

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）

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第二期）募集说明书

发行人	长沙县星城发展集团有限公司
本次债券注册金额	人民币 30.00 亿元
本期债券发行金额	不超过人民币 12.20 亿元（含 12.20 亿元）
发行期限	本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权
牵头主承销商	财信证券股份有限公司
联席主承销商	中泰证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
评级结果	发行人主体信用等级为 AA+，本期债券无评级

牵头主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司



（湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋（B 座）26 层）

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：2022 年 9 月 9 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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》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。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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。

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。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人合并口径净利润分别为 11,376.26 万元、24,757.20 万元、20,291.99 万元和-8,987.76 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 18,638.13 万元，预计不少于本期债券一年的利息。

（二）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 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人有息债务规模分别为 1,457,514.69 万元、1,988,426.08 万元、2,151,416.43 万元和 2,143,915.62 万元，资产负债率分别为 50.71%、54.09%、53.06%和 53.64%。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。

（三）截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产合计 138,310.81 万元，其中已抵押的土地使用权账面价值合计 88,293.50 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。

（四）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。

（五）截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 404,867.28 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。

（六）发行人 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末其他应收款账面价值分别

为 477,943.61 万元、533,795.98 万元、427,252.75 万元和 432,108.29 万元。报告期内发行人其他应收款规模较大，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。

（七）2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人资产总额分别为 4,228,302.51 万元、4,581,083.87 万元、4,910,034.13 万元和 4,958,067.70 万元。其中流动性较弱的在建开发产品余额合计分别为 2,343,814.47 万元、2,484,554.25 万元、2,671,116.02 万元和 2,748,851.69 万元，占资产总额的比例分别为 55.43 %、54.24%、54.40%和 55.44%。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。

（八）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以及其他民事案件已被依法查封，且存在被多次轮候查封的情况，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发行人的异议请求。发行人向法院提起的请求排除执行并确认回购资产所有权的异议之诉已于 2022 年 8 月 9 日由法院开庭审理，并将择期宣判。若法院最终驳回发行人异议之诉的诉讼请求，认为发行人对回购资产不享有实体权利，将导致发行人回购资产被执行。

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。

（九）根据发行人股东长沙县人民政府 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 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）根据发行人股东长沙县人民政府出具的《关于同意变更长沙县星城发展集团有限公司法定代表人及董事会成员的批复》（长县致函【2022】31 号），为完善公司法人治理结构，确保公司正常运营，同意公司董事、法定代表人、董事长进行调整，具体情况如下：（1）同意任命李坤明同志为长沙县星城发展集团有限公司董事长、董事会董事，法定代表人；（2）免去陈波同志的长沙县星城发展集团有限公司董事长、董事会董事、法定代表人职务；（3）免去肖峻同志的长沙县星城发展集团有限公司董事会董事职务。调整后公司董事会成员为李坤明、陈新明、邓彬彬、文倩。发行人董事会成员变动属于正常人事变动，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响；不影响发行人董事会决议的有效性。发行人董事会成员变更的相关工商变更登记和备案手续已经办理完毕。本次变更不会影响公司的偿债能力和公司债券的还本付息情况。

（十一）根据发行人股东长沙县人民政府出具的《长沙县人民政府关于组建长沙县星城控股集团有限公司的批复》，长沙县星城发展集团有限公司 100%股

权由长沙县人民政府依法依规无偿划转至长沙县星城控股集团有限公司（原长沙县星城资产管理有限公司）。本次股权划转完成后，长沙县星城控股集团有限公司持有发行人 100.00% 的股权，发行人控股股东变更为长沙县星城控股集团有限公司，发行人实际控制人仍为长沙县人民政府，未发生变化。

长沙县星城控股集团有限公司成立于 2016 年 5 月 4 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，系长沙县人民政府全资子公司，经营范围为：一般项目：工程管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；园区管理服务；停车场服务；广告制作；广告发布；城市绿化管理；太阳能发电技术服务；非金属矿及制品销售；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；政府采购代理服务；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动；健康咨询服务（不含诊疗服务）；供应链管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；幼儿园外托管服务；会议及展览服务；酒店管理；以自有资金从事投资活动；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程质量检测（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

在本次控股股东变更前后，发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均具备独立性。本次股权结构变更后，发行人仍然保持独立经营，股权结构变更对公司生产经营、财务状况和偿债能力无重大不利影响。上述股东变更情况不会降低发行人对已发行债券的还本付息能力。发行人将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

（十二）发行人 2022 年半年度财务报表已于 2022 年 8 月 30 日公告。2022 年半年度财务报表披露后，本期债券仍然符合面向专业投资者公开发行公司债券

条件。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人资产总额 5,157,459.86 万元，所有者权益合计 2,348,229.25 万元，资产负债率 54.47%。2022 年 1-6 月，发行人实现营业总收入 17,309.17 万元，归属于母公司股东的净利润-9,172.26 万元。发行人 2022 年 1-6 月出现亏损，但发行人的业务经营状况、资产负债情况以及现金流情况未出现其他重大不利变化，不会对本期债券偿债能力产生显著影响。发行人 2022 年半年度财务报表披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规以及规范性文件中关于面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。发行人 2022 年半年度财务报表可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）进行查询。

二、与本期债券相关的重大事项

（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）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。

（三）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。同时，本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；本期债券含权条款有可能对本期债券的期限、利率及偿付产生不确定性的风险，亦将导致本期债券实际投资收益存在一定不确定性。提请投资者关注。

（四）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，均视同自愿接受本募集说明书规定的《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。

（五）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。

（六）本期债券牵头主承销商财信证券有限责任公司由于业务发展需要，公司名称已由“财信证券有限责任公司”变更为“财信证券股份有限公司”，公司注册地址已由“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”变更为“湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋（B 座）26 层”，并已取得湖南省市场监督管理局换发的《营业执照》以及中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券期货业务许可证》。本次财信证券名称与注册地址的变更系财信证券正常经营活动的开展，名称与注册地址的变更不影响其在本次债券项下各期债券的各项权利和义务，不改变原签订的与本次债券项下各期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次债券项下各期债券继续具有法律效力。

（七）本次债券采取分期发行方式，本期债券为本次债券的第四期发行，且为发行人 2022 年第二次公开发行公司债券，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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”。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。

（八）本次债券设置了投资者保护条款。发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：（1）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。（2）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。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。发行人违反上述资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本次债券 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。具体见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

