

长沙市发展集团有限公司
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要



长沙城市发展集团有限公司
CHANGSHA URBAN DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.

发行人：长沙市发展集团有限公司

（湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼）



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

牵头主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）



财达证券
CAIDA SECURITIES

联席主承销商：财达证券股份有限公司

（石家庄自强路 35 号）

签署日期：2021 年 3 月

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于相关网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项：

一、经大公国际资信评估有限公司综合评级，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 971.85 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，根据经大信会计师事务所审计的公司财务报告，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 9.29 亿元（2017 年-2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、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。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市流通。由于具体上市审批或核准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，发行人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和/或经监管部门批准的其他交易场所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场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。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 59.41 亿元、159.62 亿元、271.44 亿元和 181.28 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 7.39 亿元、8.48 亿元、12.00 亿元和 10.20 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 11.95 亿元、26.13 亿元、39.90 亿元和 40.77 亿元，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不

畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,155.67 亿元、1,169.74 亿元、1,290.03 亿元和 1,354.22 亿元，债务总规模较大，主要系发行人主要从事长沙市内综合片区开发工作，前期项目投资规模较大，建设周期较长，需要大规模的资金支持所致。截至 2020 年 9 月末，发行人的有息债务总额为 10,524,837.02 万元，占负债总额的比例为 77.72%，主要由长期借款和应付债券构成，发行人未来面临一定的偿债压力。目前，公司片区开发资金主要来源于银行长期贷款，如果发行人不能使得资金流入与债务支付合理匹配，可能会影响到本期债券的足额偿付。

六、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，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

八、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期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期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（www.dagongcredit.com）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	4
第一节 发行概况	6
一、本次发行的基本情况	6
二、本期债券发行的有关机构	9
三、认购人承诺	12
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	12
第二节 发行人及本期债券的资信状况	13
一、本期债券的信用评级情况	13
二、信用评级报告的主要事项	13
三、发行人的资信情况	15
第三节 发行人基本情况	18
一、发行人概况	18
二、发行人控股股东和实际控制人	19
三、发行人的重要权益投资情况	19
四、发行人法人治理结构	30
五、发行人董事、监事及高级管理人员	34
六、发行人经营情况分析	38
第四节 财务会计信息	41
一、最近三年及一期的财务报表	41
二、最近三年及一期主要财务数据和财务指标	46
第五节 募集资金运用	48
一、募集资金运用计划	48
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	49
三、募集资金专项账户管理安排	49
四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况	50
第六节 备查文件	51
一、备查文件内容	51

二、备查文件查阅地点	51
三、备查文件查阅时间	52

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：长沙城市发展集团有限公司

法定代表人：邹特

注册资本：5,000,000 万元人民币

实缴资本：3,615,000 万元人民币

成立日期：2019 年 9 月 20 日

注册地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

统一社会信用代码：91430100MA4QRRXQ1G

联系人：王磊、陈颖

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

邮政编码：410000

经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；项目投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；贸易代理；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；健康管理；新能源汽车租赁；新能源汽车运营；基础软件开发；信息系统集成服务；水资源管理；水能源开发利用；水污染治理；房屋租赁；会议及展览服务；国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）核准情况及核准规模

本次债券的发行经本公司于 2020 年 9 月 14 日召开的董事会会议审议通过，

并经股东于 2020 年 11 月 23 日议审议通过，本次债券的发行规模不超过人民币 50 亿元。

经中国证监会于 2021 年 2 月 18 日签发的“证监许可[2021]539 号”文核准，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 50 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。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：长沙城市发展集团有限公司

债券名称：长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行规模为不超过 20 亿元。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 10 年期；品种二为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 3 月 23 日。

付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的品种一付息日期为 2022 年至 2031 年每年的 3 月 23 日；本期债券的品种二付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的品种一到期日期为 2031 年 3 月 23 日；本期债券的品种二到期日期为 2026 年 3 月 23 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日：本期债券的品种一的兑付日为 2031 年 3 月 23 日；本期债券的品种二的兑付日为 2026 年 3 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

计息期限：本期债券的品种一的计息期限 2021 年 3 月 23 日至 2031 年 3 月 23 日；本期债券的品种二的计息期限为 2021 年 3 月 23 日至 2026 年 3 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券。

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。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 3 月 18 日。

发行首日：2021 年 3 月 19 日。

预计发行/网下认购期限：2021 年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 23 日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：长沙城市发展集团有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

法定代表人：邹特

联系人：王磊、陈颖

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

邮政编码：410000

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、赵成思、洪梓涵

联系电话：021-38676503、021-38674699

传真：021-50688712

邮政编码：200041

（三）联席主承销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路 35 号

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路名城国际中心 3203 室

法定代表人：翟建强

联系人：向阳、朱文淼、谢旭旭、陈娜

联系电话：0731-82863575

传真：0731-82864270

邮政编码：410001

（四）律师事务所：湖南人和律师事务所

地址：长沙市雨花区万家丽路中段 539 号万科金域华府 11 栋 4 楼

负责人：陈劲峰

经办律师：刘兀群

联系电话：0731-82280777

传真：0731-84411677

邮政编码：410007

（五）会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

法定代表人：胡咏华（执行事务合伙人）

联系人：宋光荣

联系电话：010-82330558

传真：010-82327668

邮政编码：100088

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：吕柏乐

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

联系人：葛禹诗

联系电话：010-67413300

传真：010-67413300

邮政编码：100125

（七）申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（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

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本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期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期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，发行人将申请本期债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，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、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。大公国际资信评估有限公司出具了《长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在评级机构网站及上海证券交易所网站予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

大公国际评定长沙市城市发展集团有限公司主体信用等级为 AAA，该级别反映了发行人主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评定“长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”的债项信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）近年来，长沙市整体经济及财政实力持续增长，地区经济平稳发展为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）公司是长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，由长沙市人民政府授权、长沙市国资委全资控股，地位突出。

（3）公司近年来均获得长沙市人民政府在业务经营、资产注入、财政补贴和债务置换方面的大力支持。

（4）公司业务较为多元化，拥有管道燃气及水务方面特许经营权，相关业务具有一定区域垄断性，近年来，公司营业收入逐年大幅提升，盈利能力持续增

强。

2、关注

(1) 公司承担了长沙市重要的道路、改造工程建设任务及较大规模的房地产开发项目，存在一定资金支出压力。

(2) 公司其他应收款规模较大，存在一定的资金占用压力，其他非流动资产中存有较大规模的未结算市政工程项目，其结算及回款情况存在一定不确定性。

(3) 公司有息债务规模保持在较高水平，面临一定债务压力。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，大公国际将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以

公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

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

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，公司获得商业银行的授信总额度合计为 1,469.70 亿元，其中已使用授信额度 666.70 亿元，未使用授信余额 803.00 亿元。发行人已获得的主要银行授信情况如下表所示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人已获得的主要银行授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	北京银行	159,102.00	74,099.60	85,002.40
2	渤海银行	20,000.00	20,000.00	0.00
3	东莞银行	35,000.00	35,000.00	0.00
4	工商银行	1,330,900.00	699,787.57	631,112.43
5	光大银行	830,695.16	168,000.00	662,695.16
6	广发银行	394,285.00	296,985.00	97,300.00
7	国家开发银行	1,905,100.00	1,011,800.00	893,300.00
8	恒丰银行	110,000.00	12,000.00	98,000.00
9	华融湘江银行	297,000.00	194,000.00	103,000.00
10	华夏银行	259,900.00	189,900.00	70,000.00
11	建设银行	1,199,000.00	516,400.00	682,600.00
12	交通银行	1,412,500.00	687,880.00	724,620.00
13	进出口银行	160,000.00	118,773.73	41,226.27
14	民生银行	270,000.00	78,164.62	191,835.38
15	农业发展银行	334,000.00	145,000.00	189,000.00
16	农业银行	508,300.00	186,909.82	321,390.18
17	平安银行	250,000.00	10,000.00	240,000.00
18	浦发银行	504,000.00	351,000.00	153,000.00

19	星沙农村商业银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
20	兴业银行	720,000.00	427,889.00	292,111.00
21	邮政储蓄银行	700,000.00	254,000.00	446,000.00
22	长沙农村商业银行	320,400.00	194,500.00	125,900.00
23	长沙银行	925,000.00	380,561.56	544,438.44
24	招商银行	273,800.00	23,200.00	250,600.00
25	浙商银行	150,000.00	48,919.53	101,080.47
26	中国银行	698,047.50	292,705.93	405,341.57
27	中信银行	900,000.00	239,527.00	660,473.00
合计		14,697,029.66	6,667,003.36	8,030,026.30

