

---

**湖南智谷投资发展集团有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2021 年)**

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”章节有关内容。

除上述风险外，本公司 2021 年度面临的重大风险与募集说明书和 2020 年度报告所提示的风险因素无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
九、 对外担保情况.....	27
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十一、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

## 释义

发行人/本公司/长沙含浦/智谷	指	湖南智谷投资发展集团有限公司
17 长沙含浦债/PR 含浦债	指	总额为 7 亿元的“2017 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券”
19 长沙含浦债 01/19 含浦 01	指	总额为 5 亿元的“2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券(品种一)”
19 长沙含浦债 02/19 含浦 02	指	总额为 5 亿元的“2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券(品种二)”
20 智谷 01	指	总额为 8 亿元的“湖南智谷投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）”
21 智谷 01	指	总额为 10 亿元的“2021 年湖南智谷投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”
22 智谷投资 PPN001	指	湖南智谷投资发展集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	银行间债券市场
担保人/兴农担保	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
担保人/瀚华担保	指	瀚华融资担保股份有限公司
担保人/湖南融资担保	指	湖南省融资担保集团有限公司
担保人/麓山投资	指	长沙麓山投资控股集团有限公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
公司章程	指	湖南智谷投资发展集团有限公司章程
股东	指	湖南智谷投资发展集团有限公司股东
董事会	指	湖南智谷投资发展集团有限公司董事会
报告期	指	2021 年度

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	湖南智谷投资发展集团有限公司
中文简称	湖南智谷
外文名称（如有）	HunanZhiguInvestmentDevelopmentGroupCo.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	付烈山
注册资本（万元）	115,000
实缴资本（万元）	115,000
注册地址	湖南省长沙市 岳麓区学士路 166 号长沙岳麓科技产业园管理委员会综合服务楼 2#101
办公地址	湖南省长沙市 岳麓区学士路 166 号长沙岳麓科技产业园管理委员会综合服务楼 2#101
办公地址的邮政编码	410006
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	李倩
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	长沙市岳麓区学士路 8 号 4004 室
电话	0731-85823950
传真	0731-85823950
电子信箱	378241152@qq.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

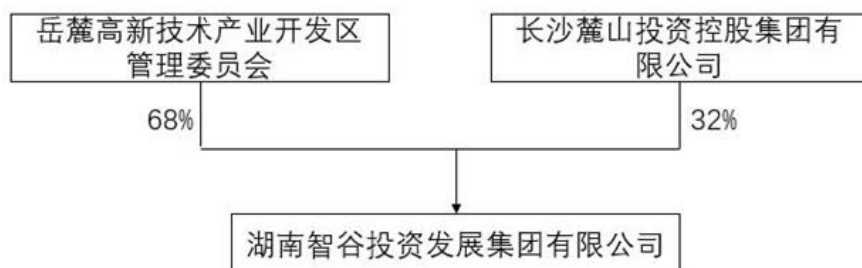
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：岳麓高新技术产业开发区管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：长沙市岳麓区人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	张驰	原董事长	2022年1月4日	2022年1月6日
董事	付烈山	新董事长	2022年1月4日	2022年1月6日
监事	吴庆	原监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	张宇娥	原监事	2021年3月15日	2021年3月26日

监事	张超	原监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	刘娟	原监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	蔡伟岸	原监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	周骥	新监事会主席	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	刘佳	新监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	文曦鹏	新监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	肖宇	新职工监事	2021年3月15日	2021年3月26日
监事	赵坚	新职工监事	2021年3月15日	2021年3月26日

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数60%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：付烈山

发行人的其他董事：周智能、彭年春、徐玢、潘多

发行人的监事：刘佳、周骥、文曦鹏、肖宇、赵坚

发行人的总经理：付烈山

发行人的财务负责人：李倩

发行人的其他高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

发行人经营范围：基础设施投资；高科技产业投资；实业投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；建材零售；建设工程、城市规划设计；市政工程设计服务；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理咨询；养老产业策划、咨询；会议、展览及相关服务；文化投资管理；医疗领域的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2021年度业务收入主要包括基础设施项目建设业务、土地整理项目代建业务。



2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城镇化进程保持着稳步发展的态势。城市已成为我国经济发展的重要载体，按照国外发达国家的发展经验来看，在未来的10-20年间，我国城市人口仍将处于加速增长时期。中国经济增长的趋势未止，城市化程度与发达国家相比尚有一定距离，因此城市基础设施建设行业仍有巨大需求，行业具备较好的发展前景。