当发行人未按时清偿有息债务或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》的约定，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、增信机构（如有）、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。具体见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”部分。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	6
目 录	9
释 义	12
第一节 风险提示及说明	14
一、发行人的相关风险	14
二、本期债券的投资风险	17
第二节 发行条款	19
一、本次债券发行批准情况	19
二、本期债券的基本发行条款	19
三、本期债券的特殊发行条款	22
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	23
（一）本期债券发行时间安排	23
（二）登记结算安排	24
（三）本期债券上市交易安排	24
第三节 募集资金运用	25
一、本次募集资金数额	25
二、本期债券募集资金使用计划	25
三、募集资金的现金管理	25
四、募集资金专项账户管理	26
五、募集资金运用对本公司财务状况的影响	26
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺	27
七、前次公司债券的募集资金使用情况	27
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人概况	30
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	30
三、发行人的股权结构	32
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况	33
五、发行人公司治理、组织机构及内控制度	34
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	39
七、发行人业务情况	43
（一）发行人业务情况	43
（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况	44
（三）发行人主要业务经营情况及业务模式	47
（四）发行人所在行业现状及前景	55
（五）发行人行业地位和竞争优势	57
（六）发行人未来改革发展纲要	59

八、其他与发行人主体相关的重要情况	59
第五节 财务会计信息	61
一、发行人财务报告总体情况	61
（一）财务报表的编制基准及注册会计师意见	61
（二）重要会计政策及会计估计变更	61
（三）前期差错更正	64
（四）合并范围重大变化	65
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	66
（一）财务会计信息	67
（二）最近三年及一期主要财务指标	75
三、发行人财务状况分析	76
（一）资产构成分析	76
（二）负债构成分析	94
（三）所有者权益构成分析	99
（四）现金流量分析	100
（五）偿债能力分析	103
（六）营运效率指标分析	104
（七）盈利能力分析	105
（八）有息债务情况	109
（九）或有事项	110
（十）资产抵押、质押、其他被限制处置事项	112
（十一）关联交易情况	112
第六节 发行人信用状况	119
一、发行人及本期债券的信用评级情况	119
二、发行人其他信用情况	119
（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况	119
（二）最近三年及一期与主要客户发生业务的违约情况	120
（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况	120
第七节 增信机制	122
第八节 税项	123
一、增值税	123
二、所得税	123
三、印花税	123
四、税项抵销	124
第九节 信息披露安排	125
一、本期债券信息披露承诺	125
二、信息披露管理制度	125
三、本期债券发行前的信息披露	128
四、本期债券存续期内重大事项披露	128
五、本期债券存续期内定期信息披露	130
六、本息兑付事项	130
第十节 投资者保护机制	131

一、资信维持承诺	131
二、违反资信维持承诺的救济措施	131
三、偿债计划和偿债保障工作举措	132
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	135
一、违约情形	135
二、违约责任	135
三、应急机制和违约救济机制	135
四、纠纷解决机制	136
第十二节 债券持有人会议规则	137
一、总则	137
二、债券持有人会议的权限	138
三、债券持有人会议的召集	138
四、债券持有人会议的出席人员	140
五、债券持有人会议的议案	141
六、债券持有人会议的召开	142
七、表决、决议及会议记录	143
八、会议相关费用	144
九、附则	144
第十三节 债券受托管理人	146
一、受托管理人的基本情况	146
二、债券受托管理协议的主要事项	146
第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系	164
一、本期债券发行的有关机构	164
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	165
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	166
一、发行人声明	166
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明	167
三、主承销商声明	169
四、受托管理人声明	171
五、发行人律师声明	172
六、发行人会计师声明	173
第十六节 备查文件	174

释 义

本募集说明书中，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
星城控股集团、控股股东、股东	指	长沙县星城控股集团有限公司
县政府、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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”
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	财信证券股份有限公司，原财信证券有限责任公司
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	财信证券股份有限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、购买或以其他合法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）
《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》（2022年修订）
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-3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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）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 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率上升、偿债压力较高风险

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 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人有息债务规模分别为 1,457,514.69 万元、1,988,426.08 万元、2,151,416.43 万元和 2,143,915.62 万元，资产负债率分别为 50.71%、54.09%、53.06%和 53.64%。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。

2、受限资产较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产合计为 138,310.81 万元，其中已抵押的土地使用权账面价值合计 88,293.50 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。

3、未来资本支出较大风险

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。

4、担保代偿规模较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 404,867.28 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。

5、其他应收账款回收风险

发行人 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末其他应收款账面价值分别为 477,943.61 万元、533,795.98 万元、427,252.75 万元和 432,108.29 万元。报告期内发行人其他应收款规模较大，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。

6、资产流动性偏弱风险

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人资产总额分别为 4,228,302.51 万元、4,581,083.87 万元、4,910,034.13 万元和 4,958,067.70 万元。其中流动性较弱的在建开发产品余额合计分别为 2,343,814.47 万元、2,484,554.25 万元、2,671,116.02 万元和 2,748,851.69 万元，占资产总额的比例分别为 55.43 %、54.23%、54.40%和 55.44%。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。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人经营所处的长沙县虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定。加之受到近期国内外新冠肺炎疫情的影响，如果未来宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地整理与开发、工程建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2、项目建设风险

作为长沙县工程建设的重要企业，发行人承接了大量的相关业务。工程建设具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，工程建设项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3、土地价格波动风险

土地整理与开发业务是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入。土地整理与开发业务周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势，但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。同时，现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。如未来土地需求数量不足，将引起发行人土地相关收入减少，对公司盈利能力产生不利影响。

（三）管理风险

公司在财务经营决策方面，通过市场化方式来积极运作国有资本，以追求盈利和股东利益最大化为目标。考虑到长沙县人民政府是其唯一出资人，在高管任命和公司业务发展战略制定等方面存在着一定的影响，可能对企业的公司治理结构稳健性、投融资产业布局、未来发展战略等方面造成一定影响。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受货币政策、财政政策、国民经济总体运行状况以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券期限较长且采用固定利率的形式，在债券存续期内，市场利率的波动可能会使投资者的投资收益存在一定不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易时出现困难。

（三）偿付风险

发行人在报告期内经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、基本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力较好，截至本募集说明书签订之日，本公司能够按时偿付债务本息，且公司在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营过程中，

本公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或者其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致其资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（六）评级风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 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。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种因素的影响，发行人的主体信用评级发生负面变化，并对本期债券投资者利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、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。

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。

二、本期债券的基本发行条款

（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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）；

（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，本期债券为第四期发行，本期债券发行规模为不超过 12.20 亿元（含 12.20 亿元）；