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）历史发行的债券以及其他债务融资工具的偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人无存续的债券及其他直接债务融资工具。

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2020 年 9 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（倍）	1.96	2.40	2.45	3.16
速动比率（倍）	0.81	1.08	1.08	1.47
资产负债率（%）	58.22	57.35%	56.17%	56.23%
EBITDA（万元）	-	329,754.13	258,146.74	221,551.12
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.63	0.5	0.52
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

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=总负债/总资产；

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人基本情况如下：

公司名称：长沙城市发展集团有限公司

法定代表人：邹特

成立日期：2019 年 9 月 20 日

注册资本：5,000,000 万元人民币

实缴资本：3,615,000 万元人民币

注册地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

邮政编码：410000

信息披露事务负责人：潘青

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

所属行业：土木工程建筑业

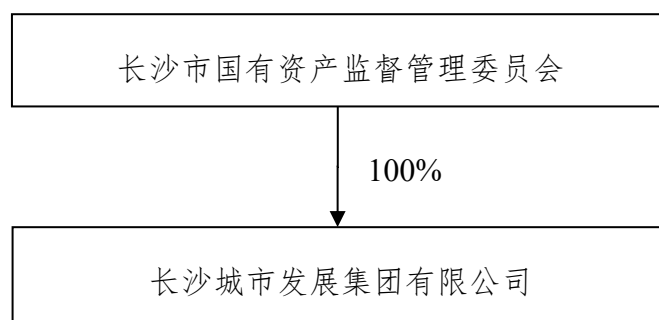
经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；项目投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；贸易代理；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；健康管理；新能源汽车租赁；新能源汽车运营；基础软件开发；信息系统集成服务；水资源管理；水能源开发利用；水污染治理；房屋租赁；会议及展览服务；国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

统一社会信用代码：91430100MA4QRRXQ1G

二、发行人控股股东和实际控制人

长沙市国资委持有发行人 100% 股权，为发行人的控股股东和实际控制人。
发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，未发生长沙市国资委所持有发行人股权质押或者冻结等受限情况。

三、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司的情况

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表的一级子公司共计 11 家，情况如下表所示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人一级子公司明细

序号	企业名称	级次	注册资本（万元）	注册地	持股比例（%）
1	长沙先导投资控股集团有限公司	一级	1,000,000	长沙市	100
2	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	一级	1,000,000	长沙市	100
3	长沙先导城市资源投资有限公司	一级	12,000	长沙市	100
4	长沙先导智慧城市投资有限公司	一级	3,138.5	长沙市	100
5	长沙城发商业管理有限公司	一级	2,000	长沙市	100
6	长沙城市物业发展有限公司	一级	2,000	长沙市	100

7	长沙城发能源有限公司	一级	10,000	长沙市	100
8	长沙北城发展有限公司	一级	50,000	长沙市	70
9	长沙城市更新投资建设运营有限公司	一级	50,000	长沙市	60
10	长沙达美文化传播有限公司	一级	500	长沙市	100
11	长沙测绘有限公司	一级	2,000	长沙市	100

主要控股子公司情况如下：

1、长沙先导投资控股集团有限公司

长沙先导投资控股集团有限公司，成立于 2008 年 7 月 11 日，注册资本 1,000,000 万元，经营范围：城市基础设施投资建设、实业投资、高科技产业投资；房地产开发、经营；城市设施建设、经营及管理；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理（不含代客理财）；养老产业策划、咨询；会议及展览服务；文化投资管理；医疗领域的投资。（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 2019 年末，先导控股集团总资产为 6,944,086.88 万元，所有者权益为 2,535,282.70 万元；2019 年实现营业收入 1,705,182.64 万元，净利润 61,828.03 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 7,246,499.73 万元，总负债 4,691,996.85 万元，净资产 2,554,502.88 万元，2020 年 1-9 月营业收入 1,039,064.93 万元，净利润 39,172.20 万元。

2、长沙市城市建设投资开发集团有限公司

长沙市城市建设投资开发集团有限公司，成立于 1998 年 8 月 18 日，注册资本 1,000,000 万元，经营范围：承担城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；一级土地整理和储备；负责政府授权的公共设施的建设、管理；负责政府授权范围内的国有资产经营管理。

截至 2019 年末，市城投集团总资产 15,539,669.78 万元，所有者权益 7,048,186.55 万元；2019 年实现营业收入 1,009,187.56 万元，净利润为 76,145.26 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 15,798,214.59 万元，总负债 8,736,625.94 万元，净资产 7,061,588.66 万元，2020 年 1-9 月营业收入 723,678.28 万元，净利润

68,755.56 万元。

3、长沙先导城市资源投资有限公司

长沙先导城市资源投资有限公司，成立于2015年10月19日，注册资本12,000万元，经营范围：项目投资；成品油零售（限分支机构经营）；汽车加气站经营；新能源汽车充电站的建设；生物质能源的技术研发；分布式燃气项目的技术开发、咨询及转让；新能源技术推广；建筑科技的技术开发、咨询服务；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；各种商用汽车、新能源汽车、电话充值卡、充值卡、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、燃料油、电力、天然气销售；汽车修理与维护；汽车清洗服务；能源评估服务；停车场建设；立体车库的建设；停车场运营管理；房屋租赁；润滑油、散装食品、烟草制品、国产酒类、进口酒类、化肥、农业机械、营养和保健食品零售；场地租赁；机械设备租赁；农药零售（不含危险及监控化学品）；饲料零售；车辆过秤服务；票务服务；便利店经营和便利店连锁经营；广告设计；文化活动的组织与策划；商业活动的组织；商业活动的策划；代收代缴欠款服务；代收代缴水电费；代收代缴天然气费；广告制作服务；广告国内代理服务；广告发布服务；自媒体新闻发布服务；区域供冷、供热；能源投资；新能源工程运行维护服务；物流管理服务；物流代理服务；企业管理咨询服务；贸易代理；燃料油、天然气及新能源产品的开发、销售；加油站、加气站、充电站、太阳能、风能、天然气等项目的投资、建设、经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，总资产51,993.85万元，所有者权益19,487.38万元；2019年实现营业收入18,665.98万元，净利润为1,931.33万元。截至2020年9月末总资产59,015.34万元，总负债39,118.70万元，净资产19,896.64万元，2020年1-9月营业收入5,436.49万元，净利润551.56万元。

4、长沙先导智慧城市投资有限公司

长沙先导智慧城市投资有限公司，成立于2009年12月3日，注册资本3,138.5万元，经营范围：以自有资产进行项目投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；信息系统工程的规划、咨询；智慧城市的规划、设计、相关服务；智慧城市系统与网络系统运营和维护；智慧城市与智慧楼宇相关的工程承接和工程管理；计算机硬件软件及其智能终端

设计开发；智慧城市机电设备安装建设工程专业施工；消防设施建设工程设计施工一体化；建筑智能化建设工程设计施工一体化；楼宇设备自控系统工程服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；信息系统集成服务；电子产品零售；通讯产品研发；通讯技术研发；通信产品研发；机电产品研发；智能化技术转让；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；软件开发；电子商务平台的开发建设；数据处理和存储服务；数字内容服务；移动互联网研发和维护；物联网技术研发；软件测试服务；智能化技术研发；计算机网络系统工程服务；网络技术的研发；机电设备安装服务；机电设备安装工程专业承包；消防设施工程设计与施工；智能化技术服务；智能化安装工程服务；通信设备、专用仪器仪表、计算机应用电子设备的制造。（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 2019 年末，总资产 15,012.01 万元，所有者权益 8,073.37 万元；2019 年实现营业收入 15,817.60 万元，净利润为 1,083.19 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 14,550.35 万元，总负债 6,154.07 万元，净资产 8,396.29 万元，2020 年 1-9 月营业收入 9,500.14 万元，净利润 322.91 万元。

5、长沙城发商业管理有限公司

长沙城发商业管理有限公司，成立于 2017 年 4 月 5 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：企业总部管理；商业管理；酒店管理；餐饮管理；商业信息咨询；市场调研服务；商业活动的组织；商业活动的策划；商业特许经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，总资产 2,794.83 万元，所有者权益 1,011.37 万元；2019 年实现营业收入 2,470.40 万元，净利润为 79.00 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 11,406.43 万元，总负债 8,994.18 万元，净资产 2,412.25 万元，2020 年 1-9 月营业收入 4,249.32 万元，净利润 158.54 万元。

6、长沙城市物业发展有限公司

长沙城市物业发展有限公司，成立于 2015 年 9 月 7 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：物业管理；物业清洁、维护；日用百货零售；房屋租赁；绿化管理、养护、病虫害防治服务；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服