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地整理开发业务的基本模式可以看出，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

发行人是经长沙市岳麓区人民政府批准成立的国有企业，是长沙市岳麓高新区城市基础设施投资建设和运营主体。发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在岳麓高新区土地整理开发和城市基础设施建设领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断性，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

报告期内新增钢材及混凝土销售业务，报告期内该业务收入为31,494,619.20元，成本为29,015,268.27元。

## （三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基础设施项目建设	473,831,663.85	407,805,940.20	13.93	52.49	249,849,152.94	215,034,107.03	13.93	27.84
土地整理项目代建	339,448,677.36	292,148,451.83	13.93	37.60	515,891,696.68	444,005,148.79	13.93	57.48

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
钢材及混凝土销售	31,494,619.20	29,015,268.27	7.87	3.49				
房屋销售	1,710,617.64	1,459,511.83	14.68	0.19	91,057,074.45	77,858,238.93	14.50	10.15
房屋租赁及其他	56,245,253.32	32,556,394.89	42.12	6.23	40,705,345.19	22,401,895.22	44.97	4.54
合计	902,730,831.37	762,985,567.02	15.48	-	897,503,269.26	759,299,389.97	15.40	-

## (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

基础设施项目建设板块营业收入与成本变动超过 30%，主要是报告期内该业务规模扩大所致。土地整理项目代建业务收入与成本数额较去年减少幅度超过 30%，主要是报告期内该业务规模缩小所致。公司报告期内新增钢材及混凝土销售业务。房屋销售业务收入与成本同比减少幅度超过 30%，该业务规模显著缩小。房屋租赁及其他业务收入与成本同比增长幅度大于 30%，该业务在报告期内稳定发展。

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（一）总体目标。转型后，将公司打造为一流的集投资、建设、运营与服务为一体的新型城市综合发展运营商和产融结合的地方大型国企新旗舰，在推进管委会建设、投资融资、产业培育、科技金融等方面当好“领头雁”，发挥好示范带动作用，成为岳麓区开发建设的中坚力量和主力军。

（二）近期目标。一是定方向、建机制、强体系，高质量、高水平做好顶层设计，健全集团公司及下属子公司公司治理结构，建立集业务战略、全面预算、管理报告、风险控制、业绩评价与考核于一体的管理体系。二是化债务、强融资、谋发展，智谷公司转型后将大力发展经营性项目，形成稳健的现金流，蓄积园区发展动能。

（三）中远期目标。一是在 3 到 5 年内，将智谷公司信用评级提升至 AA+或 AAA；二是按照“化解老债、不增新债”的原则，有序推进债务清理工作，通过市场化债务置换、土地出让收入配比、政府支付方式转变等方式，力争用 6-8 年，在 2028 年前，全面完成政府性债务化解；三是通过强强联合，将智谷公司打造成上市集团公司。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

## 一、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

## 二、宏观政策风险

公司作为长沙市岳麓科技产业园主要的城市基础设施建设和经营者，项目收益与国民经济增长存在一定的相关性，易受宏观调控影响而产生变化。如出现经济增长速度持续放缓、停滞或衰退，将可能使公司的经营效益下降，现金流将减少，从而可能影响本公司债券的按时兑付。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了内部管理制度，相关关联交易等均通过了公司决策机构审议，不存在违规占用资金的情况。公司在债券存续期内发生类似经济行为时，将按照决策程序及相关法律法规的规定，对关联交易按照市场价格定价等进行严格把控，严控风险，确保不对公司的偿债能力造成影响。同时，公司针对关联交易也定期在每年的年度报告中进行披露。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 492,979.00 万元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

### （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

### （五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 58.2 亿元，其中公司信用类债券余额 32.20 亿元，占有息债务余额的 55.33%；银行贷款余额 22.81 亿元，占有息债务余额的 39.19%；非银行金融机构贷款 3.19 亿元，占有息债务余额的 5.48%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券		1.4	2	9.4	19.4	32.2
银行贷款		1.99	5.66	8.512	6.648	22.81
非银行金融机构贷款		0.2		0.2	2.79	3.19