（四）发行方式：本期债券采取面向专业投资者公开发行的方式；

（五）债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；

（六）债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

（七）发行价格：本期债券按面值平价发行；

（八）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券股份有限公司；

（九）联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

（十）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）债券利率及确定方式：本期债券的票面利率将根据询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后 2 年的票面利率固定为债券存续期限前 3 年票面利率加上或减去调整基点；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变；

（十三）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债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有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；

（十四）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务；

（十五）起息日：本期债券起息日为【2022】年【9】月【21】日；

（十六）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）；

（十七）付息日：付息日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【21】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【9】月【21】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）；

（十八）兑付日期：本金兑付日为【2027】年【9】月【21】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2025】年【9】月【21】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）；

（十九）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；

（二十）计息期限：自【2022】年【9】月【21】日至【2027】年【9】月【20】日。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2022】年【9】月【21】日至【2025】年【9】月【20】日；

（二十一）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；

（二十二）信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

（二十三）增信措施：本期债券无担保。

（二十四）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

（二十五）拟上市地：上海证券交易所；

（二十六）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；

（二十七）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人各类有息债务。

（二十八）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。

（二十九）质押式回购安排：根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）>有关事项的通知》，本期债券预计不符合进行质押式回购交易的基本条件，认购人不能进行质押式回购交易；

三、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：【2022】年【9】月【16】日。

发行首日：【2022】年【9】月【20】日。

网下发行期限：【2022】年【9】月【20】日至【2022】年【9】月【21】日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。
- 4、本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券发行公告。

第三节 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 亿元（含 30 亿元）的公司债券。根据 2020 年 9 月 10 日中国证监会《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），公司公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券获得中国证监会注册。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过 12.20 亿元（含 12.20 亿元），募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人有息债务，所偿还的有息债务明细如下：

表 本期债券募集资金偿还有息债务明细表

单位：万元

名称/债权人	债务余额	拟偿还金额	回售资金兑付日/到期日	本息兑付情况
19 星发 01	100,000.00	100,000.00	2022 年 10 月 28 日	正常
光大银行	25,000.00	22,000.00	2022 年 12 月 3 日	正常
合计	125,000.00	122,000.00		

本期债券将在发行人在上海证券交易所发行的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）（简称“19 星发 01”）回售登记期结束并确定回售规模后发行。“19 星发 01”的回售登记期为 2022 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 8 日，《回售实施结果公告》已于 2022 年 9 月 9 日披露，最终回售金额为 100,000.00 万元，回售部分债券不得转售。若本期债券发行时间在“19 星发 01”回售兑付日之后，则本期债券募集资金可用于偿还因兑付“19 星发 01”回售部分债券本金而使用的自有资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或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。

四、募集资金专项账户管理

（一）专项账户的设立

公司将为本期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。

（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约定用于偿还发行人有息债务，专项账户的募集资金按照募集说明书所列资金用途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

为进一步加强对于募集资金的监督，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。

五、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发行人有息债务，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。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

1、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；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，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。

2、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保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。

3、本期债券募集资金中的100,000.00万元用于偿还“19星发01”本金或置换因偿还回售的“19星发01”本金而占用的自有资金。发行人承诺本期债券在“19星发01”回售撤销期届满至回售后3个月内发行，回售的债券不转售。

七、前次公司债券的募集资金使用情况

（一）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），本期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%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用于偿还公司债务。2021 年 8 月，发行人结合公司债务偿还计划以及资金使用安排等实际情况，根据本期债券募集说明书的约定，对本期债券募集资金用于补充流动资金与偿还有息债务的具体金额进行了调整，并对所偿还的债务类型及明细金额进行了调整。截至 2022 年 7 月末，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）20 星发 01

2020 年 3 月 2 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），本期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%。根据募集说明书以及相关公告的约定，本期债券募集资金中的 49,820.15 万元用于补充公司流动资金，50,179.85 万元用于偿还公司债务。截至 2022 年 7 月末，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）20 星发 02

2020 年 5 月 26 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），本期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%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用于偿还公司债务。截至 2022 年 7 月末，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）20 星发 03

2020 年 11 月 23 日，发行人发行了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），本期债券发行总额为人民币 20,000.00 万元，期限为 5 年期，票面利率为 4.60%。根据募集说明书约定，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。截至 2022 年 7 月末，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。

（五）21 星发 01

2021 年 3 月 15 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 110,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.18%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 10,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设，不超过 100,000.00 万元用于偿还公司债务。截至 2022 年 7 月末，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。

（六）21 星发 02

2021 年 11 月 19 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 150,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 3.81%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人存量公司债券本金，即拟用 10.00 亿元偿还“16 星城 02”的本金，5.00 亿元偿还“17 星城 01”的本金。截至 2022 年 7 月末，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。

（七）22 星发 01

2022 年 2 月 18 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 48,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 3.28%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人存量公司债券本金，即拟用 4.80 亿元偿还“17 星城 01”的本金。截至 2022 年 7 月末，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。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	长沙县星城发展集团有限公司
法定代表人	李坤明
注册资本	人民币 100.00 亿元
实缴资本	人民币 22.17 亿元
设立（工商注册）日期	2001 年 12 月 25 日
统一社会信用代码	91430121707292174T
住所（注册地）	湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号
邮政编码	410131
所属行业	E 建筑业-48 土木工程建筑业
经营范围	许可项目：房地产开发经营；公路管理与养护；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；广告制作；广告发布；城市绿化管理；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	0731-84018318
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	邓彬彬 财务总监 0731-84018318

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（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）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
----	------	------	------

1	2001 年 12 月	设立	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。
2	2002 年 5 月	更名	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。
3	2002 年 5 月	增资	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。
4	2018 年 9 月	更名	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”。
5	2019 年 5 月	增资	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。
6	2019 年 6 月	增资	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。
7	2022 年 6 月	控股股东变更	2022 年 6 月，根据长沙县人民政府出具的《长沙县人民政府关于组建长沙县星城控股集团有限公司的批复》，长沙县星城发展集团有限公司 100%股权由长沙县人民政府依法依规无偿划转至长沙县星城控股集团有限公司（原长沙县星城资产管理有限公司）。本次股权划转完成后，长沙县星城控股集团有限公司持有发行人 100.00%的股权，发行人控股股东变更为长沙县星城控股集团有限公司，发行人实际控制人仍为长沙县人民政府，未发生变化。

