹资活动现金流入小计	5,768,128,800.00	6,555,816,997.97	4,203,167,583.33	3,712,950,000.00
偿还债务支付的现金	390,700,000.00	2,741,538,086.52	4,183,450,000.00	2,598,200,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金	17,975,000.00	100,000,000.00	152,000,000.00	306,249,700.00
筹资活动现金流出小计	408,675,000.00	2,841,538,086.52	4,335,450,000.00	2,904,449,900.00
筹资活动产生的现金流量净额	5,359,453,800.00	3,714,278,911.45	-132,282,416.67	808,500,100.00
四、现金及现金等价物净增加额	1,305,086,354.46	-80,349,573.24	-713,834,713.59	-757,453,953.97
加：期初现金及现金等价物余额	875,923,510.87	956,273,084.11	1,670,107,797.70	2,427,561,751.67
五、期末现金及现金等价物余额	2,181,009,865.33	875,923,510.87	956,273,084.11	1,670,107,797.70

四、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

（一）2017 年度合并报表范围的变化情况

1、本期新纳入合并报表范围的子公司

本期无新纳入合并报表范围的子公司。

2、不再纳入合并报表范围的子公司

本期子公司长沙县星城汽车租赁有限公司，于 2017 年 12 月 30 日办妥工商注销登记手续，长沙县登记内注核字〔2017〕第 14413 号。该公司注册资本 800.00 万元，本公司出资 800.00 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其实质控制权，故

自该公司注销之日起，将其不再纳入合并财务报表范围。

（二）2018 年度合并报表范围的变化情况

1、本期新纳入合并报表范围的子公司

本公司于 2018 年 1 月 24 日设立湖南星城私募股权基金管理有限公司，该公司注册资本 1,000.00 万元，公司出资 1,000.00 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有实质控制权，本年度纳入合并财务报表范围。

本公司子公司长沙县星城思润教育产业投资有限公司于 2015 年 7 月 1 日设立，注册资本 5,000.00 万元，公司出资 5,000.00 万元，占注册资本的 100.00%，拥有实质控制权。因该子公司在 2018 年才正式开展业务，故公司在本年度将其纳入合并财务报表范围。

2、不再纳入合并报表范围的子公司

本期子公司长沙县星城阳光股权投资基金管理有限公司，于 2018 年 2 月 9 日办妥工商注销登记手续，长沙县登记内注核字〔2018〕第 1666 号。该公司注册资本 1,000.00 万元，本公司出资 600.00 万元，占其注册资本的 60.00%，拥有对其实质控制权，故自该公司注销之日起，将其不再纳入合并财务报表范围。

（三）2019 年度合并报表范围的变化情况

1、本期新纳入合并报表范围的子公司

本期新纳入合并范围的子公司包括：长沙县星城强村农业有限公司、长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司、长沙县北部新城建设投资有限公司、长沙县通途交通建设投资有限公司、长沙县地产投资开发有限公司、长沙县星沙水利建设投资有限公司。

2、不再纳入合并报表范围的子公司

本期无不再纳入合并报表范围的子公司。

（四）2020 年 1-6 月合并报表范围的变化情况

本公司于 2020 年 3 月 27 日设立长沙星城卓誉商业咨询有限公司，该公司注册

资本 10.00 万元,公司出资 10.00 万元, 占其注册资本的 100.00%,拥有实质控制权,本期纳入合并财务报表范围。

五、最近三年及一期主要财务指标

表6-7 发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2020 年 6 月末/1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	4.82	5.39	2.58	3.32
速动比率（倍）	1.18	1.12	0.34	0.50
资产负债率	54.36%	51.00%	56.58%	54.41%
平均总资产回报率	0.43%	0.66%	1.03%	0.94%
总资产收益率	0.25%	0.26%	0.67%	0.57%
净资产收益率	0.53%	0.56%	1.52%	1.26%
EBITDA（万元）	20,476.34	32,089.26	47,938.79	42,678.37
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	0.04	0.03
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.42	0.66	0.45
应收账款周转率（次）	0.70	4.41	3.02	2.18
存货周转率（次）	0.02	0.05	0.02	0.02
总资产周转率（次）	0.02	0.07	0.02	0.02

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均总资产额
- 5、总资产收益率=净利润/平均总资产额
- 6、净资产收益率=净利润/平均净资产额
- 7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 8、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务
- 9、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 10、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 11、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 12、总资产周转率=营业收入/平均总资产额

13、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

14、平均总资产额=（总资产年初数+总资产年末数）/2

15、平均净资产额=（所有者权益总额年初数+所有者权益总额年末数）/2

16、应收账款平均余额=（应收账款年初数+应收账款年末数）/2

17、存货平均余额=（存货年初数+存货年末数）/2

六、管理层讨论与分析

（一）资产构成分析

1、总体构成

表6-8 发行人总体资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,077,769.75	88.32	3,711,730.28	86.92	4,173,394.78	91.50	4,088,346.11	93.44
非流动资产合计	539,040.91	11.68	558,316.38	13.08	387,527.56	8.50	286,934.81	6.56
资产总计	4,616,810.67	100.00	4,270,046.65	100.00	4,560,922.34	100.00	4,375,280.92	100.00

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人总资产分别为4,375,280.92万元、4,560,922.34万元、4,270,046.65万元和4,616,810.67万元。报告期内长沙县整体经济保持平稳较快发展，发行人作为长沙县城市工程建设与土地整理与开发的综合运营商，资产总额呈波动增长的趋势。

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人流动资产占总资产的比例分别为93.44%、91.50%、86.92%和88.32%，发行人资产以流动资产为主。

2、流动资产构成

表6-9 发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	271,189.34	6.65	134,367.92	3.62	134,314.15	3.22	256,826.05	6.28

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	-	-	-	-	50.00	0.00	-	-
应收账款	120,718.19	2.96	121,716.04	3.28	25,264.13	0.61	34,619.48	0.85
预付款项	62,665.69	1.54	34,249.00	0.92	23,769.04	0.57	32,704.15	0.80
其他应收款	500,806.36	12.28	477,943.61	12.88	366,074.46	8.77	286,398.02	7.01
存货	3,076,871.17	75.45	2,939,875.07	79.20	3,621,543.16	86.78	3,476,642.72	85.04
其他流动资产	45,519.00	1.12	3,578.63	0.10	2,379.84	0.06	1,155.69	0.03
流动资产合计	4,077,769.75	100.00	3,711,730.28	100.00	4,173,394.78	100.00	4,088,346.11	100.00

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中，存货和其他应收款的占比较高。2017-2019年末以及2020年6月末，存货占流动资产比例分别为85.04%、86.78%、79.20%和75.45%，其他应收款占流动资产比例分别为7.01%、8.77%、12.88%和12.28%。报告期内货币资金、应收账款、其他应收款和存货的余额变化幅度较大。

（1）货币资金

2017-2019末以及2020年6月末，发行人货币资金余额分别为256,826.05万元、134,314.15万元、134,367.92万元和271,189.34万元，占流动资产的比例分别6.28%、3.22%、3.62%和6.65%。公司货币资金以银行存款为主，还包括少量库存现金。发行人货币资金系日常经营活动积累和筹资活动融资所得。2018年末较2017年末货币资金余额出现了大幅降低122,511.90万元主要系发行人以货币资金偿付到期债务所致。2020年6月末货币资金余额较2019年末大幅增长主要系发行人2020年一季度陆续完成了中期票据、PPN以及非公开发行公司债券等多支债券的发行所致。

表6-10 最近三年及一期末发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	7.78	6.08	6.03	15.02
银行存款	270,981.56	134,161.84	134,108.12	256,811.03

其他货币资金	200.00	200.00	200.00	-
合计	271,189.34	134,367.92	134,314.15	256,826.05

（2）应收账款

2017-2019 末以及 2020 年 6 月末，发行人应收账款净额分别为 34,619.48 万元、25,264.13 万元、121,716.04 万元和 120,718.19 万元，占流动资产的比例分别为 0.85%、0.61%、3.28% 和 2.96%。发行人应收账款主要是应收土地出让摘牌单位的款项。2019 年末应收账款余额较 2018 年末大幅增长 96,401.91 万元主要系发行人 2019 年度实现的较大规模的土地出让收入尚未回款所致。土地出让业务回款方面，截至 2019 年末尚未回款的金额为 105,387.27 万元；截至 2020 年 5 月末尚未回款金额已下降至 45,387.27 万元，未回款款项的账龄均在 1 年以内，预计将在 2020 年年底全前全额回款。

表 6-11 发行人 2020 年 6 月末应收账款前五名情况

单位：万元，%

单位名称	2020 年 6 月末余额	占比	坏账准备
长沙县自然资源局	45,221.27	33.29	-
长沙金辉置业有限公司	25,387.27	18.69	592.45
长沙县财政局	25,018.53	18.42	-
长沙佳俊置业有限公司	15,388.62	11.33	521.64
湖南和安置业有限公司	13,424.00	9.88	13,424.00
合计	124,439.69	91.61	14,538.09

（3）其他应收款

2017-2019 末以及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款余额分别为 286,398.02 万元、366,074.46 万元、477,943.61 万元和 500,806.36 万元，占流动资产的比重分别为 7.01%、8.77%、12.88% 和 12.28%。报告期内发行人其他应收款余额出现了一定幅度的上涨，主要系与长沙松雅湖建设投资有限公司和长沙县土地储备中心等长沙县区域内各类国有企业及单位的往来款有所增加所致。