务；家政服务；市政道路清扫保洁、维护；交通设备、设施的清洗及维护；市政设施管理；环境卫生管理；酒店管理；餐饮管理；电器设备技术咨询；停车场运营管理；机电设备的维修及保养服务；家庭服务；计算机、办公设备和专用设备维修；建筑物清洁服务；汽车清洗服务；运输设备清洗、消毒服务；中央空调系统的清洗；清洁服务；健康管理；广告发布服务；自有房地产经营活动；场地租赁；信息服务业务（不含固定电话信息服务和互联网信息服务）；电子商务平台的开发建设；软件开发；互联网信息服务；货物仓储（不含危化品和监控品）；城市及道路照明工程施工；小型综合商店、小卖部；职工食堂；特大型餐饮；房地产中介服务；食品的互联网销售。（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 2019 年末，总资产 8,039.36 万元，所有者权益 3,469.87 万元；2019 年实现营业收入 17,683.11 万元，净利润为 1,314.29 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 11,518.70 万元，总负债 7,086.28 万元，净资产 4,432.42 万元，2020 年 1-9 月营业收入 15,483.19 万元，净利润 1,046.60 万元。

7、长沙城发能源有限公司

长沙城发能源有限公司，成立于 2012 年 3 月 28 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：硫磺、汽油、柴油、乙醇汽油、煤油、天然气（工业用），不带储存设施经营（不含配送）（危险化学品经营许可证有效期限 2019 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 29 日）；石油制品、天然气及新能源产品的开发、销售（限分支机构凭许可证经营）；负责政府授权范围内的加油站、加气站、充电站、太阳能、风能、天然气等项目的投资、建设、经营管理；汽车（不含小轿车）的销售、修理、美容（限分支机构凭许可证经营）；尾气检测；日用百货、日用杂品的销售。新能源汽车零配件、新能源汽车、品牌汽车、充值卡、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、燃料油、电力的销售；新能源汽车充电桩的研发、建设、运营及技术服务；水处理系统的运行及维护；汽车零部件再制造；日用百货、散装食品、国产酒类、进口酒类、润滑油、烟草制品的零售；新能源汽车运营；汽车清洗服务；能源评估服务；区域供冷、供热；热力生产和供应；中央热水的制售；地热能源开发利用；合同能源管理；新能源的技术开发、咨询及转让；新能源汽车零配件研发；充电桩的维护；新能源汽车充电站的建设；新能源汽车应急救援管理服务；

分布式燃气项目的技术开发、咨询及转让；太阳能光伏电站系统集成；便利店经营和便利店连锁经营；场地租赁；电力供应。（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 2019 年末总资产 52,206.13 万元，总负债 34,540.35 万元，净资产 17,665.77 万元，2019 年度营业收入 29,313.42 万元，净利润 1,460.44 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 64,278.02 万元，总负债 47,557.26 万元，净资产 16,720.76 万元，2020 年 1-9 月营业收入 17,186.11 万元，净利润 1,388.12 万元。

8、长沙北城发展有限公司

长沙北城发展有限公司，成立于 2020 年 3 月 10 日，注册资本 50,000 万元，经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询及投资；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；房屋租赁；会议及展览服务；能源项目投资、开发及经营管理；代理经营电信全业务、互联网信息服务、互联网数据中心服务；物联网技术应用与开发；仓储服务、供应链管理相关配套服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 9 月末总资产 60,914.90 万元，总负债 10,914.90 万元，净资产 50,000 万元，2020 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润 0 万元，由于公司成立时间较短，尚未开展实质性业务。

9、长沙城市更新投资建设运营有限公司

长沙城市更新投资建设运营有限公司，成立于 2020 年 3 月 2 日，注册资本 50,000 万元，经营范围：旧城区改造建设；城市基础设施建设；储备土地前期开发及配套建设；房屋建筑工程设计服务；房屋建筑工程施工；建筑装饰；房地产开发经营；房地产租赁经营；所负责老旧小区改造及城市更新项目授权范围内的物业管理；停车场建设；停车场运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 9 月末总资产 13,840.87 万元，总负债 3831.50 万元，净资产 10,009.37 万元，2020 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润 9.37 万元，由于公司成

立时间较短，尚未开展实质性业务。

10、长沙达美文化传播有限公司

长沙达美文化传播有限公司成立于 2000 年 9 月 18 日，注册资本 500 万元，经营范围：广告制作服务、国内代理服务、发布服务；工艺品、办公设备的零售；围栏、护栏、交通及公共管理用金属标牌、金属结构、金属门窗的制造；广告设计；计算机网络系统工程服务；游览景区管理；城市基础设施建设；文化活动的组织与策划；体育活动的组织与策划；商业活动的组织；商业活动的策划；品牌推广营销；企业营销策划；企业形象策划服务；会议及展览服务；导向标识设计；招牌设计；影视策划；摄影扩印服务；文化用品销售；不锈钢制品加工；不锈钢型材生产；导向标识安装。（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 2019 年末总资产 5,804.24 万元，总负债 1,186.03 万元，净资产 4,618.21 万元，2019 年度营业收入 5,350.64 万元，净利润 381.42 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 7,448.62 万元，总负债 5,815.17 万元，净资产 1,633.45 万元，2020 年 1-9 月营业收入 3,116.43 万元，净利润-761.00 万元。2020 年 1-9 月净利润为负，主要原因为受新冠肺炎疫情影响，上半年户外广告行业遇冷，客户广告预算收入削减。

11、长沙测绘有限公司

长沙测绘有限公司成立于 1994 年 12 月 28 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：不动产测绘；工程技术咨询服务；工程测量；地理信息系统工程；测绘服务；测绘航空摄影服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；培训活动的组织。（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 2019 年末总资产 17,013 万元，总负债 520 万元，净资产 16,493 万元，2019 年度营业收入 3,839 万元，净利润 1,237 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 17,558.81 万元，总负债 783.52 万元，净资产 16,775.29 万元，2020 年 1-9 月营业收入 2,127.40 万元，净利润 787.51 万元。

（二）发行人主要参股公司情况

表：截至 2020 年 9 月末发行人参股公司明细

序	企业名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
---	------	------	----------	---------

号				
1	湖南北控水务发展有限公司	水处理	10,000	30.00
2	湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司	金融业	80,000	22.00
3	湖南岳阳农村商业银行股份有限公司	金融业	60,000	20.00
4	湖南汨罗农村商业银行股份有限公司	金融业	30,000	30.00
5	湖南临湘农村商业银行股份有限公司	金融业	24,000	30.00
6	长沙新奥燃气发展有限公司	燃气销售	3,000	45.00
7	长沙新奥燃气有限公司	燃气销售	12,000	45.00
8	长沙市棚改投资有限责任公司	项目开发	60,480	24.80
9	长沙视谷实业有限公司	服务业	50,000	33.00
10	湖南长沙会展中心投资有限责任公司	租赁和商业服务	70,000	42.86
11	长沙市砂石产业有限责任公司	砂石销售	10,000	49.00

1、湖南北控水务发展有限公司

湖南北控水务发展有限公司，成立于 2018 年 10 月 16 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：污水处理及其再生利用；水资源管理；城市水域垃圾清理；河道淤泥的运输及处理；生物生态水土环境研发与治理；环境污染治理项目投资；水管道运输服务；智慧城市相关服务；污泥处理项目的运营；污染治理项目的运营；市政管道清理、疏通；水处理系统的运行及维护。（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 2019 年末总资产 153,631.64 万元，总负债 106,057.45 万元，净资产 47,574.19 万元，2019 年度营业收入 3,924.26 万元，净利润 561.19 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 171,803.59 万元，总负债 121,157.94 万元，净资产 50,645.65 万元，2020 年 1-9 月营业收入 3,391.77 万元，净利润 1,371.46 万元。

2、湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司

湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司，成立于 2016 年 7 月 6 日，注册资本 80,000 万元，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 2,051,519.34 万元，总负债 1,931,903.45 万元，净资产 119,615.89 万元，2019 年度营业收入 51,581.66 万元，净利润 10,549.59 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 2,222,913.91 万元，总负债 2,105,293.28 万元，净资产 117,620.63 万元，2020 年 1-9 月营业收入 39,328.01 万元，净利润 6,004.74 万元。

3、湖南岳阳农村商业银行股份有限公司

湖南岳阳农村商业银行股份有限公司，成立于 2016 年 9 月 12 日，注册资本 60,000 万元，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算业务；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 1,529,396.81 万元，总负债 1,443,200.10 万元，净资产 86,196.71 万元，2019 年度营业收入 59,187.69 万元，净利润 15,919.01 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 1,831,607.05 万元，总负债 1,742,434.54 万元，净资产 89,172.51 万元，2020 年 1-9 月营业收入 41,598.90 万元，净利润 6,883.16 万元。