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 18.00 亿元，企业债券余额 14.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 3.40 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	湖南智谷投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）
2、债券简称	20 智谷 01
3、债券代码	167886
4、发行日	2020 年 10 月 23 日
5、起息日	2020 年 10 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 10 月 26 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.79
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	恒泰长财证券

13、受托管理人（如有）	恒泰长财证券
14、投资者适当性安排（如适用）	向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2017年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券
2、债券简称	PR含浦债、17长沙含浦债
3、债券代码	1780174、127546
4、发行日	2017年7月28日
5、起息日	2017年7月28日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年7月28日
8、债券余额	4.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	恒泰长财证券
13、受托管理人（如有）	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南智谷投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21智谷01
3、债券代码	196933
4、发行日	2021年11月11日
5、起息日	2021年11月12日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年11月12日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.70
10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券、恒泰长财证券

13、受托管理人（如有）	恒泰长财证券
14、投资者适当性安排（如适用）	向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（品种一）
2、债券简称	19长沙含浦债01、19含浦01
3、债券代码	1980339、152329
4、发行日	2019年11月15日
5、起息日	2019年11月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年11月15日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	6.00
10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	恒泰长财证券
13、受托管理人（如有）	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（品种二）
2、债券简称	19长沙含浦债02、19含浦02
3、债券代码	1980340、152330
4、发行日	2019年11月15日
5、起息日	2019年11月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2026年11月15日
7、到期日	2026年11月15日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	5.93
10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机

	构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	恒泰长财证券
13、受托管理人（如有）	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	湖南智谷投资发展集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 智谷投资 PPN001
3、债券代码	032280424
4、发行日	2022 年 4 月 21 日
5、起息日	2022 年 4 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 4 月 25 日
7、到期日	2027 年 4 月 25 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.99%
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国信证券、恒丰银行
13、受托管理人（如有）	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专项机构投资者
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：196933

债券简称：21 智谷 01

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（一）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入

破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（三）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。救济措施可以为以下其中的一项或多项：

a.在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 自然日内发布公告，提高本期债券下一个计息年度的票面利率，具体提高比例以本期债券持有人会议决议为准。

c.在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

d.在 30 自然日内向本期债券持有人支付补偿金，补偿金自违反承诺行为发生之日起计算至与本期债券持有人达成和解为止（但不晚于不应晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本期债券持有人会议决议为准。

e.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

#### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1980339、152329；1980340、152330

债券简称	19 长沙含浦债 01、19 含浦 01；19 长沙含浦债 02、19 含浦 02
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	0.86
募集资金期末余额	0.36
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次募集资金不超过 10 亿元，品种一 5 亿元：其中 3 亿元用于中南大学科技园总部建设项目，2 亿元用于补充流动资金；品种二 5 亿元用于中南大学科技园总部建设项目和补充流动资金：其中 3 亿元用于中南大学科技园总部建设项目，2 亿元用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用	无



情况（如有）	
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	0.86 亿元募集资金全部用于中南大学科技园总部建设项目，支付建工集团工程款，按照募集说明书用途使用。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目运营正常

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167886

债券简称	20 智谷 01
募集资金总额	8
募集资金报告期内使用金额	3.25
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券发行规模为不超过 8.00 亿元，拟将不超过 5.60 亿元募集资金用于纳入湖南省保障性安居工程建设计划的岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目，拟将不超过 2.40 亿元募集资金用于偿还公司有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金按约定用于纳入湖南省保障性安居工程建设计划的岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目以及偿还公司有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项	项目正在建设

目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	
----------------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196933

债券简称	21 智谷 01
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	9.11
募集资金期末余额	0.89
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息负债。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还公司有息负债
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

**五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**适用 不适用**六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**适用 不适用**（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况**适用 不适用

债券代码：1780174、127546

债券简称	17 长沙含浦债、PR 含浦债
------	-----------------

担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	17 长沙含浦债起息日为 2017 年 7 月 28 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。本期债券每年付息日为 2018 年至 2024 年每年的 7 月 28 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。截至本报告期末，公司已经按照偿债计划按时足额支付 4 个年度的利息。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关情况执行

债券代码：1980339、152329

债券简称	19 长沙含浦债 01、19 含浦 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 长沙含浦债 01 起息日为 2019 年 11 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。本期债券每年付息日为 2020 年至 2026 年每年的 11 月 15 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。截至本报告期末，公司已经按照偿债计划按时足额支付 2 个年度的利息。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关情况执行