表 6-12 发行人 2020 年 6 月末其他应收款期末余额前五名情况

单位：万元，%

单位名称	2020 年 6 月 30 日
------	-----------------

	金额	占比	款项性质
长沙松雅湖建设投资有限公司	120,165.00	23.82	往来款
长沙县土地储备中心	82,766.26	16.41	往来款
长沙县运通建设开发有限公司	37,502.59	7.43	往来款
长沙县中建星和投资有限公司	36,694.26	7.27	往来款
长沙县洁源水业有限公司	25,000.00	4.96	往来款
合计	302,128.10	59.90	

截至 2020 年 6 月末，发行人其他应收款账面余额为 500,806.36 万元，其中非经营性其他应收款合计 68,700.00 万元，占年末其他应收款总额的比例为 13.72%，经营性其他应收款合计 432,106.36 万元，占年末其他应收款总额的比例为 86.28%。

2020 年 6 月末其他应收款明细情况如下表所示：

表 6-13 2020 年 6 月末发行人其他应收款分类情况表

单位：万元

款项性质	款项类型	2020 年 6 月余额	占 2020 年 6 月末其他应收款余额的比例
非经营性款项	往来借款	68,700.00	13.72
非经营性其他应收款合计		68,700.00	13.72
经营性款项	工程建设合作款	166,804.37	33.31
	土地开发合作款	120,948.52	24.15
	保证金	67,018.12	13.38
	各类税费与规费	8,852.59	1.77
	与其他单位往来款	10,787.63	2.15
	其他	57,695.14	11.52
经营性其他应收款合计		432,106.37	86.28
合计		500,806.37	100.00

截至 2020 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款明细情况如下：

表 6-14 2020 年 6 月末发行人非经营性其他应收款明细情况表

单位：万元

单位名称	2020 年 6 月末余额	占比 (%)	形成原因	拆借期限	是否为关联方	回款安排	回款情况
------	---------------	--------	------	------	--------	------	------

长沙县洁源水业有限公司	25,000.00	4.99	借款	1 年	是	根据借款合同约定的期限回款	报告期内回款 13,000.00 万元
长沙县农村环境建设投资有限公司	16,000.00	3.19	借款	1 年	是	根据借款合同约定的期限回款	报告期内回款 11,500.00 万元
长沙县开慧城建投资有限公司	12,400.00	2.48	借款	3 年	否	根据借款合同约定的期限回款	报告期内回款 12,400.00 万元
长沙县金诚建设投资有限公司	11,300.00	2.26	借款	3 年	否	根据借款合同约定的期限回款	报告期内未回款
长沙县跳马城建开发公司	4,000.00	0.80	借款	3 年	否	公司资金紧张，回款难度大，已计提坏账准备	报告期内未回款
合计	68,700.00	13.72	—	—	—	—	—

上述非经营性其他应收款均按照公司内部控制制度，履行了内部决策流程，即非关联方非经营性其他应收款均由董事会审议通过，并履行协议审查和资金审批程序后，签订借款合同并支付款项，关联方非经营性其他应收款经董事会批准后提交股东批准。

截至 2020 年 6 月末，发行人资金拆借行为均履行了内部审批程序，且采取了针对性的回款或保全措施，风险可控；不存在《合同法》第五十二条和《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十四条规定的情形，发行人未因该等资金拆借而受到过中国人民银行的处罚或被取缔该等资金拆借。

发行人制定完善了《财务管理制度》和《关联交易管理办法》等内部制度；对于非经营性往来占款或资金拆借事项，按照相关制度的规定决策权限、决策程序和定价机制执行。

本次公司债券存续期内，发行人将继续加强非经营性往来占款或资金拆借事项的管理，若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，将严格按照公司制度履行内部决策程序，并按照募集说明书摘要的约定，在年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行信息披露。

前次公司债券存续期内，发行人根据《公司章程》以及《长沙县星城发展集团

有限公司关联交易管理办法》等有关法律法规及公司内控制度，新增非经营性往来占款事项均严格履行了公司内部决策和审批制度。发行人持续加强非经营性往来占款或资金拆借的制度建设，并对新增非经营性往来占款或资金拆借规模进行控制，积极落实存量非经营性往来占款或资金拆借事项回款安排。发行人始终保持与存在该类事项的相关单位之间的定期沟通，密切关注相关单位的生产经营与资金周转情况，督促往来单位按约履行偿还义务。同时，前次公司债券存续期内，发行人严格按照相关法律法规的要求和募集说明书摘要的约定，在年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行了信息披露。

（4）存货

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人存货余额分别为 3,476,642.72 万元、3,621,543.16 万元、2,939,875.07 万元和 3,076,871.17 万元，占流动资产比例分别为 85.04%、86.78%、79.20%和 75.45%。发行人存货主要包括土地资产和在建开发成本。截至 2020 年 6 月末，公司存货项下土地使用权账面价值合计为 532,198.00 万元，在建开发产品账面价值合计为 2,531,269.03 万元，分别占期末存货余额的 17.30%和 82.27%。2019 年末，发行人存货项下土地资产余额大幅降低，主要系一方面发行人 2019 年度实现了大规模的土地出让业务收入并相应结转存货土地成本，另一方面 2019 年发行人以其名下前期政府注入的土地资产置换了发行人承担的政府债务资金所致。

发行人作为长沙县最重要的国有资本投资经营平台，根据中央和省市县决策部署，积极开展防范和化解债务风险 and 市场化整合转型工作，2019 年根据县政府的安排，发行人以其名下前期政府注入的土地资产置换了发行人承担的政府债务资金，做实做强公司的资产，同时强化企业的市场化经营实力并新增经营性资产。此次土地资产置换政府债务资金有关事项是发行人为了促进企业转型采取的措施，有利于进一步理顺政府和市场的关系，有利于推进国有企业市场化，实现国有资产保值增值。

表6-15 发行人近三年及一期末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	77.82	0.00	75.99	0.00	76.38	0.00	171.89	0.00
库存商品	521.93	0.02	573.61	0.02	883.95	0.02	734.61	0.02
周转材料	-	-	-	-	-	-	6.29	0.00
在建开发产品	2,531,269.03	82.27	2,385,452.47	81.14	2,147,999.54	59.32	1,935,110.70	55.66
土地	532,198.00	17.30	532,670.24	18.12	1,452,746.39	40.11	1,539,548.66	44.28
其他	12,824.26	0.42	21,102.77	0.72	19,836.90	0.55	1,070.56	0.03
合计	3,076,891.04	100.00	2,939,875.07	100.00	3,621,543.16	100.00	3,476,642.72	100.00

截至 2020 年 6 月末，发行人存货项下土地资产明细情况如下：

表6-16 发行人2020年6月30日存货土地资产明细

序号	权证号	宗地位置	面积 (平方米)	入账价值 (万元)	用途
1	长国用（2014）第 5206 号	长沙县星沙镇东七线与东八线之间	99,110.00	23,082.72	商住
2	长国用（2009）第 1064 号	长沙县星沙镇东七线与东八线之间	118,029.00	22,578.95	商住
3	长国用（2005）第 1648 号	长沙县星沙镇天华北路以东	126,426.00	39,166.77	商业
4	长国用（2009）第 0112 号	长沙县暮云镇	48,130.00	9,471.98	商业
5	长国用（2009）第 0113 号	长沙县暮云镇	55,917.30	10,987.75	商业
6	长国用（2009）第 0114 号	长沙县暮云镇	27,835.90	5,458.62	商业
7	长国用（2009）第 1293 号	星沙镇滨湖路南	47,875.00	8,574.41	商业
8	长国用（2007）第 1905 号	星沙镇京珠高速西	167,473.00	17,015.26	商业
9	长国用（2007）第 1907 号	星沙镇京珠高速西	166,258.00	16,891.81	商业
10	长国用（2010）第 2490 号	长沙县松雅湖周边	85,316.00	35,201.38	商业
11	长国用（2014）第 3918 号	长沙县开元东路以南、凉塘路以北	66,441.00	31,061.50	商住
12	长国用（2014）第 3983 号	长沙县开元东路以南、东十线以西	68,007.00	32,163.09	商住

13	长国用（2014）第 3920 号	长沙县凉塘路以南、东九线以东	50,215.00	18,153.74	商住
14	长国用（2014）第 3984 号	长沙县凉塘路以南、东十线以西	57,564.00	20,803.60	商住
15	长国用（2014）第 3919 号	长沙县长永高速以北、东十线以西	56,910.00	19,080.41	商住
16	长国用（2015）第 3408 号	星沙街道东一线以东、滨湖路以南	33,949.00	18,803.45	商住
17	长国用（2015）第 0410 号	长沙县滨湖路以南、东十线以西（黄花镇梁坪村）	84,876.00	20,000.83	商住
18	长国用（2015）第 0393 号	长沙县榔梨街道办事处佳园路以东、黄兴大道以西	66,453.00	1,601.52	商住
19	长国用（2016）第 0015 号	长沙县黄花镇梁坪村滨湖路以南、东十线以西、潇湘路以北	73,518.00	20,064.38	商业
20	湘（2016）长沙县不动产权第 0012158 号	洋湖路以南、开元东路以北、规划路以东	28,048.00	4,932.12	商住
21	湘（2016）长沙县不动产权第 0012156 号	洋湖路以北、规划路以东	21,023.00	4,513.30	商住
22	湘（2016）长沙县不动产权第 0012027 号	洋湖路以南	13,497.00	3,744.02	商住
23	湘（2016）长沙县不动产权第 0012159 号	特立路以南、规划路以东	51,218.00	10,496.81	商住
24	湘（2016）长沙县不动产权第 0012157 号	特立路以南、规划路以西	27,868.00	7,781.80	商业
25	湘（2018）长沙县不动产权第 0030012 号	长沙县空港城盛祥路以东、小康路以西、高塘路以北	257,193.33	41,629.00	科教用地
26	长国用（2014）第 0439 号	长沙县暮云街道高云村	49,933.33	11,826.70	商业住宅
27	长国用（2014）第 0513 号	长沙县暮云街道高云村	66,666.67	17,568.28	商业住宅
28	湘 2018 长沙县不动产权第 0055558 号	长沙县黄兴大道以东、秋江路以北（榔梨街道花园村）	55,912.00		商住
29	湘(2019)长沙县不动产权第 0059294 号	长沙县高桥镇锦绣社区 8207 以南	20,149.44	1,069.23	工业
30	湘(2019)长沙县不动产权第 0059292 号	长沙县高桥镇锦绣社区茶香路以西	27,505.66	1,558.93	工业
31	湘（2017）长沙市不动产权第 0342079 号	天心区暮云街道高云村	86,455.00	19,813.56	其他
32	湘(2019)长沙县不动产权第 0059143 号	长沙县开慧镇葛家山村	14,214.00	1,433.89	文化设施
33	湘(2019)长沙县不动产权第 0059145 号	长沙县开慧镇葛家山村	67,414.00	7,622.53	城镇住宅
34	湘(2019)长沙县不动产权第 000846 号	长沙县春华镇武塘村开元东路东延线以北	3,965.97	113.48	工业