4、湖南汨罗农村商业银行股份有限公司

湖南汨罗农村商业银行股份有限公司，成立于 1999 年 4 月 9 日，注册资本 30,000 万元，经营范围：吸收公众存款，发放短期、中期和长期贷款，办理国内结算，办理票据承兑与贴现，办理借记卡业务，代理发行、代理兑付、承销政府债券，买卖政府债券、金融债券，从事同业拆借，代理收付款项及代理保险业务，经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 598,241.56 万元，总负债 560,515.52 万元，净资产 37,726.04 万元，2019 年度营业收入 20,813.92 万元，净利润 1,828.26 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 705,014.16 万元，总负债 667,709.27 万元，净资产 37,304.88 万元，2020 年 1-9 月营业收入 18,434.33 万元，净利润 1,139.01 万元。

5、湖南临湘农村商业银行股份有限公司

湖南临湘农村商业银行股份有限公司，成立于 2008 年 7 月 24 日，注册资本 24,000 万元，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内

结算；办理票据承兑与贴现；办理借记卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 514,139.24 万元，总负债 474,742.81 万元，净资产 39,396.43 万元，2019 年度营业收入 218,290.09 万元，净利润 5,242.02 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 590,544.95 万元，总负债 554,036.35 万元，净资产 36,508.60 万元，2020 年 1-9 月营业收入 15,947.18 万元，净利润 1,789.75 万元。

6、长沙新奥燃气发展有限公司

长沙新奥燃气发展有限公司，成立于 2007 年 11 月 19 日，注册资本 3,000 万元，经营范围：燃气市场开发、场站建设与经营、燃气生产与销售、燃气设备与燃气器具的销售与维修、燃气业务咨询与服务。（未取得燃气经营许可证前不得从事经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 202,193.63 万元，总负债 174,503.66 万元，净资产 27,689.97 万元，2019 年度营业收入 302,615.06 万元，净利润 6,314.79 万元。截至 2020 年 6 月末总资产 191,905.73 万元，总负债 159,081.46 万元，净资产 32,824.27 万元，2020 年 1-6 月营业收入 143,593.46 万元，净利润 5,148.16 万元。

7、长沙新奥燃气有限公司

长沙新奥燃气有限公司，成立于 2003 年 8 月 29 日，注册资本 12,000 万元，经营范围：燃气设备设施的建设、经营、维护、维修，燃气输配；燃气设备租赁；燃气设备销售；热力生产和供应；合同能源管理；能源技术咨询服务；节能技术推广服务；环保技术推广服务；能源技术研究、技术开发服务；区域供冷、供热。（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 2019 年末总资产 316,545.72 万元，总负债 200,601.96 万元，净资产 115,943.76 万元，2019 年度营业收入 72,426.58 万元，净利润 35,592.34 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 186,491.00 万元，总负债 150,924.00 万元，净资产 35,567.00 万元，2020 年 1-9 月营业收入 195,568.00 万元，净利润 7,891.00 万元。

8、长沙市棚改投资有限责任公司

长沙市棚改投资有限责任公司，成立于 2014 年 5 月 22 日，注册资本 60,480

万元，经营范围：长沙市棚户区改造投资、建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 6,146,825.98 万元，总负债 4,894,610.94 万元，净资产 1,252,215.04 万元，2019 年度营业收入 13,377.41 万元，净利润 79.01 万元。截至 2020 年 9 月末总资产 6,391,720.94 万元，总负债 5,103,049.61 万元，净资产 1,288,671.33 万元，2020 年 1-9 月营业收入 3,042.44 万元，净利润 353.06 万元。

9、长沙视谷实业有限公司

长沙视谷实业有限公司，成立于 2018 年 2 月 28 日，注册资本 50,000 万元，经营范围：房地产开发经营；房地产经纪；物业管理；房屋建筑工程设计服务；广告制作服务、国内外代理服务、发布服务；广告设计；会议及展览服务；舞台表演艺术指导服务；舞台灯光、音响设备安装服务；策划创意服务；影视经纪代理服务；影视策划；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；文化娱乐经纪；文化设计与建设；文化创意；文化产品研发；软件开发；文化用品销售；百货零售。（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 2019 年末总资产 50,021.84 万元，总负债 3,106.75 万元，净资产 46,915.09 万元，2019 年度营业收入 0 万元，净利润-762.60 万元，亏损原因为公司所建设的中广天择总部基地项目正在开发建设中，暂无销售收入。截至 2020 年 9 月末总资产 65,835.60 万元，总负债 17,739.39 万元，净资产 48,096.21 万元，2020 年 1-9 月营业收入 0 万元，净利润-818.88 万元，亏损原因为公司所建设的中广天择总部基地项目正在开发建设中，暂无销售收入。

10、湖南长沙会展中心投资有限责任公司

湖南长沙会展中心投资有限责任公司，成立于 2014 年 3 月 27 日，注册资本 70,000 万元，经营范围：长沙国际会展中心及配套项目的开发经营（含土地整理及基础配套设施建设）、房地产项目技术咨询和策划；资产管理；会展服务；动产、不动产租赁；广告经营服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末总资产 495,552 万元，总负债 401,179 万元，净资产 94,373 万元，2019 年度营业收入 3,953 万元，净利润-5,866 万元，亏损原因为收入不能覆盖场馆的折旧、土地摊销及场馆贷款利息。截至 2020 年 9 月末总资产 508,176.56

万元，总负债 410,679.29 万元，净资产 97,497.27 万元，2020 年 1-9 月营业收入 806.10 万元，净利润 3,124.39 万元。

11、长沙市砂石产业有限责任公司

长沙市砂石产业有限责任公司，成立于 2020 年 2 月 24 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：建筑装饰用石材开采；花岗岩开采；石灰石、河砂开采；黏土及其他砂石开采；砂石加工、筛选；砂石、碎石、水泥稳定砂、混凝土生产及销售；建筑工程材料的技术咨询；建筑材料检验服务；产业园区及配套设施项目的建设与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

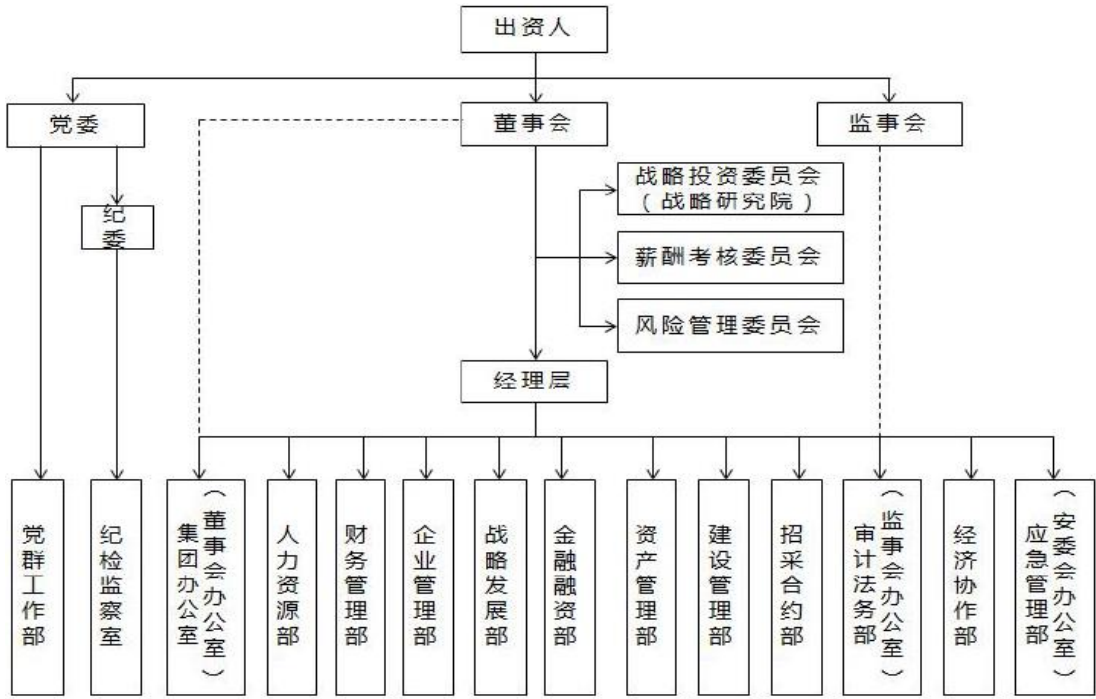
截至 2020 年 9 月末总资产 10,602.00 万元，总负债 548.00 万元，净资产 10,054.00 万元，2020 年 1-9 月营业收入 1,216.00 万元，净利润 54.00 万元。