（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。

三、发行人的股权结构

（一）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，长沙县星城控股集团有限公司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实际控制人。截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有的发行人股份不存在被质押及权属争议的情况。发行人的实际控制人为长沙县人民政府，报告期内发行人的实际控制人未发生变化。

（二）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

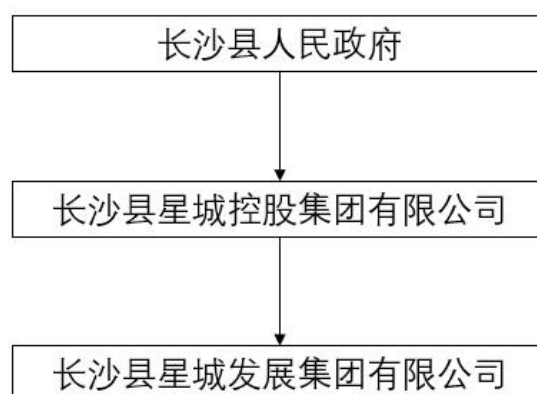


图 发行人股权结构图

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2022 年 3 月末，发行人共有全资及控股的一级子公司 18 家，全部纳入合并范围，具体如下表所示：

表 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、%

序号	被投资单位	业务性质	持股比例	2021 年末/度财务数据					是否存在重大增减变动
				总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	
1	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	租赁和商务服务业	100.00	443,039.22	208,693.90	234,355.31	4,284.30	1,490.35	否
2	长沙县地产投资开发有限公司	租赁和商务服务业	100.00	520,004.66	504,699.98	15,304.68	9,170.85	499.78	否
3	长沙县通途交通建设投资有限公司	商务服务业	100.00	873,025.27	317,610.12	555,415.15	922.01	11,714.11	否
4	长沙县星城水利投资开发有限公司	水利开发	64.00	43,623.11	21,979.65	21,643.46	-	-990.97	否
5	长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司	房地产业	100.00	23,617.88	23,245.66	372.22	-	-105.58	否
6	长沙县星沙水利建设投资有限公司	水利、环境和公共设施管理业	100.00	340,857.59	180,182.93	160,674.66	-	-3,303.13	否
7	长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司	高新建材	80.40	7,343.94	6,996.24	347.70	301.81	98.18	否
8	长沙县星城思润教育产业投资有限公司	教育	100.00	7,154.12	2,428.22	4,725.89	2,070.70	-264.69	否
9	长沙县星城居正保障性住房开发有限公司	房地产开发	100.00	31,650.31	26,137.47	5,512.85	516.14	-27.89	否
10	湖南星城私募股权基金管理有限公司	投资咨询	100.00	2,857.70	3.01	2,854.69	-	-20.99	否
11	长沙县星城强村农业有限公司	批发和零售业	100.00	9,828.96	3,354.79	6,474.17	5,742.43	244.46	否
12	长沙百年工程质量检测有限公司	专业技术服务业	100.00	735.06	60.51	674.54	821.58	-7.71	否
13	长沙县松雅湖酒店管理有限公司	酒店管理	100.00	402.98	264.92	138.06	762.58	86.26	否
14	长沙县星城资产管理有限公司	资产管理	100.00	1,715.98	978.45	737.52	1,303.55	259.09	否
15	长沙星城宜居物业管	物业管理	100.00	694.04	454.04	240.00	686.44	42.74	否

	理有限公司								
16	长沙县星城卓誉人力资源管理有限公司	商务服务	100.00	10.17	3.57	6.60	-	10.85	否
17	长沙星城新能源科技有限责任公司	电力、热力生产和供应业	100.00	-	-	-	-	-	否
18	长沙星城畅享咨询有限公司	商务服务业	100.00	-	-	-	-	-	否

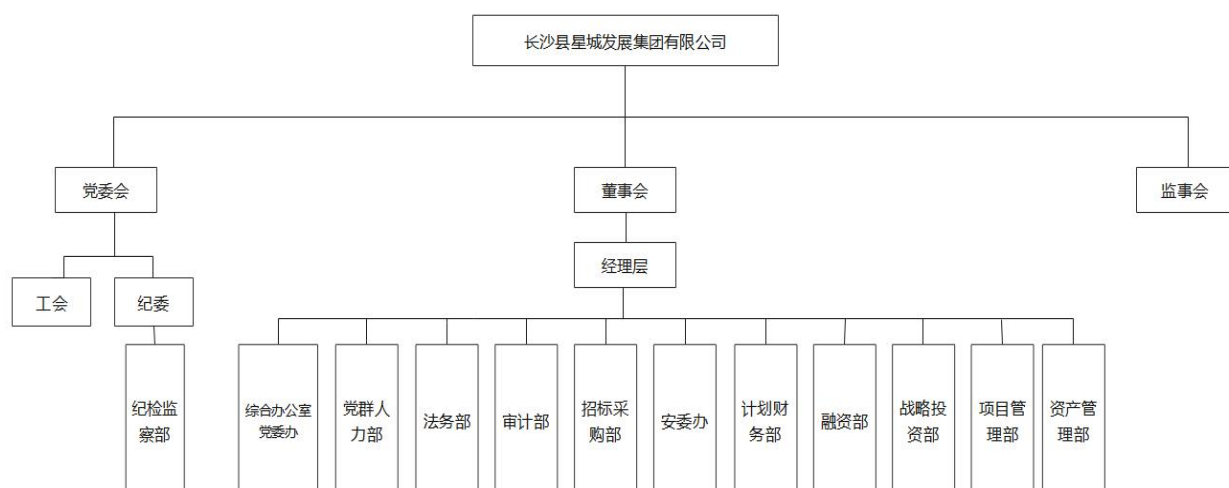
（二）参股公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人无重要参股公司。

五、发行人公司治理、组织机构及内控制度

（一）治理结构

发行人的组织结构图如下所示：



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。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。

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，其中两名为职工代表。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) 内部管理制度

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。

（三）发行人独立性情况

发行人在唯一股东长沙县星城控股集团有限公司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。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

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

截至报告期末，发行人董监高情况如下：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。截至本募集说明书出具之日，发行人共有董事会成员 4 名，监事会成员 5 名，高级管理人员 7 名。具体情况如下：

表 发行人董事会、监事会、经理层人员信息表

类别	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他（简历）
董事会	李坤明	董事长	2022 年 4 月	是	否	李坤明先生，1975 年出生，中共党员，本科学历。历任长沙县畜牧兽医站技术员，长沙县江背镇人大副主席，长沙县江背镇党委委员、副镇长，长沙县白沙镇党委副书记、人大主席，长沙县开慧镇党委副书记、人大主席，长沙县黄兴镇党委副书记，长沙县果园镇党委副书记、镇长，长沙县黄兴镇党委副书记、镇长，长沙县开慧镇党委书记，现任公司董事长、董事，法定代表人。
	陈新明	董事	2020.10 至今	是	否	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。