债券代码：1980340、152330

债券简称	19 长沙含浦债 02、19 含浦 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 长沙含浦债 02 起息日为 2019 年 11 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。本期债券每年付息日为 2020 年至 2026 年每年的 11 月 15 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。截至本报告期末，公司已经按照偿债计划按时足额支付 2 个年度的利息。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关情况执行

债券代码：167886

债券简称	20 智谷 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	20 智谷 01 起息日为 2020 年 10 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次。本期债券每年付息日为 2021 年至 2023 年每年的 10 月 26 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。报告期内，尚未到还本付息期。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关情况执行

债券代码：196933

债券简称	21 智谷 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的起息日为2021年11月12日。本期债券的利息自起息日起每年支付一次。本期债券的付息日期为2022年至2024年每年的11月12日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息。本期债券兑付日为2024年11月12日。本期债券到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关情况执行

## 七、中介机构情况

### （一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	黄海波、陈忠旺

### （二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	1780174、127546
债券简称	17 长沙含浦债、PR 含浦债
名称	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
办公地址	长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦
联系人	龚勋

联系电话	0731-88783399
债券代码	1980339、152329
债券简称	19 长沙含浦债 01、19 含浦 01
名称	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
办公地址	长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦
联系人	龚勋
联系电话	0731-88783399

债券代码	1980340、152330
债券简称	19 长沙含浦债 02、19 含浦 02
名称	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
办公地址	长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦
联系人	龚勋
联系电话	0731-88783399

债券代码	167886
债券简称	20 智谷 01
名称	恒泰长财证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506 号
联系人	孙维星
联系电话	010-56673708

债券代码	196933
债券简称	21 智谷 01
名称	恒泰长财证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506 号
联系人	孙维星
联系电话	010-56673708

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1780174、127546
债券简称	17 长沙含浦债、PR 含浦债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	1980339、152329
债券简称	19 长沙含浦债 01、19 含浦 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

债券代码	1980340、152330
债券简称	19 长沙含浦债 02、19 含浦 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

#### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （1）执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租

赁》，变更后的会计政策详见附注四、重要会计政策、会计估计。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2020 年 12 月 31 日资产负债表、损益表、现金流量的相关项目无影响。

##### （2）执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，根据衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司按照新收入准则，重新评估了主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，新收入准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大，也不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目无影响。

##### （3）执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），于

2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2021年留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		分类和计量影响 (注1)	金融资产 减值影响 (注2)	小计	
可供出售金融资产	16,630,798.00				
其他权益工具投资		16,630,798.00		16,630,798.00	16,630,798.00

#### （4）执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

#### （5）执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自2021年12月31日起执行解释15号，执行解释15号对可比期间财务报表无重大影响。

#### 2. 会计估计变更

本报告期内主要会计估计未发生变更。

#### 3. 前期差错更正

本报告期内未发生前期差错更正事项。

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	186,739.41	10.93%	141,546.26	31.93
其他应收款	74,630.44	4.37%	53,726.65	38.91
其他权益工具投资	2,625.68	0.15%	1,663.08	57.88
其他非流动资产	37,426.11	2.19%	7,125.50	425.24

发生变动的原因：

1. 应收账款项目余额较去年有所增加主要是本公司 1 年以内，1-2 年，2-3 年应收账款增加所致，且岳麓高新技术产业开发区管理委员会为本公司主要欠款方。
2. 其他应收款项目余额较去年有所增加主要是 1 年以内、2-3 年和 3-4 年的其他应收款数额增加所致，且款项性质主要为往来款，主要欠款方为湖南智谷新城开发建设有限责任公司。
3. 其他权益工具投资较去年有所增长主要是湖南湘江智能科技创新中心有限公司和长沙市玉赤河流域开发投资有限公司的项目所致。
4. 其他非流动资产的增加主要是待抵扣进项税和预付土地款项目的增加所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	9,821,783,088.94	373,594,564.26	-	3.80%
固定资产	27,616,753.97	26,240,712.99	-	95.02%
投资性房地产	693,684,139.13	464,607,991.66	-	66.98%
合计	10,543,083,982.04	864,443,268.91	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币