四、发行人法人治理结构

（一）组织结构

截至 2020 年 9 月末，发行人内部组织结构如下图所示：

图：发行人内部结构图



表：发行人各部门主要职能

序号	部门名称	主要职能
----	------	------

序号	部门名称	主要职能
1	党群工作部	党建工作和党务工作；宣传和意识形态工作；企业文化建设；干部管理；群团工作；统战工作；精准扶贫。
2	纪检监察室	党风廉政建设监督工作；指导、管理派驻纪检组工作。
3	集团办公室 (董事会办公室)	集团重大事项和重大活动统筹协调；重要文件起草；督查督办；综合行政工作；综合调研；信息化管理；集团董事会办公室日常工作。
4	人力资源部	人力资源规划；招聘配置管理；培训与开发管理；薪酬管理；绩效管理；劳动关系管理；企业大学日常工作。
5	财务管理部	预算管理；资金管理；债务管理；会计核算；财务分析；税务管理；财务信息与财务档案管理
6	企业管理部	经营计划管理；组织绩效管理；管理创新和管理体系建设；投后管理；外派董监事履职管理与评价考核。
7	战略发展部	战略管理；政策及行业研究；股权类投资管理；资本运营管理；对外投资项目拓展；战略研究院日常运行工作。
8	金融融资部	金融业务管理；融资管理；信用管理；融资物管理；银企关系维护。
9	资产管理部	经营性资产监督管理；资产运营评估；资产重组及处置。
10	建设管理部	规划管理；建设项目立项管理；项目建设管理；重大工程项目管理；技术管理与服务。
11	招采合约部	招标采购管理；目标成本和动态成本管理；政府投资建设项目工程概、预、结算管理；二级房地产开发公司建设项目工程预、结算管理；工程签证和变更的成本管理；合同管理；成本信息管理。
12	审计法务部 (监事会办公室)	审计监督；法务管理；风险控制；集团监事会办公室日常工作。
13	经济协作部	招商管理；土地管理（含土地出让、征地、拆迁统筹）；品牌管理（含展厅管理、品牌活动、营销）。
14	应急管理部 (安委会办公室)	安全生产监管；环保监管；应急管理；信访和综治工作；安委会办公室日常工作。

（二）公司治理机制

发行人根据《公司法》及长沙市国资委的相关要求，设立了包含董事会、监事会及管理层在内的公司治理机制。

1、出资人

公司的出资人为长沙市国有资产管理委员会。长沙市国资委依法享有出资人的权利、履行出资人的职责。

根据公司章程规定，出资人行使下列权利：（1）审议批准公司的主业及调整方案，决定公司经营方针、发展战略规划、中长期发展规划，对企业年度投融资计划进行备案；（2）委派或更换公司法定代表人；（3）按照有关权限和程序，委派或更换公司非职工董事、非职工监事，指定董事长和监事会主席，并对董事会、监事会及出资人任命的非职工董事、非职工监事进行考核评价；（4）审议

批准董事会报告；（5）审议批准监事会报告；（6）审议批准公司利润分配方案、弥补亏损方案、年度财务预算方案、决算方案；（7）对公司发行企业债券作出决议；（8）决定授予董事会行使部分出资人的职权，审议批准授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项；对于已经做出的授权，作出撤回或修改的决定；（9）审核公司增加或者减少注册资本事项；（10）审核公司合并、分立、重组、改制、资产损失权益核销、解散、清算或者变更公司形式等重大事项；（11）修改公司章程；（12）决定公司董事、监事报酬，按照有关规定核定市委、市人民政府管理的公司高级管理人员以及其他党组织成员的报酬；（13）按有关规定对公司的工资总额办法、企业年金方案进行审核；（14）选聘中介机构对公司进行年度财务审计，决定对公司重大事项进行抽查审计；（15）其他法律、法规赋予出资人的关于资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，除章程授权董事会行使的职责外，均由出资人决定。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，其中职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人。董事会每届任期 3 年。

董事会行使下列职权：（1）确保法律、法规和各项规章制度在公司执行；（2）维护出资人利益，实现国有资产保值增值；（3）制订公司主营业务调整方案及公司发展战略、中长期发展规划；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本的方案；（7）制订公司合并、分立、改制、解散、清算或变更公司形式方案；（8）制订公司章程修订方案；（9）制订公司发行企业债券的方案；（10）决定公司的年度经营计划、目标和授权范围内的投融资方案；（11）决定公司授权范围内的重大资产抵押、质押或对外担保事项；（12）决定公司内部管理机构的设置和人员编制；（13）决定聘任或解聘除纳入市委、市人民政府管理的高级管理人员以外的其他高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；（14）根据经出资人审批的相关办法决定公司的工资总额及分配方案，审批公司基本薪酬制度；（15）决定公司风险管理体系并对其运作进行监控；（16）制定公司的基本管理制度；（17）对公司聘用、解聘承办公司年度财务会计报告审计业务的会计师事务所作出决议；（18）执行出资人的决定，并报告工作；（19）审议公司

内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；（20）听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司对董事会决议的执行情况；（21）决定除按公司章程规定应由出资人决定以外的公司内部改革方案；（22）履行本章程规定或出资人授予的其他职责。

出资人授权董事会就投资、融资、出售资产、担保、子公司管控、捐赠等事项按以下权限作出决策：（1）投资事项；（2）融资事项；（3）出售资产事项；（4）担保事项；（5）子公司管控事项；（6）捐赠事项。出资人根据国家、市人民政府相关法律、行政法规和政策的变化要求，适时对授权事项、权限作出必要调整。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成（包括职工监事），其中设监事会主席 1 名，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期 3 年。监事任期届满，可以连任。

发行人监事会行使下列职权：（1）检查公司贯彻执行有关法律、法规和规章的情况；（2）查阅公司财务会计资料及与公司经营活动有关的其他资料，检查公司财务会计报告的真实性、合法性，并对存在的重大问题提出处理建议；（3）检查公司的经营效益、利润分配、职务消费、资产处置、国有资产保值增值、资产运营以及重要人事任免等情况，并提出整改意见和要求；（4）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）监事会根据对公司实施监督检查的需要，必要时经出资人或监事会主席同意，可以委托专业中介机构对公司进行审计，其审计费用由公司承担；（6）监事会对公司监督检查结束后应当及时做出检查报告。检查报告应包括对经营业绩、公司治理、国有资产保值增值等情况进行评价，并对董事、高级管理人员提出奖惩任免的意见与建议；检查报告经监事会成员讨论，由监事会主席签署上报出资人；（7）《公司法》、《企业国有资产法》和其他有关法律、法规赋予的权利。

4、管理层

公司设立经理层，在董事会的领导下，执行董事会决议并负责公司的日常经

营管理。经理层设总经理1人，设副总经理若干、财务总监、总工程师等高级管理职位。总经理每届任期3年，任期届满可以连聘连任。

公司总经理对董事会负责，主持并负责公司的日常经营管理工作，行使下列职责：（1）组织其他经理层对董事会授权事项进行讨论并决策；（2）主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议，并将实施情况向董事会报告；（3）根据董事会授权代表公司对外签署有关的合同、协议等法律文件；（4）组织实施公司经营计划、重大投资与资本经营方案；（5）拟订公司企业债券发行方案和其他融资方案；（6）拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）拟订公司的利润分配和弥补亏损方案；（8）拟订公司增加、减少注册资本方案；（9）提名公司副总经理等高级管理人员人选；聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的人员；（10）制订公司内部管理机构设置及人员编制方案；（11）制订公司的风险管理等各项规章制度；（12）决定公司经理层以外的员工的薪酬、福利、考核与奖惩方案；（13）提议召开董事会临时会议；（14）具有经董事会审定的年度预算以内的日常经营财务审批权；（15）履行董事会授予的其他职权。

五、发行人董事、监事及高级管理人员

（一）基本情况

发行人依法设立了董事会、监事及其他组织机构；依法聘任了高级管理人员及其他工作人员；依法制定了《公司章程》及其他公司治理文件。发行人董事、监事、高级管理人员的聘任及履职符合法律法规、公司章程及公司内部议事规则及其他规章制度的规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况如下所示：

表：发行人董事、监事、其他高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期限
邹特	董事长	男	46	2020-2023年
潘青	董事，总经理	女	52	2020-2023年
吴海东	董事	男	50	2020-2023年

李进	董事	男	50	2020-2023年
余伟军	监事会主席	男	52	2020-2023年
陈燕舞	监事	男	59	2020-2023 年
周军山	副总经理	男	55	2020-2023 年
成斌	副总经理	女	52	2020-2023 年
杨云峰	副总经理	男	53	2020-2023 年