监事会	邓彬彬	职工董事	2020.10至今	是	否	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。
	文倩	职工董事	2020.10至今	是	否	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。
	罗湘	监事长	2020.10至今	是	否	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。
	周敏	监事	2020.10至今	是	否	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。
	唐润堉	监事	2020.10至今	是	否	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。
	祁幸	职工监事	2020.10至今	是	否	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。
	王振	职工监事	2020.10至今	是	否	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。
经理层	陈新明	总经理	2020.10 至今	是	否	详见董事会成员简历
	李勇	副总经理	2018.08 至今	是	否	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。
	何硕	副总经理	2018.10 至今	是	否	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。
	王爽	副总经理	2018.08 至今	是	否	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。
	邓彬彬	财务总监	2018.08 至今	是	否	详见董事会成员简历
	黄铜	总工程师	2019.08 至今	是	否	黄铜先生, 1982 年出生, 大专学历, 曾任职于汨罗市市委宣传部, 汨罗市市委统战部, 长沙县城乡规划建设局村镇建设科, 规划建设局安监站, 现任公司总工程师
	张艳红	纪委书记	2018.08 至今	是	否	张艳红女士, 1971 年生, 本科学历, 中共党员, 历任长沙县回龙乡财政所职员, 黄花镇财政所会计, 长沙县住房保障局计财科副科长, 长沙县纪委监委党风廉政纪委财务, 黄兴片区建设投资有限公司筹备组成员, 现任公司纪委书记

（二）现任董事、监事、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、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 董监高兼职情况表

姓名	兼职单位	兼任职务	兼职单位与 发行人关系
李坤明	长沙县星城控股集团有限公司	董事长	控股股东
	长沙松雅湖建设投资有限公司	董事长	参股公司
陈新明	长沙县星城控股集团有限公司	董事	控股股东
	湖南星城善建置业有限公司	董事长	参股公司
	长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有 限公司	董事	参股公司
邓彬彬	长沙县星城控股集团有限公司	董事	控股股东
	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	子公司
	长沙松雅湖建设投资有限公司	董事	参股公司
	长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有 限公司	董事	参股公司
	长沙县医健建设投资有限公司	执行董事	无
	长沙县思慎教育咨询有限公司	执行董事	参股公司
文倩	长沙县星城控股集团有限公司	董事	控股股东
	长沙星城智慧科技有限公司	监事	参股公司
罗湘	长沙县星城控股集团有限公司	监事	控股股东
	长沙县中建星和投资有限公司	副董事长	参股公司
	长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有 限公司	监事	参股公司
周敏	长沙县星城控股集团有限公司	监事	控股股东
	长沙百年工程质量检测有限公司	监事	子公司
祁幸	长沙县星城控股集团有限公司	监事	控股股东
	长沙县通途交通建设投资有限公司	董事	子公司
	长沙县星通通信建设有限公司	监事	参股公司
唐润堉	长沙县星城控股集团有限公司	监事	控股股东
王振	长沙县星城控股集团有限公司	监事	控股股东

李勇	长沙县运通建设开发有限公司	经理	参股公司
	长沙县通途交通建设投资有限公司	董事长	子公司
	长沙星通公交发展有限公司	董事	参股公司
	长沙市南北横线建设开发有限公司	董事	参股公司
	湖南乐程信息科技有限公司	董事	无股权关系
何硕	长沙县星城水利投资开发有限公司	董事长	子公司
	长沙县星沙水利建设投资有限公司	董事长	子公司
王爽	长沙县地产投资开发有限公司	执行董事、总经理	子公司
	长沙县北部新城建设投资有限公司	董事长、经理	子公司
	长沙县星城矿业开发有限责任公司	董事长	子公司
	长沙鹏基地产有限公司	副董事长	参股公司

（三）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。

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。

七、发行人业务情况

（一）发行人业务情况

发行人的经营范围：许可项目：房地产开发经营；公路管理与养护；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；广告制作；广告发布；城市绿化管理；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

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。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

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。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 323,163.84 万元、296,757.68 万元、242,466.52 万元和 6,240.36 万元。发行人主营业务收入明细如下：

表 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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设	2,811.59	45.05	46,283.73	19.09	8,733.23	2.94	12,724.55	3.94
土地整理 与开发	-	-	185,591.43	76.54	278,233.26	93.76	302,046.53	93.47
租赁	851.35	13.64	6,444.52	2.66	7,458.11	2.51	6,187.21	1.91
新型建材	8.58	0.14	262.07	0.11	165.74	0.06	344.13	0.11
其他	2,568.83	41.16	3,884.76	1.60	2,167.35	0.73	1,861.43	0.58
合计	6,240.36	100.00	242,466.52	100.00	296,757.68	100.00	323,163.84	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。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人实现土地整理与开发收入 302,046.53 万元、278,233.26 万元、185,591.43 万元和 0.00 万元，分别占主营业务收入的 93.47%、93.76%、76.54%和 0.00%，实现工程建设业务收入 12,724.55 万元、8,733.23 万元、46,283.73 万元和 2,811.59 万元，分别占主营业务收入的 3.94%、2.94%、19.09%和 45.05%。

土地整理与开发方面，得益于长沙县土地市场持续平稳发展，报告期内发行人实现了较大规模的土地整理与开发业务收入。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现土地整理与开发业务收入 302,046.53 万元、278,233.26 万元、185,591.43 万元和 0.00 万元。目前，长沙县正在进行北部新城和榔梨新城的整体片区开发，由发行人子公司长沙县北部新城建设投资有限公司具体实施。随着北部新城整体片区开发的推进及相关配套政策的出台，发行人土地开发与整理业务相关收入将保持稳定。

工程建设业务方面，报告期内发行人该板块业务收入有所波动，其中 2020 年度受疫情影响，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 2020 年度实现的工程建设业务收入规模降低，较 2019 年度同比下降 31.37%。2021 年以来，随着长沙县整体社会经济的迅速恢复增长，工程建设业务收入实现大幅反弹。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