35	湘(2019)长沙县不动产权第 000863 号	长沙县春华镇武糖校开元东路东延线以南	40,182.73	1,137.60	工业
36	湘（2020）不动产权第 0002830 号	长沙县路口镇黄兴大道北延线以东、路口大道以南、大山冲路以西	78,820.00	4,334.83	工业
37	湘（2020）不动产权第 0003704 号	长沙县空港城高塘路以南、小康路以东	42,480.00	12,644.89	
38	长沙县（2020）0011891 号	长沙县果园镇浔龙河村黄兴大道北延线以南	2,720.01	9,814.86	
合计			2,455,569.34	532,198.00	

公司土地使用权的获取方式主要有政府注入方式取得和购买方式获取，政府注入方式获取的土地均有相关土地注入或其他合法文件；通过招拍挂摘牌购入土地资产的资金来源于自有资金。

发行人存货中在建开发产品项目主要系发行人根据其与长沙县人民政府签订的相关工程建设合同所承接的工程建设项目。根据合同，发行人工程建设业务收入确认的方式是相关项目完成竣工决算与工程移交手续，并收到长沙县财政局出具的确认真工程结算款项的文件后确认收入。

截至 2020 年 6 月末，发行人存货在建开发产品项目明细情况如下表所示：

表 6-17 2020 年 6 月末发行人存货在建开发产品项目明细情况

单位：万元

项目合作方	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	已确认收入金额
长沙县人民政府	松雅湖建设工程（团结垸退田还湖工程）	2011	2021	380,000.00	380,000.00	-
长沙县人民政府	万家丽北路工程	2014	2020	180,000.00	180,000.00	-
长沙县人民政府	北师大长沙附属学校建设工程	2017	2021	131,718.00	65,295.18	-
长沙县人民政府	星沙联络线（捞刀河东岸-月形山立交段）	2015	2020	93,485.00	107,149.00	-
长沙县人民政府	芙蓉大道及两厢整治	2015	2020	82,700.00	80,991.00	-
长沙县人民政府	岳汝公路	2015	2023	81,800.00	67,225.92	-
长沙县人民政府	开元西路及周边土地整治	2014	2020	80,731.00	72,819.00	-
长沙县人民政府	S104 黄江公路延线综合道路工程	2016	2023	77,500.00	60,314.66	-
长沙县人民政府	G107 调规公路及提质改造工程	2018	2023	69,200.00	51,478.11	-
长沙县人民政府	春华镇“二点一线”项目建设及土地整理项目	2016	2020	61,000.00	59,525.00	-
长沙县人民政府	东九线及周边土地整治	2016	2021	60,000.00	58,631.00	-
长沙县人民政府	滨湖路与滨湖东路道路工程	2016	2022	59,300.00	35,557.91	-
长沙县人民政府	特立路延线道路工程	2016	2023	59,100.00	44,251.76	-
长沙县人民政府	空港城黄金大道 B 段	2018	2022	58,800.00	35,247.09	-
长沙县人民政府	黄兴镇现代市场群及市场物流配套工程	2017	2021	57,900.00	34,737.63	-
长沙县人民政府	东八线（东八线电力走廊）建设工程	2016	2021	55,816.00	55,816.00	-
长沙县人民政府	东九线（长永高速公路）以北道路及配套设施建设工程	2015	2020	51,713.00	51,713.00	-
长沙县人民政府	107 国道沿线环境综合整治	2016	2021	42,488.00	44,514.00	-
长沙县人民政府	城乡结合部土地综合整治项目	2016	2021	42,392.00	42,392.00	-

长沙县人民政府	物流大道二期工程	2017	2021	41,300.00	28,893.63	-
长沙县人民政府	国防科大校区拆迁	2016	2020	40,000.00	40,951.00	-
长沙县人民政府	滨湖路周边拆迁工程	2017	2022	39,200.00	37,618.00	-
长沙县人民政府	东七线及两厢整治	2017	2022	38,000.00	36,891.00	-
长沙县人民政府	万家丽路与绕城高速互通	2015	2020	36,198.00	34,039.00	-
长沙县人民政府	长沙县固体废弃物处理场封场治理搬迁及环境综合整治项目	2017	2022	35,346.00	35,346.00	-
长沙县人民政府	S319 道路工程	2017	2022	33,800.00	23,655.65	-
长沙县人民政府	滨湖东路及其支线与配套工程	2019	2023	33,100.00	16,540.23	-
长沙县人民政府	捞刀河南路及水系综合治理	2017	2021	31,100.00	27,975.89	-
长沙县人民政府	北山大道项目	2015	2022	31,000.00	20,107.97	-
长沙县人民政府	长沙县东十一线（长永高速-滨湖路）道路工程	2017	2020	30,907.00	31,647.00	-
长沙县人民政府	50 千伏线路单改双回拆迁（沙星 500 千伏）	2016	2021	30,000.00	24,970.00	-
长沙县人民政府	城区电网改造及电力工程	2017	2022	29,600.00	11,800.31	-
长沙县人民政府	S207 金井至黄花段道路工程	2016	2022	26,100.00	16,923.41	-
长沙县人民政府	空港城黄金大道 A 段	2015	2022	25,300.00	11,863.63	-
长沙县人民政府	S103 道路工程	2015	2021	25,000.00	8,730.31	-
长沙县人民政府	东十线（长永高速至滨湖路）建设工程	2014	2020	24,709.00	25,028.00	-
长沙县人民政府	京港澳高速开慧互通及京珠西辅道	2017	2021	23,700.00	11,096.54	-
长沙县人民政府	星沙文化公园及徐特立公园	2017	2023	23,100.00	13,166.12	-
长沙县人民政府	黄兴大道捞刀河大桥及其延线道路工程	2016	2023	22,800.00	15,931.88	-
长沙县人民政府	火星北路	2012	2020	22,650.00	21,246.00	-
长沙县人民政府	东六线至东七线道路及配套工程	2017	2023	21,200.00	16,894.99	-
长沙县人民政府	黄花机场大道东侧道路工程及配套设施	2017	2023	20,900.00	16,647.77	-

长沙县人民政府	安沙工业园道路工程	2019	2023	20,000.00	13,353.36	-
长沙县人民政府	长永高速星沙收费站区域排水改造工程	2014	2020	18,502.00	18,502.00	-
长沙县人民政府	S323 延线综合道路工程	2015	2021	16,700.00	8,304.59	-
长沙县人民政府	星沙生态公园	2014	2020	16,000.00	16,000.00	-
长沙县人民政府	中南汽车世界及汽配路	2017	2021	14,600.00	10,161.25	-
长沙县人民政府	长沙县凉塘西路（东七路-外环辅道）道路工程	2017	2020	13,677.00	13,677.00	-
长沙县人民政府	开元东路（东九线-绕城高速）两厢整治	2014	2020	13,200.00	14,147.00	-
长沙县人民政府	三一跨线桥及三一西路提质改造	2019	2022	11,800.00	8,843.71	-
长沙县人民政府	望新撤洪渠	2014	2020	11,500.00	11,500.00	-
长沙县人民政府	望仙东路（望仙路提质改造）建设工程	2014	2020	9,155.00	9,155.00	-
长沙县人民政府	纬六路道路工程	2016	2020	8,886.00	8,886.00	-
长沙县人民政府	蟠龙路	2014	2020	8,000.00	8,000.00	-
长沙县人民政府	湘龙路	2015	2020	8,000.00	8,000.00	-
长沙县人民政府	纬七路道路工程	2016	2020	6,478.00	6,478.00	-
长沙县人民政府	其他零星工程			-	320,638.53	-
合计				2,587,151.00	2,531,269.03	

（5）其他流动资产

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人其他流动资产余额分别为1,155.69万元、2,379.84万元、3,578.63万元和45,519.00万元，占流动资产比重分别0.03%、0.06%、0.10%和1.12%，主要为增值税进项留抵税额，在流动资产构成中占比较小。

3、非流动资产构成

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人非流动资产余额分别为286,934.81万元、387,527.56万元、558,316.38万元和539,040.91万元，占总资产的比重分别为6.54%、8.50%、13.08%和11.68%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产以及其他非流动资产组成，发行人非流动资产结构如下表所示：