（二）现任董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

（1）邹特

董事长，男，汉族，1974 年 11 月出生，中共党员，中国国籍，硕士研究生学历，无境外居留权。历任长沙市市容环卫局基建科科长，长沙市固弃场指挥部干部、副主任、主任，长沙市渣土管理处党委书记，长沙市城市管理和行政执法局党委委员、总工程师，开福区政府副区长（挂职一年），中共长沙市望城区委常委、政府常务副区长，长沙先导投资控股集团有限公司党委副书记、董事、总裁等职。现任公司党委书记，董事长。

（2）潘青

董事兼总经理，女，汉族，1968 年 6 月出生，中共党员，中国国籍，研究生学历，无境外居留权。历任浏阳磷矿质监科科长，长沙市路桥通行费征收管理处职员、收费所副所长、政工科科长、组织人事科科长，长沙市环路建设开发总公司路桥经营公司党委副书记、纪委书记，长沙市城市建设投资开发有限责任公司市场二部经理等职。现任公司董事，总经理。

（3）吴海东

董事，男，汉族，1970 年 10 月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任湖南化工研究所干部，长沙市政府办公厅重点办副科级干部，长沙市政府办公厅综合调研处主任科员、处长，长沙市政府办公厅信息指导处处长，长沙市会展工作管理办公室党组成员、副主任等职务。现任公司党委委员，董事。

（4）李进

董事，男，汉族，1970年2月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任望城县二中教师，长沙市长信投资管理公司、长信大酒店财务部职员、主办会计、财务部主任，长沙市引水及水质环境有限责任公司财务部主任、财务总监、副总经理等职，长沙市城市建设投资开发集团有限公司党委委员、总会计师等职。。现任公司党委委员，董事。

2、监事会成员

（1）余伟军

监事会主席，男，汉族，1968年9月出生，中共党员，中国国籍，无境外居留权，本科学历。历任长沙市郊区雨花亭乡干部，长沙市雨花区雨花亭街道办事处干部、主任助理、副主任，湖南环保科技产业园管委会副主任，长沙市雨花区圭塘街道党工委副书记、办事处主任科员，长沙市雨花区高桥街道党工委副书记、办事处主任、党工委书记，长沙市雨花区侯家塘街道党工委书记，长沙市司法局党委委员、副局长，长沙市国有资产监督管理委员会党委委员、纪委书记，湖南龙骧交通发展集团有限责任公司党委委员、董事、副总经理。现任公司党委副书记、监事会主席。

（2）陈燕舞

监事，男，汉族，1978年2月参加工作，大专学历，中国共产党党员，中国国籍，无境外居留权。历任武警长沙市支队政治处组织股股长，武警长沙市支队政治处副主任，长沙市房地产管理局办公室副主任，长沙市房屋产权管理局办公室主任，长沙市基础设施建设投资管理中心党组成员、副主任，长沙市城市建设投资开发有限责任公司副总经理等职，现任公司党委委员、董事、副总经理。

3、高级管理人员

（1）潘青

总经理，简历详见“董事会成员”。

（2）周军山

副总经理，男，汉族，1965年3月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任湖南省食用菌研究所财会科副科长、物资公司经理，长沙市外经委财基科科长、科长，长沙市园林局计划财务科科长，长沙市国土局财务处处长，长沙市财政局高新区分局副局长，长沙市财政局财务监督员，长沙市大河

西先导区管委会项目建设部经济协作处处长，长沙先导投资控股有限公司党委委员、财务总监，长沙城市发展集团有限公司副总经理。现任公司党委委员，副总经理。

(3) 成斌

副总经理，女，汉族，1968年11月出生，中共党员，中国国籍，本科学历，无境外居留权。历任长沙市芙蓉实业公司，长沙市基础设施建设投资管理中心办公室副主任、工程科副科长、工程科科长，长沙市城市建设投资开发集团有限公司职工监事、工程管理部部长兼总工程师室主任，长沙市城市建设投资开发集团党委委员、总工程师等职。现任公司党委委员，副总经理。

(4) 杨云峰

副总经理，男，汉族，1967年6月出生，中共党员，中国国籍，研究生学历，无境外居留权。历任长沙市水利建设投资管理中心办公室副主任、开发部部长，市城投集团土地开发部部长、城投能源常务副总经理（兼），长沙城投能源开发有限公司总经理，长沙市水利建设投资管理有限公司董事、总经理（兼），长沙马栏山投资开发建设有限公司执行董事、总经理、法人代表（兼）。现任公司副总经理。

(三) 现任董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及主要高级管理人员兼职情况如下所示：

表：发行人董事、监事、其他高级管理人员兼职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
潘青	长沙先导投资控股集团有限公司	董事长、法定代表人
吴海东	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	董事长、法定代表人
李进	长沙先导投资控股集团有限公司	董事、副总经理
余伟军	长沙先导投资控股集团有限公司	监事
余伟军	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	监事

(四) 现任董事、监事及高级管理人员持有发行人股权及债权情况

截至本募集说明书出具之日，发行人的现任董事、监事及高级管理人员未持有发行人股份及债券。

六、发行人经营情况分析

（一）发行人经营范围及主营业务

发行人是长沙市政府为深化国有企业改革，优化国有资本、资产、资源配置，推进国有企业重组，推动国有企业做大做强而成立的创新型国有企业集团，主要履行城市建设、城市运营、城市更新、产业投资、金融投资等功能。发行人的主营业务包括土地开发及出让、房地产销售、水务及污水处理、工程结算、商品销售、油品销售、资产运营及其他等。

（二）公司近三年主营业务收入构成

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下：

表：发行人 2017-2020 年 9 月主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,285,265.58	100.00	2,682,881.99	100.00	1,582,462.76	100.00	581,597.54	100.00
土地开发及出让	1,766,254.73	100.00	1,227,187.76	45.74	849,072.72	53.66	190,287.60	32.72
房地产销售	521,758.48	29.54	142,558.64	5.31	104,940.98	6.63	84,833.65	14.59
水费及污水处理	99,101.86	5.61	203,426.32	7.58	180,200.77	11.39	164,506.57	28.29
工程结算	165,431.65	9.37	172,004.46	6.41	125,486.04	7.93	48,546.72	8.35
商品销售	112,645.81	6.38	484,283.77	18.05	63,661.09	4.02	-	-
油品销售	602,864.58	34.13	285,243.64	10.63	140,425.57	8.87	10,154.39	1.75
资产运营及其他	167,588.29	9.49	168,177.40	6.27	118,675.59	7.50	83,268.61	14.32
主营业务成本	96,864.06	5.48	2,442,676.46	100.00	1,378,185.68	100.00	431,939.92	100.00
土地开发及出让	1,557,189.84	100.00	1,190,920.60	48.75	803,022.97	58.27	154,070.16	35.67
房地产销售	503,049.67	32.30	129,508.03	5.30	78,713.79	5.71	74,936.94	17.35
水费及污水处理	67,031.27	4.30	140,257.27	5.74	122,158.07	8.86	112,657.96	26.08
工程结算	98,179.35	6.30	130,899.77	5.36	119,832.19	8.69	42,106.92	9.75
商品销售	86,019.82	5.52	477,411.63	19.54	62,931.68	4.57	-	-
油品销售	590,848.12	37.94	284,011.45	11.63	127,820.04	9.27	7,340.39	1.70

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产运营及其他	154,303.38	9.91	89,667.71	3.67	63,706.94	4.62	40,827.55	9.45
主营业务毛利润	57,758.22	3.71	240,205.53	100.00	204,277.08	100.00	149,657.62	100.00
土地开发及出让	209,064.89	100.00	36,267.16	15.10	46,049.75	22.54	36,217.44	24.20
房地产销售	18,708.81	8.95	13,050.61	5.43	26,227.19	12.84	9,896.71	6.61
水费及污水处理	32,070.59	15.34	63,169.05	26.30	58,042.70	28.41	51,848.61	34.64
工程结算	67,252.30	32.17	41,104.69	17.11	5,653.85	2.77	6,439.80	4.30
商品销售	26,625.99	12.74	6,872.14	2.86	729.41	0.36	0.00	0.00
油品销售	12,016.46	5.75	1,232.19	0.51	12,605.53	6.17	2,814.00	1.88
资产运营及其他	13,284.91	6.35	78,509.69	32.68	54,968.65	26.91	42,441.06	28.36
主营业务毛利率	11.84%		8.95%		12.91%		25.73%	
土地开发及出让	3.59%		2.96%		5.42%		19.03%	
房地产销售	32.36%		9.15%		24.99%		11.67%	
水费及污水处理	40.65%		31.05%		32.21%		31.52%	
工程结算	23.64%		23.90%		4.51%		13.27%	
商品销售	1.99%		1.42%		1.15%		-	
油品销售	7.93%		0.43%		8.98%		27.71%	
资产运营及其他	40.37%		46.68%		46.32%		50.97%	