负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	900.00	0.13%	15,000.00	-94.00
应付账款	46,551.63	6.81%	25,464.68	82.81
预收款项	16.74	0.00%	405.53	-95.87
应交税费	1,272.83	0.19%	895.51	42.14
其他应付款	6,321.88	0.93%	26,966.68	-76.56
长期借款	253,890.00	37.16%	192,300.18	32.03
应付债券	313,745.20	45.92%	231,391.11	35.59

发生变动的原因：

1. 短期借款余额变动是湖南智融供应链管理有限公司保证借款余额变为 900.00 万元所致。
2. 应付账款余额较去年有所减少主要是应付工程款余额减少所致。
3. 预收款项较去年有所减少主要是预收房租款减少所致。
4. 应交税费较去年有所增加主要是公司报告期内新增土地使用税、企业所得税，且个人所得税和房产税较去年增加所致。
5. 其他应付款较去年有所减少主要是往来款减少所致。
6. 长期借款数额较去年有所增加主要是保证借款和抵押及保证借款两科目数额增加所致。
7. 应付债券较去年有所增加主要是公司在报告期内发行了 21 智谷 01、21 湘智谷投资债券。

#### （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

#### （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

#### （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：50.33 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 63.128 亿元，有息债务同比变动 25.42%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：0 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 32.20 亿元，占有息债务余额的 51%；银行贷款余额 27.738 亿元，占有息债务余额的 43.93%；非银行金融机构贷款 3.19 亿元，占有息债务余额的 5.05%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券		1.4	2	9.4	19.4	32.2
银行贷款		1.99	5.66	13.44	6.648	27.738
非银行金融机构贷款		0.2		0.2	2.79	3.19

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

**六、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：32,411.90 万元

报告期非经常性损益总额：10,553.16 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
湖南岳麓经济开发有限责任公司	是	100%	建设开发	24.94	12.90	3.14	0.42
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	否	49%	项目投资 咨询管理 工程施工	81.01	42.60	3.44	0.46

**（三） 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

主要是报告期末存货的增加，经营性应收项目的增加与经营性应付项目的减少所致

**七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

是 否

**八、非经营性往来占款和资金拆借****（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

**（二）非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

**（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：32.10 亿元

报告期末对外担保的余额：42.77 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.67 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：42.77 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：万元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	本公司持股 49%，系第二大股东	15,000	城乡基础设施建设；城乡规划编制；土地整理、复垦；企业管理咨询服务；为创业企业提供创业管理服务业务；市场营销策划服务；工程技术咨询服务；水利水电工程施工；水利工程设计；建材销售。	良好	信用	127,000.00	2028年4月1日	-
湖南智谷新城	本公司持股	15,000	城乡基础设施建设；城乡规划编制；土地	良好	抵押担保	295,699.00	2030年8月30日	-

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
开发建设有限责任公司	49%，系第二大股东		整理、复垦；企业管理咨询服务；为创业企业提供创业管理服务业务；市场营销策划服务；工程技术咨询服务；水利水电工程施工；水利工程设计；建材销售。				日	
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	本公司持股49%，系第二大股东	15,000	城乡基础设施建设；城乡规划编制；土地整理、复垦；企业管理咨询服务；为创业企业提供创业管理服务业务；市场营销策划服务；工程技术咨询服务；水利水电工程施工；水利工程设计；建材销售。	良好	信用	5,000.00	2022年8月14日	-
合计	-	-	-	-	-	427,699.00	-	-

#### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为湖南智谷投资发展集团有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：湖南智谷投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	896,524,714.36	1,069,333,377.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,867,394,104.38	1,415,462,649.84
应收款项融资		
预付款项	4,294,337.60	1,280,354.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	746,304,439.64	537,266,478.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,821,783,088.94	8,810,565,497.04
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	33,616.17	
流动资产合计	13,336,334,301.09	11,833,908,357.56
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,406,776,913.08	2,668,269,601.92
其他权益工具投资	26,256,782.64	16,630,798.00



其他非流动金融资产		
投资性房地产	693,684,139.13	678,888,438.51
固定资产	27,616,753.97	28,844,944.85
在建工程	196,000,000.00	196,000,000.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	21,073,478.31	21,690,813.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	374,261,077.44	71,254,962.17
非流动资产合计	3,745,669,144.57	3,681,579,558.89
资产总计	17,082,003,445.66	15,515,487,916.45
<b>流动负债：</b>		
短期借款	9,000,000.00	150,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	465,516,269.14	254,646,807.12
预收款项	167,440.10	4,055,310.75
合同负债	1,100,917.43	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	12,728,287.59	8,955,063.95
其他应付款	63,218,836.58	269,666,793.52
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	585,900,000.00	647,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,137,631,750.84	1,334,323,975.34