表6-18 发行人最近三年及一期末非流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	25,680.50	4.76	26,271.50	4.71	20,505.00	5.29	11,900.00	4.15
长期应收款	145,023.23	26.90	148,257.23	26.55	152,012.23	39.23	192,435.15	67.07
长期股权投资	25,633.91	4.76	23,993.91	4.30	23,999.29	6.19	21,701.33	7.56
投资性房地产	69,958.88	12.98	70,668.35	12.66	72,087.30	18.60	10,596.49	3.69
固定资产	22,493.70	4.17	22,972.59	4.11	21,862.13	5.64	19,225.50	6.70
在建工程	285.23	0.05	-	-	-	-	9.56	0.00
无形资产	3,623.28	0.67	2,568.12	0.46	2,773.46	0.72	1,886.36	0.66
长期待摊费用	171.10	0.03	201.60	0.04	276.62	0.07	781.76	0.27
其他非流动资产	246,171.08	45.67	263,383.08	47.17	94,011.54	24.26	28,398.67	9.90
非流动资产合计	539,040.91	100.00	558,316.38	100.00	387,527.56	100.00	286,934.81	100.00

（1）可供出售金融资产

截至2020年6月末，发行人可供出售金融资产余额为25,680.50万元。报告期

内可供出售金融资产余额出现了一定幅度的波动，其中2017至2019年末余额逐年增长，主要系发行人增加购买的集合资金信托计划以及发行人对湖南湘江现代农业发展有限公司的新增投资；2020年6月末余额较上年末则小幅降低主要系发行人持有的部分集合资金信托计划到期转回所致。最近三年及一期发行人可供出售金融资产明细如下：

表6-19 发行人最近三年及一期末可供出售金融资产结构

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长沙临空产业投资集团有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
湖南省农业信贷融资担保有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00
湖南湘江现代农业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	-	-
长沙鹏基地产有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-
集合资金信托计划	11,280.50	11,871.50	7,105.00	-
合计	25,680.50	26,271.50	20,505.00	11,900.00

（2）长期股权投资

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人长期股权投资金额分别为 21,701.33 万元、23,999.29 万元、23,993.91 万元和 25,633.91 万元，占非流动性资产的比重分别为 7.56%、6.19%、4.30%和 4.76%。报告期内发行人长期股权投资的变动主要来自于报告期内对长沙县中建星和投资有限公司的追加投资以及逐年确认的长期股权投资投资损益和收到的现金股利或利润。

表6-20 发行人最近三年及一期末长期股权投资结构

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长沙星通公交发展有限公司	4,419.28	4,419.28	4,414.71	4,411.91
长沙松雅湖建设投资有限公司	5,657.19	5,657.19	5,874.52	6,115.28
长沙县星城智慧科技有限公司	1,871.99	1,871.99	1,838.40	1,813.75
长沙县中建星和投资有限公司	8,155.05	8,155.05	7,926.12	5,370.71
长沙县运通建设开发有限公司	5,490.40	3,890.40	3,945.55	3,989.68

长沙县星城慧享文化产业发展有限公司	40.00			
合 计	25,633.91	23,993.91	23,999.29	21,701.33

（3）长期应收款

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人长期应收余额分别为 192,435.15 万元、152,012.23 万元、148,257.23 万元和 145,023.23 万元，占非流动性资产的比重分别为 67.07%、39.23%、26.55%和 26.90%。报告期内发行人长期应收款的波动主要来自于分期收款销售商品款余额变动。分期收款销售商品科目余额系发行人子公司长沙县通途交通建设投资有限公司的在建工程建设项目因未完成与工程建设合作单位之间的工程结算而转入该科目。

（4）投资性房地产

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产金额分别为 10,596.49 万元、72,087.30 万元、70,668.35 万元和 69,958.88 万元，占非流动性资产的比重分别为 3.69%、18.60%、12.66%和 12.98%。报告期内投资性房地产科目余额的增长主要来自于 2018 年度公司用于出租的自有物业已办妥产权证书，转入投资性房地产所致。

（5）固定资产

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人固定资产分别为 19,225.50 万元、21,862.13 万元、22,972.59 万元和 22,493.70 万元，占非流动资产的比重分别为 6.70%、5.64 %、4.11%和 4.17%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备及其他固定资产构成，报告期内固定资产账面价值呈持续小幅增长的趋势，主要来自于新增购置的房屋及建筑物以及机器设备。

（6）无形资产

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人公司无形资产分别为 1,886.36 万元、2,773.46 万元、2,568.12 万元和 3,623.28 万元，占非流动资产的比例分别为 0.66%、0.72%、0.46%和 0.67%，无形资产占比较小。发行人的无形资产主要包括土地使用权以及软件网站使用权。

（7）其他非流动资产

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末,发行人其他非流动资产余额为 28,398.67 万元、94,011.54 万元、263,383.08 万元和 246,171.08 万元,占非流动资产的比例分别为 9.90%、24.26%、47.17%和 45.67%。报告期内发行人其他非流动资产余额的大幅增长主要系发行人 2019 年末纳入合并报表范围的子公司长沙县通途交通建设投资有限公司账面有较大规模土地购置款。

（二）负债构成分析

1、总体构成

表6-21 发行人流动负债和非流动负债占比情况

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	845,523.79	33.69	688,581.40	31.62	1,616,849.36	62.66	1,229,727.37	51.65
非流动负债合计	1,664,107.01	66.31	1,489,087.46	68.38	963,538.53	37.34	1,151,022.10	48.35
负债合计	2,509,630.80	100.00	2,177,668.86	100.00	2,580,387.89	100.00	2,380,749.46	100.00

2017-2019年末以及2020年6月末,发行人负债总额分别为2,380,749.46万元、2,580,387.89万元、2,177,668.86万元和2,509,630.80万元。报告期内发行人负债总额出现了较大幅度的波动,2019年末负债总额同比大幅下降,主要系2019年度发行人与财政部门之间的应付款项大幅降低所致,2020年6月末负债总额又出现了明显增长主要系2020年一季度发行人陆续发行了中期票据、PPN以及非公开公司债券所致。

2、流动负债

表6-22 发行人流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	13,000.00	1.54	-	-	12,500.00	0.77	1,000.00	0.08
应付账款	14,797.16	1.75	13,927.92	2.02	21,858.30	1.35	37,545.30	3.05
预收账款	141,379.38	16.72	143,408.55	20.83	175,234.98	10.84	151.61	0.01

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	57.35	0.01	213.74	0.03	93.95	0.01	81.52	0.01
应交税费	567.33	0.07	7,515.80	1.09	3,561.83	0.22	2,037.86	0.17
其他应付款	270,415.29	31.98	309,938.80	45.01	943,475.31	58.35	804,001.07	65.38
一年内到期的非流动负债	405,307.27	47.94	213,576.60	31.02	460,125.00	28.46	384,910.00	31.30
流动负债合计	845,523.79	100.00	688,581.40	100.00	1,616,849.36	100.00	1,229,727.37	100.00

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其中预收账款、其他应付款和一年内到期的流动负债占比较大。

（1）短期借款

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人短期借款余额分别为1,000.00万元、12,500.00万元、0万元和13,000.00万元，占流动负债的比例分别为0.08%、0.77%、0.00%和1.54%，报告期内各年末发行人短期借款余额占流动负债的比例较低，均为保证借款。

（2）预收账款

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人预收账款余额分别为151.61万元、175,234.98万元、143,408.55万元和141,379.38万元，占流动负债的比例分别为0.01%、10.84%、20.83%和16.72%。报告期内发行人预收账款余额增长较快，主要系财政预付发行人的工程建设项目款项增长所致。

（3）应交税费

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人应交税费余额合计分别为2,037.86万元、3,561.83万元、7,515.80万元和567.33万元，占流动负债的比例分别为0.17%、0.22%、1.09%和0.07%，报告期内2017-2019年末发行人应交税费余额逐年增长，其中增值税、企业所得税、土地使用税和房产税的占比较大。

（4）其他应付款

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人其他应付款余额合计分别为804,001.07万元、943,475.31万元、309,938.80万元和270,415.29万元，占流动负债

的比例分别为65.38%、58.35%、45.01%和31.98%。报告期内2019年年末，发行人其他应付款余额大幅降低，主要系发行人根据相关安排以存货土地资产对其他应付款中的政府类债务进行置换所致。报告期内各年末，其他应付款余额中的往来款项余额分别为773,397.43万元、880,894.97万元、253,430.04万元和223,382.78万元，主要是公司与长沙县财政局的往来款；应付利息余额分别为30,603.65万元、62,580.34万元、37,686.68万元和32,119.68万元，主要为发行人计提的应付债券利息。

表6-23 发行人最近三年及一期末其他应付款分类明细表

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付利息	32,119.68	37,686.68	62,580.34	30,603.65
押金保证金	5,112.74	9,986.67	11,325.98	8,679.74
往来款	223,382.78	253,430.04	859,623.51	752,673.04
拆迁款	225.85	9.36	9.85	92.94
其他	9,574.25	8,826.05	9,935.64	11,951.70
合计	270,415.29	309,938.80	943,475.31	804,001.07

（5）一年内到期的非流动负债

2017-2019年末以及2020年6月末，一年内到期的非流动负债余额分别为384,910.00万元、460,125.00万元、213,576.60万元和405,307.27万元，占流动负债比例分别为31.30%、28.46%、31.02%和47.94%，一年内到期的非流动负债余额在报告期内各年末均有较大幅度的波动，主要系发行人2016年-2017年陆续发行的3期合计规模40亿元非公开公司债在回售期前转入一年内到期的非流动负债科目，而在回售期结束后重新转回应付债券科目所致。

表6-24 发行人最近三年及一期末一年内到期的非流动负债分类明细表

单位：万元

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的长期借款	196,661.75	199,576.60	98,125.00	322,910.00
一年内到期的应付债券	208,645.52	14,000.00	362,000.00	62,000.00

合 计	405,307.27	213,576.60	460,125.00	384,910.00
-----	------------	------------	------------	------------