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 169,148.48 万元、212,794.62 万元、166,733.23 万元和 6,577.64 万元，最近三年呈波动趋势。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。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月的土地整理与开发成本分别为 154,974.35 万元、200,035.99 万元、120,756.04 万元和 493.56 万元，占主营业务成本的比例分别为 91.62%、94.00%、72.42%和 7.50%。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，2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月的工程建设成本分别为 10,176.73 万元、7,539.68 万元、36,600.61 万元和 2,716.71 万元，占主营业务成本的比例分别为 6.02%、3.54%、21.95%和 41.30%。

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程建设	2,716.71	41.30	36,600.61	21.95	7,539.68	3.54	10,176.73	6.02
土地整理 与开发	493.56	7.50	120,756.04	72.42	200,035.99	94.00	154,974.35	91.62
租赁	986.64	15.00	5,473.51	3.28	2,780.68	1.31	1,961.97	1.16
新型建材	22.53	0.34	250.47	0.15	156.29	0.07	247.62	0.15
其他	2,358.20	35.85	3,652.60	2.19	2,281.97	1.07	1,787.81	1.06
合计	6,577.64	100.00	166,733.23	100.00	212,794.62	100.00	169,148.48	100.00

3、主营业务毛利润分析

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人实现主营业务毛利润分别为 154,015.36 万元、83,963.07 万元、75,733.28 万元和-337.29 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。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人土地整理与开发业务实现毛利润 147,072.18 万元、78,197.27 万元、64,835.39 万元和-493.56 万元，分别占总毛利润的 95.49%、93.13%、85.61%和 146.33%，工程建设业务分别实现毛利润 2,547.82 万元、1,193.54 万元、9,683.12 万元和 94.88 万元，分别占总毛利润的 1.65%、1.42%、12.79%和-28.13%；租赁业务实现毛利润分别为 4,225.23 万元、4,677.43 万元、971.01 万元和-135.29 万元，分别占整体毛利润的 2.74%、5.57%、1.28%和 40.11%；发行人其他业务主要包括物业管理和酒店管理等业务。

表 发行人主营业务毛利润构成情况

单位：万元，%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程建设	94.88	-28.13	9,683.12	12.79	1,193.54	1.42	2,547.82	1.65
土地整理 与开发	-493.56	146.33	64,835.39	85.61	78,197.27	93.13	147,072.18	95.49
租赁	-135.29	40.11	971.01	1.28	4,677.43	5.57	4,225.23	2.74

新型建材	-13.95	4.14	11.60	0.02	9.45	0.01	96.52	0.06
其他	210.63	-62.45	232.16	0.31	-114.62	-0.14	73.61	0.05
合计	-337.29	100.00	75,733.28	100.00	83,963.07	100.00	154,015.36	100.00

4、毛利率分析

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月发行人各项业务毛利率情况如下：

表 发行人主营业务毛利率水平情况

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程建设	3.37	20.92	13.67	20.02
土地整理与开发	-	34.93	28.10	48.69
租赁	-15.89	15.07	62.72	68.29
新型建材	-162.59	4.43	5.70	28.05
其他	8.20	5.98	-5.29	3.95
合计	-5.40	31.23	28.29	47.66

报告期内，土地整理与开发业务毛利率波动因当期实现土地开发业务收入对应地块的初始入账成本较高而当年度土地出让价格未有明显上涨所致；工程建设业务毛利率因各期实现的工程建设业务约定的加成比例的变化而小幅波动；租赁业务毛利率逐年下降；新型建材业务与其他业务毛利率随着市场价格波动以及需求情况影响也存在较大幅度的波动；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人主营业务综合毛利率分别为 47.66%、28.29%、31.23%和-5.40%。

（三）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。

报告期内发行人主要的土地整理与开发业务具体情况如下表所示：

表 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	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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、长沙溁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
9	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
10	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	湖南望新锦璨实业有限公司	长沙县国土[2020]网挂25号	自有土地出让	11,565.83

				号				
--	--	--	--	---	--	--	--	--

（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

发行人报告期内挂牌出让的土地中，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，发行人报告期内其他挂牌出让的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，该部分出让收入不计入来自所属地方政府的收入。

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量长沙县区域内的重点工程建设项目。报告期内 2020 年度受疫情影响，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

目的竣工决算与工程移交进度放缓，导致发行人 2020 年度实现的工程建设业务收入规模降低，较 2019 年度同比下降 31.37%。2021 年以来，随着长沙县整体社会经济的迅速恢复增长，工程建设业务收入实现大幅反弹。2019-2021 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 12,724.55 万元、8,733.23 万元和 46,283.73 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 2021 年末，发行人在建项目已投资总额为 267.11 亿元，在建项目截止 2021 年末均未完工，不存在项目已完工未决算的情形。

（4）业务可持续性情况

报告期内发行人工程建设业务收入规模有所波动。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。在 2020 年以来“稳投资、补短板”等中央政策持续推进的情形下，长沙县区域经济在疫情过后持续修复，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 2021 年末，发行人主要在建和拟建工程建设项目明细如下表所示。

表 截至 2021 年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	回款计划
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	2022	380,000.00	380,000.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
2	长沙县人民政府	万家丽北路工程	2014	2022	180,000.00	180,000.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
3	长沙县人民政府	星沙联络线（月形山至中岭立交）	2020	2024	186,300.00	113,334.02	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
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	2022	93,485.00	107,149.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
5	长沙县人民政府	白石洞水库项目	2018	2024	103,410.00	86,166.88	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
6	长沙县人民政府	芙蓉大道及两厢整治	2015	2022	82,700.00	80,991.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
7	长沙县人民政府	万家丽路与绕城高速互通	2015	2022	77,548.66	77,548.66	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
8	长沙县人民政府	开元西路及周边土地整治	2014	2022	80,731.00	72,819.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
9	长沙县人民政府	岳汝公路	2015	2024	81,800.00	67,225.92	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
10	长沙县人民政府	北师大长沙附属学校建设工程	2017	2022	131,718.00	65,295.18	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
11	长沙县人民政府	S104 黄江公路延线综合道路工程	2016	2024	77,500.00	60,314.66	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
12	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	2022	61,000.00	59,525.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
13	长沙县人民政府	东九线及周边土地整治	2016	2022	60,000.00	58,631.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
14	长沙县人民政府	东八线（东八线电力走廊）建设工程	2016	2022	55,816.00	55,816.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
15	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	2022	51,713.00	51,713.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
16	长沙县人民政府	G107 调规公路及提质改造工程	2018	2024	69,200.00	51,478.11	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
17	长沙县人民政府	107 国道沿线环境综合整治	2016	2022	42,488.00	44,514.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
18	长沙县人民政府	特立路延线道路工程	2016	2024	59,100.00	44,251.76	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