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,538,900,000.00	1,923,001,805.00
应付债券	3,137,451,994.02	2,313,911,084.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	16,000,000.00	16,000,000.00
递延所得税负债	2,406,496.16	
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,694,758,490.18	4,252,912,889.52
负债合计	6,832,390,241.02	5,587,236,864.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,738,155,904.00	6,738,155,904.00
减：库存股		
其他综合收益	7,219,488.48	
专项储备		
盈余公积	228,319,256.06	196,904,989.60
一般风险准备		
未分配利润	2,125,918,556.10	1,843,190,157.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,249,613,204.64	9,928,251,051.59
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	10,249,613,204.64	9,928,251,051.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,082,003,445.66	15,515,487,916.45

公司负责人：付烈山 主管会计工作负责人：肖宇 会计机构负责人：李倩

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：湖南智谷投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	642,020,043.81	955,147,917.74
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,371,055,447.66	1,194,125,551.91
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,255,336,973.65	1,522,719,528.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,292,150,500.19	7,141,100,860.09
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,560,562,965.31	10,813,093,857.90
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,355,666,969.48	3,695,297,619.44
其他权益工具投资	6,044,226.22	6,630,798.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	49,990,941.09	51,760,806.71
固定资产	27,058,093.38	28,215,554.05
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	21,073,478.31	21,690,813.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	146,642.95	
其他非流动资产	58,342,622.57	
非流动资产合计	3,518,322,974.00	3,803,595,591.64
资产总计	16,078,885,939.31	14,616,689,449.54
<b>流动负债：</b>		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	230,274,356.45	10,727,390.28
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	899,154.05	139,053.05
其他应付款	35,349,833.32	79,249,052.50
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	569,000,000.00	644,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	835,523,343.82	734,115,495.83
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,072,000,000.00	1,768,000,000.00
应付债券	3,137,451,994.02	2,313,911,084.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,209,451,994.02	4,081,911,084.52
负债合计	6,044,975,337.84	4,816,026,580.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,802,335,807.54	6,802,335,807.54
减：库存股		
其他综合收益	-439,928.83	
专项储备		
盈余公积	208,201,472.28	184,832,706.17

未分配利润	1,873,813,250.48	1,663,494,355.48
所有者权益（或股东权益）合计	10,033,910,601.47	9,800,662,869.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,078,885,939.31	14,616,689,449.54

公司负责人：付烈山 主管会计工作负责人：肖宇 会计机构负责人：李倩

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	902,730,831.37	897,503,269.26
其中：营业收入	896,541,779.04	890,841,830.80
利息收入	6,189,052.33	6,661,438.46
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	883,466,398.83	860,242,520.20
其中：营业成本	762,985,567.02	759,299,389.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,662,316.40	17,159,301.57
销售费用	0.00	0.00
管理费用	26,073,412.83	24,408,097.30
研发费用	0.00	0.00
财务费用	81,745,102.58	59,375,731.36
其中：利息费用	87,899,534.89	66,001,153.54
利息收入	6,189,052.33	6,661,438.46
加：其他收益	199,322,991.69	180,244,801.60
投资收益（损失以“-”号填列）	109,892,482.38	101,371,815.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	109,892,482.38	101,371,815.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号	0.00	0.00

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-5,800,581.02	-2,979,382.03
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-240,798.68	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	322,438,526.91	315,897,983.88
加: 营业外收入	1,681,536.79	664,425.02
减: 营业外支出	1,015.41	18.90
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	324,119,048.29	316,562,390.00
减: 所得税费用	9,976,383.72	10,285,022.45
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	314,142,664.57	306,277,367.55
(一) 按经营持续性分类	0.00	0.00
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	314,142,664.57	306,277,367.55
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	0.00	0.00
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	314,142,664.57	306,277,367.55
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	7,219,488.48	0.00
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,219,488.48	0.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益	7,219,488.48	0.00
(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		
(3)其他权益工具投资公允价值变动	7,219,488.48	
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	321,362,153.05	306,277,367.55
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	321,362,153.05	306,277,367.55
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