3、非流动负债

报告期内发行人非流动负债构成明细如下表所示，主要包括长期借款和应付债券。

表6-25 发行人最近三年及一期末非流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	558,172.21	33.54	399,916.82	26.86	291,369.98	30.24	212,029.98	18.42
应付债券	1,035,235.44	62.21	844,021.27	56.68	423,338.26	43.94	694,293.06	60.32
长期应付款	17,072.37	1.03	199,072.37	13.37	205,153.29	21.29	201,022.06	17.46
递延收益	53,627.00	3.22	46,077.00	3.09	43,677.00	4.53	43,677.00	3.79
非流动负债合计	1,664,107.01	100.00	1,489,087.46	100.00	963,538.53	100.00	1,151,022.10	100.00

（1）长期借款

2017-2019年末以及2020年6月末，长期借款余额分别为212,029.98万元、291,369.98万元、399,916.82万元和558,172.21万元，占非流动负债总额的比例分别为18.42%、30.24%、26.86%和33.54%。报告期内发行人长期借款余额逐年持续增长，长期借款的较快增长与主营业务的性质相符，能够较好的满足的公司业务的发展需求。报告期内发行人长期借款按性质分类明细如下：

表6-26 发行人最近三年及一期末长期借款明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	22,000.00	-	69,000.00	92,000.00
保证借款	169,064.74	115,415.12	80,820.00	59,884.98
信用借款	348,907.47	246,551.70	101,549.98	60,145.00
质押借款	18,200.00	37,950.00	40,000.00	-
合计	558,172.21	399,916.82	291,369.98	212,029.98

（2）应付债券

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人应付债券余额分别为694,293.06万元、423,338.26万元、844,021.27万元和1,035,235.44万元。报告期内应付债券科目余额出现了大幅波动。2018年末应付债券余额的减少主要系发行人2016年非公开发行的20亿元公司债券在2018年末即将进入回售期而从应付债券科目转入一年内到期的非流动负债所致；2019年末应付债券余额的大幅增长主要系上述债券到期无回售份额而转回至应付债券科目以及发行人2019年度扩大融资规模发行了债权类融资产品。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券明细表如下：

表6-27 截至目前发行人已发行未兑付债券及债务融资工具情况

单位：亿元

名称	发行额度	募集说明书 摘要出具日 余额	发行时间	期限	票面 利率	本息 兑付 情况
16 星城 01	20.00	20.00	2016 年 4 月 22 日	5 年	6.50%	正常
16 星城 02	10.00	10.00	2016 年 12 月 1 日	5 年	5.50%	正常
17 星城 01	10.00	9.80	2017 年 3 月 13 日	5 年	5.49%	正常
17 星城建设 PPN001	5.00	5.00	2017 年 8 月 17 日	5 年	5.78%	正常
17 星城建设 PPN002	8.00	8.00	2017 年 11 月 10 日	5 年	5.98%	正常
18 星城建设 PPN001	5.00	5.00	2018 年 3 月 23 日	5 年	6.54%	正常
18 湘星城发展 ZR001	4.00	4.00	2018 年 12 月 14 日	5 年	6.80%	正常
19 湘星城发展 ZR001	10.00	10.00	2019 年 4 月 2 日	5 年	6.50%	正常
20 湘星城发展 ZR001	19.15	19.15	2020 年 6 月 28 日	5 年	5.50%	正常
委托债权计划	6.00	6.00	2018 年 12 月 25 日	2 年	6.00%	正常
19 星发 01	10.00	10.00	2019 年 10 月 28 日	5 年	4.80%	正常
20 星城建设 PPN001	2.00	2.00	2020 年 1 月 20 日	5 年	4.74%	正常

名称	发行额度	募集说明书 摘要出具日 余额	发行时间	期限	票面 利率	本息 兑付 情况
20 星发 01	10.00	10.00	2020 年 2 月 28 日	5 年	4.00%	正常
20 星城发展 MTN001	2.00	2.00	2020 年 3 月 18 日	5 年	3.66%	正常
20 星发 02	10.00	10.00	2020 年 5 月 27 日	5 年	3.60%	正常
合计	131.15	130.95				

注：“16星城01”，2016年4月22日至2019年4月21日票面利率为5.15%，2019年4月22日至2021年4月21日票面利率为6.50%；“16星城02”，2016年12月1日至2019年11月30日票面利率为4.50%；2019年12月1日至2021年11月30日票面利率为5.50%。

（三）所有者权益构成分析

表6-28 发行人近三年及一期末所有者权益主要项目一览表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	113,400.00	5.38	110,000.00	5.26	10,000.00	0.50	10,000.00	0.50
资本公积	1,700,941.32	80.72	1,700,940.61	81.29	1,567,453.92	79.14	1,610,461.05	80.74
盈余公积	18,363.77	0.87	18,363.77	0.88	25,540.24	1.29	25,540.24	1.28
未分配利润	267,869.98	12.71	258,250.42	12.34	374,968.36	18.93	345,608.88	17.33
归属于母公司所有者权益合计	2,100,575.07	99.69	2,087,554.80	99.77	1,977,962.53	99.87	1,991,610.17	99.85
少数股东权益	6,604.80	0.31	4,822.99	0.23	2,571.92	0.13	2,921.28	0.15
所有者权益合计	2,107,179.87	100.00	2,092,377.79	100.00	1,980,534.45	100.00	1,994,531.46	100.00

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人所有者权益合计分别为1,994,531.46万元、1,980,534.45万元、2,092,377.79万元和2,107,179.87万元。报告期内各年末发行人归属于母公司的所有者权益主要由实收资本、资本公积、盈余公积及未分配利润构成。

截至2020年6月末，公司实收资本为113,400.00万元，为股东对公司的出资款；公司资本公积为1,700,941.32万元，主要为股东对公司的投入。报告期内2018年末资本公积的减少主要系公司名下土地资产被政府收回所致，2019年末资本公积增长主要系股东无偿划转其他国有企业股权所致。2017-2019年末以及2020年6月末，公司未分配利润金额为345,608.88万元、374,968.36万元、258,250.42万元和267,869.98万元，占所有者权益的比例分别为17.33%、18.93%、12.34%和12.71%。报告期内公司未分配利润的增加主要来自于公司报告期内盈利所累积的利润。

（四）现金流量分析

表6-29 最近三年及一期公司现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-192,690.42	-212,052.13	10,454.12	-268,504.65
投资活动产生的现金流量净额	-42,643.95	-147,448.33	-135,856.04	36,051.81
筹资活动产生的现金流量净额	363,311.42	359,554.23	27,690.02	100,514.47
现金及现金等价物净增加额	127,977.05	53.76	-97,711.90	-131,938.38

1、经营活动现金流量分析

表6-30 最近三年及一期公司经营活动现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	91,344.41	170,311.59	82,392.47	74,596.31
收到的税费返还	0.00	23.76	345.50	137.16
收到其他与经营活动有关的现金	46,544.93	156,287.78	325,801.85	225,731.33
经营活动现金流入小计	137,889.34	326,623.13	408,539.81	300,464.79
购买商品、接受劳务支付的现金	228,926.31	314,119.89	313,560.38	320,843.24
支付给职工以及为职工支付的现金	1,310.99	1,954.19	2,046.34	1,562.22
支付的各种税费	64,169.39	132,622.25	3,385.57	4,352.47

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与经营活动有关的现金	36,173.07	89,978.93	79,093.39	242,211.53
经营活动现金流出小计	330,579.75	538,675.26	398,085.69	568,969.45
经营活动产生的现金流量净额	-192,690.42	-212,052.13	10,454.12	-268,504.65

发行人经营活动现金流入主要是收到的土地整理与开发业务、新型建材业务、工程建设业务相关现金流回款，还包括租赁业务、广告业务等其他业务收入以及财政补贴收入现金流，经营活动现金流出主要是由工程建设项目和土地整理与开发的施工支出以及新型建材业务支出构成。

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-268,504.65 万元、10,454.12 万元、-212,052.13 万元和-192,690.42 万元。报告期内，2018 年度发行人收到其他与经营活动有关的现金为 325,801.85 万元，主要是财政预付给发行人以及发行人子公司的项目建设预付款项和收回与其他公司的往来款项，使得发行人当年度经营活动产生的现金流量由 2017 年度的大额净流出转变为 2018 年度的净流入。2019 年度因发行人土地整理与出让业务收入大幅增长，相应产生较大规模的现金流出，而相关业务收入未足额回款，导致当年度经营活动产生的现金流量净额为负。发行人 2019 年度土地整理与开发业务收入大幅增长，导致该业务收入未在 2019 年末实现全额回款。发行人 2019 年度实现土地整理与开发业务收入 302,046.53 万元中，截至 2019 年末已回款金额为 196,659.26 万元，尚未回款的金额为 105,387.27 万元。截至 2020 年 5 月末，已回款金额为 256,659.26 万元，尚未回款金额为 45,387.27 万元。该部分尚未回款的款项将在 2020 年年底完成回款。

2、投资活动现金流量分析

表6-31 最近三年及一期公司投资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资所收到的现金	149.25	-	600.00	4,000.00
取得投资收益收到的现金	1,327.90	1,484.58	907.28	576.42

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与投资活动有关的现金	24,616.58	29,932.22	29,805.35	112,003.87
投资活动现金流入小计	26,093.73	31,416.81	31,312.63	116,580.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,617.06	1,177.42	1,017.70	537.23
投资支付的现金	1,640.00	-	2,000.00	4,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	62,480.62	177,687.72	164,150.97	75,991.25
投资活动现金流出小计	68,737.68	178,865.14	167,168.67	80,528.48
投资活动产生的现金流量净额	-42,643.95	-147,448.33	-135,856.04	36,051.81