19	长沙县人民政府	城乡结合部土地综合整治项目	2016	2022	42,392.00	42,392.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
20	长沙县人民政府	国防科大校区拆迁	2016	2022	40,000.00	40,951.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
21	长沙县人民政府	东宸花园	2018	2024	47,909.00	39,923.44	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
22	长沙县人民政府	滨湖路周边拆迁工程	2017	2023	39,200.00	37,618.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
23	长沙县人民政府	东七线及两厢整治	2017	2023	38,000.00	36,891.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
24	长沙县人民政府	滨湖路与滨湖东路道路工程	2016	2023	59,300.00	35,557.91	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
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	2023	35,346.00	35,346.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
26	长沙县人民政府	空港城黄金大道 B 段	2018	2023	58,800.00	35,247.09	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
27	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	2022	57,900.00	34,737.63	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
28	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	2022	30,907.00	31,647.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
29	长沙县人民政府	物流大道二期工程	2017	2022	41,300.00	28,893.63	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
30	长沙县人民政府	捞刀河南路及水系综合治理	2017	2022	31,100.00	27,975.89	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
31	长沙县人民政府	东十线（长永高速至滨湖路）建设工程	2014	2022	24,709.00	25,028.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
32	长沙县人民政府	50 千伏线路单改双回拆迁（沙星 500 千伏）	2016	2022	30,000.00	24,970.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
33	长沙县人民政府	S319 道路工程	2017	2023	33,800.00	23,655.65	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
34	长沙县人民政府	火星北路	2012	2022	22,650.00	21,246.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
35	长沙县人民政府	北山大道项目	2015	2023	31,000.00	20,107.97	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
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	2022	18,502.00	18,502.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
37	长沙县人民政府	S207 金井至黄花段道路工程	2016	2023	26,100.00	16,923.41	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
38	长沙县人民政府	东六线至东七线道路及配套工程	2017	2024	21,200.00	16,894.99	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
39	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	2024	20,900.00	16,647.77	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
40	长沙县人民政府	滨湖东路及其支线与配套工程	2019	2024	33,100.00	16,540.23	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
41	长沙县人民政府	星沙生态公园	2014	2022	16,000.00	16,000.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

42	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	2024	22,800.00	15,931.88	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
43	长沙县人民政府	安沙工业园道路工程	2019	2024	20,000.00	13,353.36	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
44	长沙县人民政府	星沙文化公园及徐特立公园	2017	2024	23,100.00	13,166.12	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
45	长沙县人民政府	空港城黄金大道 A 段	2015	2023	25,300.00	11,863.63	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
46	长沙县人民政府	城区电网改造及电力工程	2017	2023	29,600.00	11,800.31	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
47	长沙县人民政府	京港澳高速开慧互通及京珠西辅道	2017	2022	23,700.00	11,096.54	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
48	长沙县人民政府	中南汽车世界及汽配路	2017	2022	14,600.00	10,161.25	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
49	长沙县人民政府	三一跨线桥及三一西路提质改造	2019	2023	11,800.00	8,843.71	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
50	长沙县人民政府	S103 道路工程	2015	2022	25,000.00	8,730.31	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
51	长沙县人民政府	S323 延线综合道路工程	2015	2022	16,700.00	8,304.59	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

表 截至 2021 年末发行人主要拟建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	计划总投资	预计未来投资额		
				2022 年	2023 年	2024 年
1	一到六区棚户区改造	工程建设	87,281.64	30,000.00	20,000.00	20,000.00
2	捞刀河（城区段）水系综合整治项目	工程建设	61,600.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
3	东八线电力走廊公共绿地（二期）	工程建设	51,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
4	长沙县北部农产品精深加工园	工程建设	49,600.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
5	滨湖东路三期	工程建设	25,000.00	8,000.00	5,000.00	5,000.00

序号	项目名称	项目类型	计划总投资	预计未来投资额		
				2022 年	2023 年	2024 年
6	东十二线	工程建设	17,793.00	10,000.00	5,000.00	2,793.00
7	长永高速北辅道	工程建设	17,300.00	9,000.00	5,000.00	3,300.00

3、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 2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月分别实现租赁业务收入 6,187.21 万元、7,458.11 万元、6,444.52 万元和 851.35 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。

4、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。

（四）发行人所在行业现状及前景

1、我国土地整理与开发行业的状况和发展前景

土地整理与开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地整理与开发能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理与开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地整理与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，所以土地整理与开发行业具有良好的发展前景。总体来看，土地整理与开发业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不

断提高，土地整理与开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、长沙县土地整理与开发行业的发展现状和发展前景

根据《长沙县一核三城空间发展战略规划》，在国家十四五规划期间内，长沙县将促进“一核三城”的升级转变：一是响应国家“一带一路”倡议，全面对外开放，从交通联系到区域开放，凸显“内陆开放示范”；二是响应中部崛起战略，制造业高质量发展，从工业园区到区域智造高地，凸显“创新引领示范”；三是响应生态文明发展理念，以人为本，从经济吸引力到人口吸引力，凸显“生态宜居示范”。长沙县将重点建设“一商圈、三新城”。“一商圈”即由松雅湖高端商务区、长永高速城市商务区和县城原有商业区提质改造构成的星沙核心商圈，主要发展商务服务、家庭服务、商贸餐饮等；“三新城”即黄兴高铁新城、黄花航空新城和安沙恒广物流新城，根据各自资源特色，分别发展商贸流通、航空服务和现代物流业；通过建设乡镇商贸综合体，在城市和乡村构建连锁商业体系，形成金字塔式网络结构，全面发展服务业，这为长沙县的土地一级开发行业带来了新的发展机遇。

综上，虽然目前宏观土地市场有所降温，市场出现了成交疲软的态势，但得益于长沙县良好的区位优势、产业基础和投资环境，近年来长沙县土地市场保持了较为平稳的发展。随着国家宏观调控逐渐发挥作用以及城市化进程的推进、区域经济的快速增长和城市基础设施的不断完善，长沙县的土地整理与开发行业将迎来新的发展机遇和更加广阔的发展前景。

3、我国基础设施建设行业的状况和发展前景

发行人所处的基础设施建设行业属于建筑业的子行业，主要包括园区建设、市政道路、公共设施、水务、燃气、公共交通、污水和垃圾处理等设施建设。基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，其发展主要受到国民经济发展、固定资产投资等的影响。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。根据国家统计局发布的《2021年国民经济和社会发展统计公报》，截至2021年末全国城镇化率达64.72%，全国总人口达到14.13亿人。我国已成