2017-2019年及2020年1-9月,发行人主营业务收入分别为581,597.54万元、1,582,462.76万元、2,682,881.99万元和1,766,254.73万元。2018年主营业务收入较2017年增加1,000,865.23万元,增幅为172.09%;2019年主营业务收入较2018年增加1,100,419.24万元,增幅69.54%,近两年发行人主营业务收入大幅增长,主要是一方面主营业务收入中土地开发及出让业务板块占比较大,随着土地市场的回暖,最近两年土地开发出让规模不断增长;另一方面发行人商品销售和油品销售业务收入规模大幅增长。

2017-2019年及2020年1-9月,发行人主营业务成本分别为431,939.92万元、1,378,185.68万元、2,442,676.46万元和1,557,189.84万元。2018年主营业务成本较2017年增长946,245.76万元,增幅219.07%;2019年主营业务成本较2018年增长1,064,490.78万元,增幅77.24%。发行人主营业务成本与主营业务收入变

化趋势一致，主要系土地开发及出让业务、商品和油品销售业务成本增长所致。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 149,657.62 万元、204,277.08 万元、240,205.53 万元和 209,064.89 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 25.73%、12.91%、8.95%和 11.84%，毛利率呈下降趋势，主要原因如下：

一是 2018 年以来主管部门对于一级土地出让政策性限价，土地出让价格较低，同时发行人近两年出让的土地地块性质、地块区域位置差异，出让各地块的投入成本增加，导致土地开发及出让收入毛利率逐年下滑。

二是 2018 年新增了能源批发和国际贸易业务，商品销售和油品销售收入规模大幅增长，但该类业务本身毛利率较低，故拉低了发行人主营业务毛利率水平。

第四节 财务会计信息

非经特别说明，本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2017-2019 年度经审计（三年连审）的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。

大信会计师事务所对发行人 2017 -2019 年度的财务报告进行了审计并出具了编号为“大信审字【2020】第 27-00062 号”标准无保留意见的审计报告。

投资者应通过查阅本公司上述财务报告的相关内容，详细了解本公司的财务状况、经营成果及会计政策。下列财务数据使用上述报表期末数。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表：发行人 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产：				
货币资金	1,483,698.30	1,872,853.68	1,804,514.91	1,910,476.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,362.53	26,877.95	-	-
衍生金融资产	1,219.90			
应收票据	803.68	1,823.98	286.74	173.90
应收账款	407,358.70	426,031.60	350,784.30	244,616.58
预付款项	1,298,000.33	1,335,690.75	1,136,733.81	1,415,267.51
其他应收款	657,732.82	736,399.05	420,454.30	560,998.51
其中：应收股利	-	-	-	126.06
存货	5,642,536.69	5,528,108.95	4,812,609.53	4,780,748.72
一年内到期的非流动资产	-	800.00	-	-
其他流动资产	121,804.01	124,448.46	77,372.83	48,793.76
流动资产合计	9,624,516.95	10,053,034.43	8,602,756.43	8,961,075.83
非流动资产：				
可供出售金融资产	536,615.07	392,592.58	383,810.37	365,765.34
长期应收款	2,380.33	1,238.99	-	-
长期股权投资	1,117,482.19	712,041.57	460,750.73	398,195.98
投资性房地产	482,598.03	482,561.14	297,308.96	262,108.26

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
固定资产	1,419,671.24	1,464,656.38	1,218,368.40	1,095,944.28
在建工程	4,209,536.14	3,579,657.15	4,305,501.93	4,036,820.21
无形资产	2,064,330.06	2,065,030.24	2,077,548.77	2,231,010.51
商誉	80,648.45	80,648.45	58,610.96	2,941.49
长期待摊费用	14,714.02	15,739.54	11,246.51	6,794.87
递延所得税资产	9,497.84	7,069.74	283.78	327.53
其他非流动资产	3,698,667.68	3,638,244.31	3,408,876.24	3,192,316.64
非流动资产合计	13,636,141.04	12,439,480.08	12,222,306.65	11,592,225.12
资产总计	23,260,658.00	22,492,514.51	20,825,063.08	20,553,300.94
流动负债：				
短期借款	730,554.05	600,602.79	325,231.35	140,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	662.21			
应付票据	92,510.47	59,318.72	25,000.00	50,000.00
应付账款	236,793.80	264,323.35	164,429.37	219,351.64
预收款项	606,327.34	511,645.90	346,060.82	165,579.45
应付职工薪酬	6,193.39	16,907.68	10,271.69	6,575.36
应交税费	18,650.64	15,513.40	14,920.03	9,884.51
其他应付款	1,036,311.77	1,120,279.28	1,030,657.30	1,054,829.12
其中：应付利息	-	66,707.50	77,794.96	40,572.63
应付股利	-	-	7.49	7.49
一年内到期的非流动负债	2,169,021.17	1,592,590.76	1,587,966.14	1,192,209.68
其他流动负债	4,349.10	5,255.73	22.60	-
流动负债合计	4,901,373.93	4,186,437.60	3,504,559.28	2,839,029.76
非流动负债：				
长期借款	4,913,280.59	4,533,978.63	5,079,718.55	5,255,054.54
应付债券	1,619,750.57	2,288,665.92	1,648,000.00	2,050,691.51
长期应付款	2,017,828.52	1,802,116.65	1,395,901.00	1,351,928.00
预计负债	314.73			
递延收益	73,457.48	72,791.77	57,922.74	52,984.30
递延所得税负债	15,552.21	15,794.14	11,344.75	7,024.72
其他非流动负债	646.67	502.71	-	-
非流动负债合计	8,640,830.77	8,713,849.82	8,192,887.05	8,717,683.06
负债合计	13,542,204.71	12,900,287.41	11,697,446.34	11,556,712.82
所有者权益：				
实收资本	3,615,000.00	3,605,000.00	-	-
资本公积	4,668,154.62	4,669,426.84	8,162,297.62	8,046,111.47
其他综合收益	10,204.61	9,787.49	-	-
专项储备	597.12	544.91	-	-

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
盈余公积	1,713.68	1,713.68	-	-
一般风险准备	62.22	62.22	-	-
未分配利润	760,868.17	659,227.32	545,765.68	565,323.29
归属于母公司所有者权益合计	9,056,600.43	8,945,762.46	8,708,063.30	8,611,434.76
少数股东权益	661,852.86	646,464.63	419,553.45	385,153.36
所有者权益合计	9,718,453.29	9,592,227.09	9,127,616.75	8,996,588.12
负债和所有者权益总计	23,260,658.00	22,492,514.51	20,825,063.08	20,553,300.94

2、合并利润表

表：发行人 2017-2019 年和 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	1,812,814.50	2,714,370.20	1,596,246.65	594,097.23
减：营业成本	1,580,874.25	2,451,827.90	1,386,059.33	440,530.90
税金及附加	18,705.21	30,375.10	17,603.57	14,347.13
销售费用	28,106.33	34,530.86	25,420.93	20,485.62
管理费用	61,417.10	79,073.96	64,088.68	50,995.27
研发费用	5,249.39	3,925.15	990.62	-
财务费用	61,325.90	80,284.25	78,844.07	45,081.38
其中：利息费用	65,579.82	84,907.48	74,191.23	53,942.51
利息收入	10,535.99	13,679.40	4,518.22	5,824.44
加：其他收益	31,768.63	72,810.06	52,270.81	35,080.82
投资收益（损失以“—”号填列）	43,466.04	33,494.05	24,265.16	28,791.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	20,362.83	16,405.04	17,697.19
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-8,110.05	10,640.80	14,536.68	9,741.38
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-4,754.256	-2,520.96	-2,235.69	-1,620.71
资产处置收益（损失以“—”号填列）	0.15	3,584.35	6.56	5,706.21
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	119,506.85	152,361.27	112,082.95	100,355.83
加：营业外收入	3,027.75	1,504.09	432.36	509.10
减：营业外支出	1,292.83	1,639.86	2,313.68	2,281.79
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	121,241.76	152,225.50	110,201.63	98,583.14
减：所得税费用	18,147.01	16,473.51	15,838.34	9,971.60
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	103,094.75	135,752.00	94,363.29	88,611.54
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填	103,094.75	135,752.00	94,347.06	88,611.60