司负责人：付烈山 主管会计工作负责人：肖宇 会计机构负责人：李倩

**母公司利润表**  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	503,197,743.79	522,291,801.25
减：营业成本	431,546,977.17	448,903,206.60
税金及附加	4,920,481.61	4,791,588.37
销售费用		
管理费用	16,797,989.86	14,706,628.50
研发费用		
财务费用	49,378,510.83	42,652,888.33
其中：利息费用	54,672,040.54	48,549,083.88
利息收入	5,317,346.39	5,926,721.07
加：其他收益	123,037,284.77	123,543,396.09
投资收益（损失以“－”号填列）	110,641,539.06	103,272,594.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,779,188.72	-964,872.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-207,700.61	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	232,245,718.82	237,088,607.87
加：营业外收入	1,681,436.79	164,425.02
减：营业外支出	200,000.00	18.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	233,727,155.61	237,253,013.99
减：所得税费用	39,494.50	2,814,888.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	233,687,661.11	234,438,125.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	233,687,661.11	234,438,125.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-439,928.83	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-439,928.83	
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-439,928.83	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		



7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	233,247,732.28	234,438,125.71
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：付烈山 主管会计工作负责人：肖宇 会计机构负责人：李倩

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	409,477,603.75	432,509,876.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	192,406,788.94	137,421,863.48
经营活动现金流入小计	601,884,392.69	569,931,740.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,403,390,920.68	794,951,143.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	15,522,924.40	14,537,485.88
支付的各项税费	4,182,838.19	5,847,741.88
支付其他与经营活动有关的现金	389,122,357.61	148,335,564.30

经营活动现金流出小计	1,812,219,040.88	963,671,935.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,210,334,648.19	-393,740,195.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	498,135,171.22	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-3,286.65	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	498,131,884.57	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,977,605.38	382,588,156.59
投资支付的现金	126,750,000.00	202,630,000.00
质押贷款净增加额		
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		
投资活动现金流出小计	363,727,605.38	585,218,156.59
投资活动产生的现金流量净额	134,404,279.19	-585,218,156.59
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,106,000,000.00	1,758,001,805.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,106,000,000.00	1,758,001,805.00
偿还债务支付的现金	1,873,201,805.00	879,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	314,008,489.20	265,092,987.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	15,668,000.00	13,720,000.00
筹资活动现金流出小计	2,202,878,294.20	1,158,312,987.86
筹资活动产生的现金流量净额	903,121,705.80	599,688,817.14
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-172,808,663.20	-379,269,534.80
加：期初现金及现金等价物余额	1,069,333,377.56	1,448,602,912.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	896,524,714.36	1,069,333,377.56

公司负责人：付烈山 主管会计工作负责人：肖宇 会计机构负责人：李倩

### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	326,567,654.80	261,152,844.45
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	127,001,212.35	150,347,895.29
经营活动现金流入小计	453,568,867.15	411,500,739.74
购买商品、接受劳务支付的现金	1,177,437,282.14	748,586,117.36
支付给职工及为职工支付的现金	8,591,085.50	5,734,709.60
支付的各项税费	1,040,815.03	1,907,259.54
支付其他与经营活动有关的现金	790,569,736.76	308,360,747.63
经营活动现金流出小计	1,977,638,919.43	1,064,588,834.13
经营活动产生的现金流量净额	-1,524,070,052.28	-653,088,094.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	450,272,189.02	100,184,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-3,286.65	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	450,268,902.37	100,184,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	359,870.60	8,967,368.87
投资支付的现金		63,330,000.00
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		
投资活动现金流出小计	359,870.60	72,297,368.87
投资活动产生的现金流量净额	449,909,031.77	27,886,631.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,559,000,000.00	1,450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,559,000,000.00	1,450,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,511,000,000.00	879,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	271,298,853.42	233,823,193.40

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	15,668,000.00	13,720,000.00
筹资活动现金流出小计	1,797,966,853.42	1,127,043,193.40
筹资活动产生的现金流量净额	761,033,146.58	322,956,806.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-313,127,873.93	-302,244,656.66
加：期初现金及现金等价物余额		1,257,392,574.40
六、期末现金及现金等价物余额	-313,127,873.93	955,147,917.74

公司负责人：付烈山 主管会计工作负责人：肖宇 会计机构负责人：李倩