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 36,051.81 万元、-135,856.04 万元、-147,448.33 万元和-42,643.95 万元。报告期内 2018-2019 年度发行人投资活动产生的现金流量净额由净流入转为净流出，主要系 2018 及 2019 年度发行人与长沙松雅湖建设投资有限公司等单位之间的往来款项增加所致，相关款项系发行人与长沙松雅湖建设投资有限公司合作投资和开发长沙县区域内各类工程项目所形成。

3、筹资活动现金流量分析

表6-32 最近三年及一期公司筹资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	3,400.00	102,450.00	-	100,056.87
取得借款收到的现金	217,058.04	408,373.42	244,600.00	66,000.00
发行债券收到的现金	431,200.00	199,100.00	89,365.00	228,045.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	30,000.00	176,251.76	159,250.00
筹资活动现金流入小计	651,658.04	739,923.42	510,216.76	553,351.87
偿还债务支付的现金	279,425.00	348,723.81	445,545.00	387,613.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,424.12	5,481.16	3,378.73	2,354.85
支付其他与筹资活动有关的现金	1,497.50	26,164.23	33,603.00	62,868.81
筹资活动现金流出小计	288,346.62	380,369.19	482,526.73	452,837.41

筹资活动产生的现金流量净额	363,311.42	359,554.23	27,690.02	100,514.47
---------------	------------	------------	-----------	------------

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 100,514.47 万元、27,690.03 万元、359,554.23 万元和 363,311.42 万元。报告期内，发行人通过发行各类债券融资工具与新增银行借款的方式持续扩大融资规模，并采取了与主营业务模式相匹配的融资方式，进一步优化融资结构、降低融资成本。2019 年度发行人新增了较大规模债券融资与银行借款融资，当年度筹资活动现金流量同比大幅增长，体现了公司较强的筹资能力。

（五）偿债能力分析

表6-33 最近三年及一期公司偿债能力指标情况

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	4.82	5.39	2.58	3.32
速动比率	1.18	1.12	0.34	0.50
资产负债率	54.36%	51.00%	56.58%	54.41%
EBITDA（万元）	20,476.34	32,089.26	47,938.79	42,678.37
EBITDA 全部债务 比	0.01	0.02	0.04	0.03

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人流动比率分别为 3.32 倍、2.58 倍、5.39 倍和 4.82 倍，速动比率分别为 0.50 倍、0.34 倍、1.12 倍和 1.18 倍。报告期内发行人各项偿债能力指标均出现了一定程度的波动，但总体上看偿债指标呈持续优化的趋势。2018 年末因发行人其他应付款等负债科目余额大幅增长导致当年末偿债能力指标出现不利波动；2019 年度，因存货土地资产与其他应付款余额大幅降低，使得相关偿债能力指标得到改善，发行人短期偿债能力增强。

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 54.41%、56.58%、51.00%和 54.36%，报告期内资产负债率水平出现一定幅度的波动，但仍保持在合理水平，发行人的长期偿债能力未发生不利变化。

2017-2019 年以及 2020 年 1-6 月，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 42,678.37 万元、47,938.79 万元、32,089.26 万元和 20,476.34 万元，EBITDA 全部

债务比分别为 0.03、0.04、0.02 和 0.01，报告期内发行人的整体偿债能力指标因 2019 年度发行人盈利能力的下降而出现一定程度的不利变动，但整体来看，公司的偿债实力较强。

（六）营运效率指标分析

表6-34 最近三年及一期公司运营效率指标情况

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	0.70	4.41	3.02	2.18
存货周转率（次）	0.02	0.05	0.02	0.02
流动资产周转率（次）	0.02	0.08	0.02	0.02
总资产周转率（次）	0.02	0.07	0.02	0.02

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，公司应收账款周转率分别为 2.18、3.02、4.41 和 0.70。报告期内发行人应收账款回款情况较好，应收账款周转率持续上升。受发行人 2019 年度土地开发与整理收入大幅增长的影响，报告期内公司存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率指标均在 2019 年度出现了较大幅度的增长，公司的资产运用效率和资金利用效率有所提高。

（七）盈利能力分析

1、主要盈利能力指标

报告期内，发行人主要盈利能力指标如下：

表6-35 最近三年及一期公司主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	84,825.73	323,840.69	90,498.29	75,392.07
营业成本	53,370.59	169,605.66	61,867.50	57,164.94
期间费用	10,008.23	15,391.41	6,095.13	7,730.93
营业利润	11,534.10	18,283.73	28,380.90	19,428.44
利润总额	11,728.38	17,565.97	31,678.41	25,893.16
净利润	11,218.72	11,376.26	30,115.67	25,082.36
营业利润率（%）	13.60%	5.65%	31.36%	25.77%

期间费用率 (%)	11.80%	4.75%	6.74%	10.25%
净利率 (%)	13.23%	3.51%	33.28%	33.27%
总资产收益率 (%)	0.25%	0.26%	0.67%	0.57%
净资产收益率 (%)	0.53%	0.56%	1.52%	1.26%

2、主营业务收入、成本及毛利率分析

表6-36 发行人最近三年及一期主营业务收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月			2019 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程建设	-	-	-	12,724.55	10,176.73	20.02
土地整理与开发	81,775.63	51,053.52	37.57	302,046.53	154,974.35	48.69
租赁	1,777.51	6.40	99.64	6,187.21	1,961.97	68.29
新型建材	92.96	69.08	25.69	344.13	247.62	28.05
其他	1,132.13	2,241.59	-98.00	1,861.43	1,787.81	3.95
合计	84,778.23	53,370.59	37.05	323,163.84	169,148.48	47.66

表6-36 发行人最近三年及一期主营业务收入构成及毛利率情况（续）

单位：万元、%

项目	2018 年度			2017 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程建设	15,246.12	14,520.11	4.76	66,986.49	53,134.65	20.68
土地整理与开发	65,594.00	42,800.51	34.75	-	-	-
租赁	4,996.15	815.00	83.69	4,244.13	324.11	92.36
新型建材	2,718.89	2,066.30	24.00	2,238.32	1,960.96	12.39
其他	1,298.61	1,131.98	12.83	1,437.42	1,315.16	8.51
合计	89,853.76	61,333.91	31.74	74,906.37	56,734.88	24.26

总体来看，发行人主营业务收入主要来自于工程建设业务与土地整理与开发

业务，其他业务板块占发行人主营业务收入的比例较低，对发行人营业收入、毛利率水平与盈利水平的影响较小。

2019 年度，发行人土地整理与开发业务出现了大幅度增长，使得当年度营业收入同步大幅增长；同时，2018 年以来长沙县土地市场回暖，土地成交价格持续走高，发行人 2019 年度土地整理与开发业务毛利率同比大幅上升，使得 2019 年度发行人主营业务综合毛利率大幅上升。同时根据税务部门要求，发行人 2019 年度土地整理与开发业务缴纳了较大规模的土地增值税等各类税费，合计 125,575.56 万元，该部分税金及附加直接导致 2019 年度营业利润、利润总额与净利润同比均出现显著下降。

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人分别实现主营业务收入 74,906.37 万元、89,853.76 万元、323,163.84 万元和 84,778.23 万元。报告期内发行人主营业务收入保持了平稳较快增长的趋势。

土地整理与开发业务方面，发行人 2017 年度未实现土地整理与开发收入。2018-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，一方面长沙县区域内土地开发一级市场市场行情回暖，另一方面公司加大了土地出让的力度，合计实现了长沙县区域内 12 宗地块的整理与开发业务收入 449,416.16 万元，土地整理与开发业务收入实现了大幅增长，未来随着土地市场的回暖及政府相关支持政策的出台，相关收入规模有望保持稳定。2018-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人土地整理与开发业务成本分别为 42,800.51 万元、154,974.35 万元和 51,053.52 万元，毛利率为 34.75%、48.69%和 37.57%，对公司利润的贡献较大。

工程建设业务方面，由于工程建设项目本身建设周期长，加之受有关政策影响，2018-2019 年度发行人从事的各类建设工程项目的施工进度以及工程决算与移交进展放缓，导致报告期内工程建设业务总体收入出现明显下滑。公司作为长沙县最重要的工程建设主体，承担了不少省市重点工程项目，未来随着项目的完工结算，工程建设业务有望实现收入。2017 年度，发行人完成了东六线项目、望仙路项目以及东八线以西配套设施项目陆续完工并完成了竣工决算与移交手续，确认工程建设业务收入 66,986.49 万元。2017 年度的工程建设业务的成本为

53,134.65 万元，毛利率为 20.68%。2018 年以来，国内宏观经济增速放缓，固定资产投资增速降低，发行人当年度在建工程建设项目的竣工决算与工程移交进度放缓，导致发行人 2018-2019 年度实现的工程建设业务收入明显降低。2018-2019 年度发行人完成竣工决算与工程移交并确认收入的项目包括黄江大道道路工程与城区街道乔木提质改造工程等项目，分别实现工程建设业务收入 15,246.12 万元和 12,724.55 万元。

新型建材业务方面，2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月发行人实现新型建材业务收入分别为 2,238.32 万元、2,718.89 万元、344.13 万元和 92.96 万元，占主营业务收入的比重分别为 2.99%、3.03%、0.11%和 0.11%；新型建材业务成本分别为 1,960.96 万元、2,066.30 万元、247.62 万元和 69.08 万元；新型建材业务毛利率分别为 12.39%、24.00%、28.05%和 25.69%。

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人主营业务综合毛利率分别为 24.26%、31.74%、47.66%和 37.05%。报告期内发行人主营业务综合毛利率水平持续优化，主要系 2018-2019 年度以及 2020 年 1-6 月公司实现的土地整理与开发业务毛利率较高所致。