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
列)				
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	16.23	-0.06
(二) 按所有权归属分类:				
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	101,975.00	120,048.12	84,795.59	73,894.63
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	1,119.75	15,703.88	9,567.70	14,716.91
五、其他综合收益的税后净额	314.20	9,796.27	-574.07	-3,260.92
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	417.12	9,787.49	-500.83	-3,195.63
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-417.12	9,787.49	-500.83	-3,195.63
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-685.07	1,393.56	-	-2,599.07
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	2,714.47	-486.20	-596.56
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	1,219.90	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-117.70	-58.46	-14.63	-
6.其他	-	5,737.92	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-102.91	8.78	-73.23	-65.29
六、综合收益总额	103,511.86	145,548.27	93,789.23	85,350.62
归属于母公司股东的综合收益总额	103,614.78	129,835.61	84,294.76	70,699.00
归属于少数股东的综合收益总额	-102.91	15,712.66	9,494.47	14,651.63

3、合并现金流量表

表：发行人 2017-2019 年和 2020 年 9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 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	1,450,225.04	1,861,168.69	841,573.66	484,448.69
收到的税费返还	7,750.62	10,765.56	6,787.69	7,297.63
收到其他与经营活动有关的现金	463,186.45	520,830.83	429,064.07	198,835.17
经营活动现金流入小计	1,921,162.45	2,392,765.08	1,277,425.42	690,581.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,004,296.72	1,372,892.07	660,601.28	299,770.13
支付给职工以及为职工支付的现金	89,417.49	95,813.44	80,749.47	66,520.43

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的各项税费	73,200.78	96,526.68	58,464.95	45,529.72
支付其他与经营活动有关的现金	346,517.79	428,544.51	216,354.44	159,240.12
经营活动现金流出小计	1,513,432.77	1,993,776.70	1,016,170.15	571,060.41
经营活动产生的现金流量净额	407,729.33	398,988.38	261,255.27	119,521.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	564,227.87	667,318.86	474,833.42	329,955.07
取得投资收益收到的现金	5,792.32	13,751.26	33,135.63	29,844.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,197.34	650,831.42	435,496.19	20,239.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,452.48	50.93	410.53
收到其他与投资活动有关的现金	70,229.07	32,548.04	29,009.33	77,221.02
投资活动现金流入小计	647,446.59	1,366,902.05	972,525.50	457,670.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	885,642.39	925,935.85	792,061.23	860,200.45
投资支付的现金	873,222.04	629,086.99	308,790.83	503,326.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,960.00	17,259.54	87,071.00	7,661.99
支付其他与投资活动有关的现金	42,087.97	69,679.55	38,835.58	28,758.62
投资活动现金流出小计	1,802,912.40	1,641,961.94	1,226,758.63	1,399,947.86
投资活动产生的现金流量净额	-1,155,465.81	-275,059.88	-254,233.13	-942,277.16
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	43,200.00	20,907.00	34,459.88	3,785.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	15,907.00	34,459.88	1,858.00
取得借款收到的现金	2,832,612.95	2,531,659.46	2,128,617.12	3,159,479.04
收到其他与筹资活动有关的现金	773,682.43	624,221.96	830,227.62	877,643.21
筹资活动现金流入小计	3,649,495.37	3,176,788.42	2,993,304.62	4,040,908.13
偿还债务支付的现金	2,698,107.38	2,539,546.33	2,217,293.70	2,181,244.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	387,853.77	529,414.57	579,541.79	445,157.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	491.38	-	85.75	-
支付其他与筹资活动有关的现金	221,830.53	164,999.56	279,008.88	506,927.50
筹资活动现金流出小计	3,307,791.68	3,233,960.46	3,075,844.38	3,133,329.61
筹资活动产生的现金流量净额	341,703.69	-57,172.04	-82,539.76	907,578.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-358.51	-1,325.12	-676.32	-3,764.27
五、现金及现金等价物净增加额	-406,391.30	65,431.32	-76,193.93	81,058.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,854,011.81	1,772,922.92	1,849,116.85	1,768,058.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,447,620.51	1,838,354.24	1,772,922.92	1,849,116.85

二、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

表：发行人最近三年及一期的主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月末 /1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产	23,260,658.00	22,492,514.51	20,825,063.08	20,553,300.94
总负债	3,542,204.71	12,900,287.41	11,697,446.34	11,556,712.82
全部债务	9,525,116.84	9,075,156.82	8,665,916.04	8,688,555.73
所有者权益	9,718,453.29	9,592,227.09	9,127,616.75	8,996,588.12
营业总收入	1,812,814.50	2,714,370.20	1,596,246.65	594,097.23
利润总额	121,241.76	152,225.50	110,201.63	98,583.14
净利润	103,094.75	135,752.00	94,363.29	88,611.54
扣除非经常性损益后的净利润	114,223.99	124,183.58	83,937.06	76,557.35
归属于母公司所有者的净利润	101,975.00	120,048.12	84,795.59	73,894.63
经营活动产生现金流量净额	407,729.33	398,988.38	261,255.27	119,521.09
投资活动产生现金流量净额	-1,155,465.81	-275,059.88	-254,233.13	-942,277.16
筹资活动产生现金流量净额	341,703.69	-57,172.04	-82,539.76	907,578.52
流动比率	1.96	2.40	2.45	3.16
速动比率	0.81	1.08	1.08	1.47
资产负债率（%）	58.22	57.35	56.17	56.23
债务资本比率（%）	49.50	48.62	48.70	49.13
营业毛利率（%）	12.79	9.67	13.17	25.85
平均总资本回报率（%）	0.80	1.14	0.94	0.73
加权平均净资产收益率（%）	1.07	1.45	1.04	0.98
扣除非经营性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.18	1.33	0.93	0.85
EBITDA	-	329,754.13	258,146.74	221,551.12
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.63	2.98	2.55
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.63	0.50	0.52
应收账款周转率（次/年）	4.35	6.99	5.36	2.43
存货周转率（次/年）	0.28	0.47	0.29	0.09
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- 2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 3、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 6、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- 7、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
- 8、流动比率=流动资产÷流动负债
- 9、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 10、资产负债率=负债总额÷资产总额
- 11、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 12、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额
- 13、平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2
- 14、加权平均净资产收益率与扣除非经营性损益后加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。公司根据自身的经营状况、资金需求及有息债务的到期情况，制订了本期债券的募集资金使用计划。

单位：万元

债务名称	报告期末债券本金余额	2021 年对应的债券利息	2021 年应偿还的债券本息合计	到期日/回售日
18 先导 01	330,000.00	21,450.00	351,450.00	2021.05.22
16 先导 03	145,000.00	7,250.00	152,250.00	2021.06.07
16 先导 02	150,000.00	7,275.00	157,275.00	2021.04.07
合计	625,000.00	35,975.00	660,975.00	-

本期公司债券募集资金拟用于偿还待回售公司债券的部分，将在确认回售金额后发行。用于偿还回售部分的债券规模不超过拟回售总规模。

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，届时可能对待偿还的公司债券具体明细、还款金额（包括利息）和还款安排将会进行动态调整。

在公司债券偿付日前，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（单次补充营运资金最长不超过 12 个月）。

发行人承诺通过本期发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人作为城市建设企业，承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，将使发行人债务结构维持在合理状态。有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.96 增加至发行后的 2.05，公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。

三、募集资金专项账户管理安排

公司将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用。公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

公司通过《融资管理制度》、《募集资金管理制度》等，规定了合法合规、授权审批、风险控制、责任追究、不相容职责相分离等融资管理及募集资金管理的原则，规范了各类融资方式的计划、审批和实施程序，以及融资完成后的登记对账和分析评价管理，以控制融资风险，降低融资成本。同时，公司制订了《资金管理制度》，对资金使用实行计划管理，分级授权和审批制度，并严格按照制度规定进行资金支付的审批。

四、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

发行人此前未发行过公司债券。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、长沙城市发展集团有限公司 2020 年三年度财务报表
- 2、长沙城市发展集团有限公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的财务报告和审计报告；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人律师出具的法律意见书；
- 5、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 6、长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则；
- 7、长沙城市发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议；
- 8、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：长沙城市发展集团有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

联系地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 A1 栋

法定代表人：邹特

联系人：王磊、陈颖

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

邮政编码：410000

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

董事长/法定代表人：贺青

联系人：徐磊、赵成思、洪梓涵

联系电话：021-38676503、021-38674699

传真：021-50688712

邮政编码：200041

（三）联席主承销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路 35 号

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路名城国际中心 3203 室

法定代表人：翟建强

联系人：向阳、朱文淼、谢旭旭、陈娜

联系电话：0731-82863575

传真：0731-82864270

邮政编码：410001

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。

（本页无正文，为《长沙城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发
行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