3、期间费用

报告期内，公司期间费用构成及占收入比情况如下：

表6-37 发行人报告期期间费用构成及占收入比情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售费用	13.93	69.61	398.58	212.85
管理费用	2,845.53	4,434.33	2,953.28	2,805.62
研发费用	-	63.17	104.74	-
财务费用	7,148.78	10,824.30	2,638.52	4,712.45
期间费用合计	10,008.23	15,391.41	6,095.13	7,730.93
营业收入	84,825.73	323,840.69	90,498.29	75,392.07
占比	11.80%	4.75%	6.74%	10.25%

发行人期间费用主要是销售费用、管理费用、研发费用和财务费用。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人期间费用合计占总收入的比重分别为 10.25%、6.74%、4.75%和 11.80%。其中销售费用小幅波动，管理费用持续增长，财务费用因 2019 年度发行人扩大融资规模而出现大幅增长。

4、投资收益

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 94.59 万元、1,183.99 万元、1,479.20 万元和 1,327.90 万元，主要为可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

5、其他收益及营业外收入

发行人自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。根据新准则下政府补助的核算，2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，发行人实现的与收益相关的政府补助确认的其他收益与营业外收入明细如下：

表6-38 发行人近三年及一期补贴收入明细

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
企业发展补助	-	-	1,313.21	8,207.06
税费返还及退税	-	23.86	378.24	277.66
其他各类政府补助	4,564.44	100.00	3,302.27	7,000.00
合计	4,564.44	123.86	4,993.72	15,484.72

6、利润分析

表6-39 发行人最近三年及一期净利润及收益率指标

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
净利润	11,218.72	11,376.26	30,115.67	25,082.36
总资产收益率	0.25%	0.26%	0.67%	0.57%
净资产收益率	0.53%	0.56%	1.52%	1.26%

2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，公司净利润分别为 25,082.36 万元、30,115.67 万元、11,376.26 万元和 11,218.72 万元，净利润保持在较为合理的水

平。2019 年净利润出现下降主要系发行人土地开发与整理业务收入大增且因土地出让流程发生变化，2019 年度实现的土地整理开发收入不符合免征土地增值税的条件，发行人合计缴纳土地增值税等各类税费 125,575.56 万元，直接导致 2019 年度营业利润、利润总额与净利润同比均出现显著下降。2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月，公司总资产收益率分别为 0.57%、0.67%、0.26%和 0.25%，净资产收益率分别为 1.26%、1.52%、0.56%和 0.53%。报告期内 2018 年度公司资产收益率情况显著提高，但总资产收益率和净资产收益率仍处于较低水平，这与公司所处行业特征及资产规模较大有关，整体来看符合行业的特点。

七、有息债务情况

截至2020年6月末，公司有息债务余额为2,011,714.92万元，主要由银行借款和应付债券构成。其中银行借款767,833.96万元，占总息债务总额37.92%；应付债券账面价值1,243,880.96万元，占有息债务总额的61.43%。

（一）银行借款

2017-2019 年末以及 2020 年 6 月末，发行人银行借款余额分别为 535,939.98 万元、401,994.98 万元、599,493.42 万元和 767,833.96 万元。

1、期限结构

表6-40 发行人最近三年及一期末银行借款期限情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	209,661.75	27.31	199,576.60	33.29	110,625.00	27.52	323,910.00	60.44
长期借款	558,172.21	72.69	399,916.82	66.71	291,369.98	72.48	212,029.98	39.56
合计	767,833.96	100.00	599,493.42	100.00	401,994.98	100.00	535,939.98	100.00

报告期内发行人银行借款总额出现了较大波动，2018 年末同比减少 133,945.00 万元，2019 年末同比增长 197,498.44 万元，2020 年 1-6 月银行借款余额持续大幅增长。报告期内，发行人银行借款的期限结构也发生了较大波动。2017 年末，银行借款以短期借款为主，占银行借款总额的 60.44%，2018 年末该比例下降至 27.52%，而长期借款的占比提升至 72.48%。2019 年末，短期借款在银行

借款总额中的比例有所升高。

2、借款担保方式

表6-41 发行人最近三年及一期末借款担保方式结构情况表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日			2019 年 12 月 31 日	
	短期借款	一年内到期长期借款	长期借款	一年内到期长期借款	长期借款
抵押借款		41,371.75	22,000.00	49,000.00	-
保证借款	13,000.00	79,590.00	169,064.74	71,876.60	115,415.12
信用借款		74,875.00	348,907.47	77,050.00	246,551.70
质押借款		825.00	18,200.00	1,650.00	37,950.00
合计	13,000.00	196,661.75	558,172.21	199,576.60	399,916.82

表6-41 发行人最近三年及一期末借款担保方式结构情况表（续）

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	短期借款	一年内到期长期借款	长期借款	短期借款	一年内到期长期借款	长期借款
抵押借款	-	21,000.00	69,000.00	-	43,100.00	92,000.00
保证借款	12,500.00	10,530.00	80,820.00	1,000.00	40,685.00	59,884.98
信用借款	-	66,595.00	101,549.98	-	239,125.00	60,145.00
质押借款	-		40,000.00	-	-	-
合计	12,500.00	98,125.00	291,369.98	1,000.00	322,910.00	212,029.98

（二）应付债券

发行人应付债券情况见“第六节 财务会计信息”之“表 6-27 发行人截至目前已发行未兑付债券及债务融资工具情况”。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券均已按时支付利息与偿付本金，均未出现延迟付息

或偿还本金的情况。

（三）发行本次公司债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上产生变动：

- 1、财务数据的基准日为 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 2 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 2 亿元计入 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表；
- 4、若本期债券募集资金 2 亿元按照本次募集说明书摘要约定用途使用，用于长沙县区域内疫情防控支出、疫情防控相关医疗项目建设以及偿还有息债务本金和补充营运资金，除此之外公司债务结构不发生其他变化；
- 5、除公司已发行的公司债券外，假设至本次公司债券发行完成日不发生重大资产、负债和权益变化。

表6-42 发行公司债券后发行人资产负债结构的变化表

单位：万元、%

项目	2020年6月30日 (原报表)	2020年6月30日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产合计	4,077,769.75	4,087,769.75	10,000.00
非流动资产合计	539,040.91	539,040.91	-
资产总计	4,616,810.67	4,626,810.66	10,000.00
流动负债合计	845,523.79	835,523.79	-10,000.00
非流动负债合计	1,664,107.01	1,684,107.01	20,000.00
负债总计	2,509,630.80	2,519,630.80	10,000.00
所有者权益	2,107,179.87	2,107,179.86	-
资产负债率	54.36%	54.46%	0.10%

本期发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一。本期债券募集资金将成为公司发展资金的重要来源之一，使公司的资产负债期限结构和部分偿债能力指标得以优化，降低了公司流动负债比

例，流动比率也得到显著改善，短期偿债能力增强，从而为公司资产规模和业务规模的均衡发展，以及利润增长打下良好的基础。

八、或有事项

（一）对外担保

截至2020年6月30日，发行人对外提供担保的明细情况如下表所示：

表6-43 截至2020年6月30日发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	担保贷款 余额	担保方式	担保借款到期日
1	长沙松雅湖建设投资有限公司	58,000.00	保证担保	2034 年 1 月 4 日
2	长沙松雅湖建设投资有限公司	23,833.45	保证担保	2023 年 3 月 25 日
3	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,466.55	保证担保	2023 年 3 月 25 日
4	长沙松雅湖建设投资有限公司	15,527.91	保证担保	2022 年 1 月 3 日
5	长沙松雅湖建设投资有限公司	16,000.00	保证担保	2021 年 4 月 28 日
6	长沙松雅湖建设投资有限公司	7,900.00	保证担保	2021 年 11 月 5 日
7	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	2021 年 6 月 25 日
8	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	保证担保	2021 年 1 月 21 日
9	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	2022 年 4 月 27 日
10	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	2021 年 6 月 23 日
11	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	保证担保	2021 年 6 月 23 日
12	长沙综保投资有限公司	29,700.00	保证担保	2023 年 8 月 16 日
13	长沙经济技术开发区集团有限公司	60,000.00	保证担保	2020 年 12 月 20 日
14	长沙经济技术开发区集团有限公司	20,000.00	保证担保	2021 年 6 月 1 日
15	长沙经济技术开发区集团有限公司	19,900.00	保证担保	2021 年 6 月 11 日
16	长沙经济技术开发区集团有限公司	19,800.00	保证担保	2021 年 6 月 10 日
17	长沙县农村环境建设投资有限公司	18,000.00	保证担保	2023 年 12 月 24 日
18	长沙县农村环境建设投资有限公司	8,000.00	保证担保	2032 年 10 月 2 日

19	长沙县农村环境建设投资有限公司	14,000.00	保证担保	2032 年 9 月 28 日
合计		366,127.91		

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人除上述对外担保事项外，不存在需予披露的尚未了结的或可预见的，如作出不利判决或裁决将可能实质性影响发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景的担保事项。

（二）未决诉讼和仲裁

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人涉及与湖南兆坤投资集团有限公司（下称“兆坤公司”）之间项目合作开发回购款项的法律诉讼，涉诉金额 4,427.15 万元。相关项目资产因兆坤公司涉及刑事案件追赃已被依法查封，因民事诉讼案件，被多次轮候查封，且对相关资产享有优先受偿权的权利人已向法院申请执行。发行人已向法院提出执行异议，法院已作出执行裁定书驳回本公司的异议请求。目前，发行人已向法院提起异议之诉，请求排除执行并确认回购资产所有权，案件已立案。因受当前疫情影响，案件开庭时间预计将有所迟延。若法院最终驳回本公司异议之诉的诉讼请求，认为本公司对回购资产不享有实体权利，将导致本公司回购资产被执行。

发行人现金流充裕，业务发展状况良好。若该诉讼最终判决结果对发行人不利，亦不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生实质影响，不会对本期债券造成实质性影响。发行人将积极诉讼，并根据诉讼进展情况及时进行披露。

（三）重大承诺

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无需要披露的重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他需要披露的重大或有事项。

九、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

（一）资产受限情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人受限资产账面价值合计为 173,553.65 万元，其中土地使用权抵押 139,198.72 万元，借款保证金 9,044.37 万元，房屋所有权 25,310.56 万元。受限资产明细情况如下：

表6-44 截至2020年6月末发行人资产受限明细表

单位：万元

序号	抵（质）押物	抵（质）押物证书号	账面价值
1	土地使用权	长国用（2005）第 1648 号	39,166.77
2	土地使用权	长国用（2010）第 2490 号	35,201.38
3	土地使用权	长国用（2007）第 1905 号	17,015.26
4	土地使用权	长国用（2007）第 1907 号	16,891.81
5	土地使用权	湘（2016）长沙县不动产权第 0012159 号	10,496.81
6	土地使用权	湘（2016）长沙县不动产权第 0012157 号	7,781.79
7	土地使用权	湘（2020）长沙县不动产权第 0003704 号	12,644.89
8	房产所有权	长房权证星沙街道办事处字第 716001004 号	4,089.23
9	房产所有权	208 套东方航标房产	12,812.75
10	房产所有权	8 套湘龙街道湘龙路门面	8,408.57
11	货币资金	借款保证金	200.00
12	货币资金	借款保证金	8,844.37
合计			173,553.65

（二）对外担保情况

发行人对外担保的基本情况见本节“八、或有事项”之“表 6-43 截至 2020 年 6 月 30 日发行人对外担保情况”。

除上述抵/质押资产外，本公司无需要披露的重大未决诉讼仲裁、为其他单位提供债务担保以及其他贷款承诺、开出保函、信用证等重大或有事项。

第五节 募集资金运用

一、本次募集资金数额

根据《证券法》、《管理办法》等的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2020 年 4 月 15 日召开的董事会会议审议通过，并经公司股东长沙县人民政府于 2020 年 4 月 22 日批复通过，公司拟面向专业投资者公开发行不超过 30 亿（含 30 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 5,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设，不超过 10,000.00 万元用于偿还公司债务，不超过 5,000.00 万元用于补充流动资金。

三、本期债券募集资金规模合理性

长沙县位于长沙市东部，长沙黄花国际机场位于长沙县辖区内。新冠肺炎疫情爆发以来，长沙县承担了长沙黄花国际机场所有境内外返湘旅客新冠肺炎排查及统一隔离工作，是长沙市疫情防控的最前沿和主阵地，疫情防控责任重大。发行人作为长沙县县属骨干国有企业，自疫情爆发初期便牵头开展长沙县疫情防控相关工作。根据长沙县新冠肺炎疫情防控指挥部通知，发行人牵头进行长沙县疫情防控应急物资保障工作；根据长沙县人民政府关于加快疫情防控医疗设施建设和实施民生保障重点工程的通知，支持发行人参与长沙县县域疫情防控医疗设施建设与民生保障工程项目的建设实施。

（一）疫情防控支出和医疗体系建设

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟 5,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设，明细如下：

表 7-1 本期债券募集资金疫情防控及医疗体系建设支出明细

单位：万元

大类	明细项目	拟使用募集资金
疫情防控	防疫物资、药品	170.00

	隔离人员统一管理	2,930.00
	防疫相关人员支出	600.00
医疗体系建设	定点救治医院改造及设备	800.00
	公共卫生中心建设	500.00
资金需求合计		5,000.00

（二）偿还到期债务

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟 10,000.00 万元偿还有息债务，所偿还的有息债务明细如下：

表 7-2 本期债券募集资金偿还有息债务明细表

单位：万元

名称	发行额度	报告期末余额	拟使用募集资金偿还金额	发行时间	到期时间	本息兑付情况
北金所委托债权计划	60,000.00	60,000.00	10,000.00	2018 年 12 月 25 日	2020 年 12 月 25 日	正常
合计	60,000.00	60,000.00	10,000.00			

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息债务种类及具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）补充流动资金

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 5,000.00 万元用于补充流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（四）优化债务结构，降低财务风险

本期债券成功发行后，预计发行人非流动负债占负债总额的比例将会提高，

流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，这将进一步优化发行人的负债结构，增强公司短期偿债能力，有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

综上所述，本期发行公司债券，将有效地支撑发行人在新冠肺炎疫情防控工作中的资金需求，优化发行人债务结构，锁定发行人财务成本，拓宽发行人融资渠道，同时满足了发行人业务拓展对资金的需求。因此，本期债券发行是合理的。

四、募集资金的现金管理

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

五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

本次公司债券募集资金使用计划调整的申请应经正式内部程序提交，设置至少两级审批，最后经董事会或董事会授权人士批准。发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额占募集资金总额 50%或 50,000 万元以下的，应履行内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50%或 50,000 万元，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

六、募集资金专项账户管理

（一）专项账户的设立

公司将为本从债券开立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）专项账户的管理

公司将为本期债券开立专户对募集资金进行管理，募集资金的使用将根据募集说明书的规定用于偿还有息债务，专项账户的募集资金按照募集说明书的规定

使用不得挪做其他事项使用。

（三）募集资金监管机制

1、专项账户管理

为加强本期债券募集资金的使用管理，发行人将为本期债券在监管银行开设募集和偿债资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。监管银行将按照《募集说明书》中募集资金用途的要求，严格审核发行人提出的资金使用申请和支付材料，合规办理募集资金的划拨支付手续，保障专项账户资金专项用于募集说明的约定用途，保障募集资金不挪做其他事项使用。

2、聘请受托管理人

为进一步加强募集资金的监督，发行人聘请了债券受托管理人，受托管理人对发行人募集资金专项账户资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。本期债券存续期内，每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，受托管理事务报告包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况等内容。

七、募集资金运用对本公司财务状况的影响

本期债券发行后对公司财务状况的影响主要体现在以下几个方面：

（一）有利于优化公司债务期限结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，将募集资金用于偿还有息债务，能有效延长公司的债务期限，这将有利于本公司中长期资金的统筹安排，有利于本公司战略目标的稳步实施。

（二）有利于提高公司经营稳定性

本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于债券票面利率上调带来的财务风险。同时，将保障公司长期稳定地经营，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本期发行公司债券，将有效地拓宽发行人融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足发行人公司对营运资金的需求。

（三）本期债券发行有利于拓宽发行人融资渠道

发行人正处于快速发展期，资金需求量较大。通过发行公司债券，可以拓宽发行人融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本期发行公司债券，将有效地拓宽发行人融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足发行人公司对营运资金的需求。

八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券所募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人；募集资金不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；募集资金不用于证券、期货市场等国家规定禁入领域。

发行人承诺本期债券募集资金不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或者投向公益性项目，且不用于发行人在银监会平台名单内的子公司长沙县星沙水利建设投资有限公司。

九、前次公司债券的募集资金使用情况

（一）16 星城 01

2016 年 4 月 22 日，发行人发行了长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 200,000 万元，期限为 5 年期（3+2），2016 年 4 月 22 日至 2019 年 4 月 21 日，票面利率为 5.15%；2019 年 4 月 22 日至 2021 年 4 月 21 日票面利率为 6.5%。根据《长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金用于偿还公司债务和补充流动资金。截至 2020 年 9 月 30 日，本期债券募集资金已使用完毕，债券募集资金使用与募集说明书的相关约定一致。

（二）16 星城 02

2016 年 12 月 1 日，发行人发行了长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），该债券发行总额为人民币 100,000 万元，期限为 5 年期（3+2），2016 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日票面利率为 4.50%；2019 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日票面利率为 5.50%。根据《长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金用于偿还公司债务和补充流动资金。截至 2020 年 9 月 30 日，本期债券募集资金已使用完毕，债券募集资金使用与募

集说明书的相关约定一致。

（三）17 星城 01

2017 年 3 月 13 日，发行人发行了长沙县星城建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 100,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 5.49%。根据《长沙县星城建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金用于偿还公司债务和补充流动资金。截至 2020 年 9 月 30 日，本期债券募集资金已使用完毕，债券募集资金使用与募集说明书的相关约定一致。

（四）19 星发 01

2019 年 10 月 28 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 100,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.80%。根据《长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金用于偿还公司债务。截至 2020 年 9 月 30 日，本期债券已使用 99,491.06 万元用于临时性补充发行人营运资金，募集资金剩余 208.94 万元，债券募集资金使用与募集说明书的相关约定一致。

（五）20 星发 01

2020 年 3 月 3 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 100,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.00%。根据《长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金用于偿还公司债务。截至 2020 年 9 月 30 日，本期债券已使用 90,081.21 万元用于临时性补充发行人营运资金，募集资金剩余 9,618.79 万元，债券募集资金使用与募集说明书的相关约定一致。

（六）20 星发 02

2020 年 5 月 27 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期），该债券发行总额为人民币 100,000.00 万元，期限为

5 年期（3+2），票面利率为 3.60%。根据《长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金用于偿还公司债务。截至 2020 年 9 月 30 日，本期债券已使用 79,774.23 万元用于临时性补充发行人营运资金，募集资金剩余 19,925.77 万元，债券募集资金使用与募集说明书的相关约定一致。

第六节 备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的审计报告及最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及其摘要及上述备查文件。

（一）发行人：长沙县星城发展集团有限公司

法定代表人：陈波

住所：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

联系人：罗炬

联系电话：0731-84018318

传真：0731-84018318

（二）牵头主承销商：财信证券有限责任公司

法定代表人：刘宛晨

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4 及裙房

718

联系人：彭子坤、田宛丁

联系电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

（三）联席主承销商：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系人：肖鹏、穆丽雯

联系电话：010-59013739

传真：010-59013945