为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

随着城镇化的加速发展，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。因此，城市基础设施建设行业在城市化进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

4、长沙县基础设施建设行业的状况和发展前景

根据《长沙县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”期间长沙县将致力完善城乡基础配套实施，按照建设省会次中心的要求，全面对接和融入长沙主城区，进一步完善各类基础设施和功能性载体，大力改善城市品质和整体面貌，提升城市综合功能，全面推进县域城市化和城市现代化进程，把长沙县建设成为实力强、活力足、品质高的现代化省会次中心。根据相关规划，“十四五”期间长沙县的城镇化率将提高到70.00%以上。交通方面，将合理规划布局地区路网，构建快速便捷的综合交通体系，结合《长沙市城市总体规划》关于长沙市区与长沙县的融城对接口设计，新建、协助市区建设营盘路东延至星沙大道、星沙大道（红旗路）南延经黎托高铁站至跳马石燕湖大道、地铁3号线、磁悬浮等通道，大力推进黄花机场飞行区东扩、机场联络线提质改造，实现星沙与长沙市主城区之间路网的全方位对接。市政方面，按照城区基础设施配套的标准，全面推进县域供水管网、污水管网的改造升级及城区小型生活垃圾转运站、现代化污水处理厂建设，实现与城区给排水和环卫一体化；完善停车设施，构建以配建停车场为主体、以社会公共停车场为补充、以路边停车场为辅的停车供应体系。

综上，随着我国城市化进程的推进，长沙县基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

（五）发行人行业地位和竞争优势

1、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。

2、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 2019-2021 年《长沙县国民经济和社会发展统计公报》，2019-2021 年，长沙县分别实现地区生产总值（GDP）1709.96 亿元、1808.3 亿元和 2003.2 亿元，同比增长率分别为 8.2%、4.3%和 7.6%，总量和增幅均位居长沙市各区县前列。根据《2021 年中国县域经济百强榜》，长沙县在全国县域经济综合竞争力百强县排名中位列第 9 位，处于全国领先水平，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建设工程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。报告期内，发行人还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，通过二十年的经营发展，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。

（六）发行人未来改革发展纲要

为积极应对国内外经济形势和国家宏观政策导向变化，力争各项工作在现有的基础上跃上新的台阶，发行人紧紧围绕土地整理与开发、新型建材、工程建设以及城市资产经营等业务，开拓进取，放眼全局，明确未来发展目标如下：

1、继续利用公司高度垄断土地整理与开发市场的优势，进行土地整理与开发经营，实现土地增值并进行滚动开发，加速工程建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对长沙县发展的贡献率。

2、作为长沙县城市工程建设投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在长沙县建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为而受到主管机关重大行政处罚的情况及被媒体质疑的重大事项。

第五节 财务会计信息

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均来源于发行人 2019-2021 年度经审计财务报告以及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。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、发行人财务报告总体情况

（一）财务报表的编制基准及注册会计师意见

本募集说明书所载 2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 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 2019 年度、2020 年度和 2021 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）审计并分别出具了标准无保留意见的审计报告 CAC 证审字[2020]0219 号、CAC 证审字[2021]0207 号和 CAC 证审字[2022]0046 号；发行人 2022 年 1-3 月合并和母公司财务报表未经审计。

（二）重要会计政策及会计估计变更

1、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。

2、执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）（以下简称“新租赁准则”）。

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不再重新评估其是否为租赁或包含租赁，对首次执行日之后签订或变更的合同，按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。同时根据修订后的准则规定，本公司选择首次执行该准则时根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本期使用权资产为 2021 年租入，故执行该准则未对本公司上期报表造成影响。

3、执行新金融工具准则导致的会计政策变更。

财政部于 2017 年分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行，执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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

单位：元

项目	2020-12-31	重分类	重新计量	2021-1-1
货币资金	1,536,036,468.54			1,536,036,468.54
应收账款	1,181,966,635.27			1,181,966,635.27
其他应收款	5,337,959,753.03			5,337,959,753.03
其他流动资产	501,904,187.33			501,904,187.33

可供出售金融资产	173,292,500.00	- 173,292,500.00		
债权投资		29,292,500.00		29,292,500.00
其他权益工具投资		144,000,000.00		144,000,000.00
总计	8,731,159,544.17			8,731,159,544.17

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

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

执行该准则的主要影响如下：（增加+/减少-）：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2021 年 1 月 1 日	
		合并	母公司
将与销售商品提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债	合同负债	59,986.13	
	预收款项	-63,585.30	
	其他流动负债	3,599.17	
部分原按照商品发出且退货期结束时确认收入改为按控制权转移时点确认收入	应收账款		
	存货		
	递延所得税资产		
	合同负债		
	应交税费		
	其他综合收益		
	未分配利润		

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2021 年度财务报表相关项目影响如下（增加+/减少-）：

① 资产负债表

单位：元

受影响的报表项目	2021 年 12 月 31 日	
	合并	母公司
应收账款		
存货		
递延所得税资产		
预收款项	-1,525,153,054.59	-915,263,805.22
合同负债	1,483,882,333.74	915,263,805.22
应交税费		
其他流动负债	41,270,720.85	
其他综合收益		
未分配利润		

②利润表：无影响。

（三）前期差错更正

1、发行人存在为长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司代收土地返还款，多冲减往来款项等记账错误，上述事项属于前期会计差错，发行人针对上述事项按追溯重述法进行了前期会计差错更正，调整了 2019 年度财务报表相关数据。更正事项对 2019 年度财务报表项目的影响如下：

单位：万元

财务报表项目	重述前金额	重述金额	重述后金额
		(增加+/减少-)	
存货	2,939,875.07	-41,638.00	2,898,237.06
其他应付款	309,938.80	10,186.51	320,125.31
预付账款	34,249.00	-106.15	34,142.86
递延收益	46,077.00	-43,677.00	2,400.00
未分配利润	384,139.53	-8,253.66	375,885.87

2、根据长沙鸿顺管网建设开发有限公司 2021 年解散清算法律意见书，鸿通公司用于对鸿顺管网进行投资的地下空间使用权，实际上并未取得政府授权，且该使用权实际上属于长沙县星通通信建设有限公司，鸿通公司最初对此项投资增加了长期股权投资和资本公积，后将长期股权投资转确认未长期应收款，上述事项属于前期会计差错公司针对上述事项按追溯重述法进行了前期会计差错更正，合并报表层

面影响了长期应收款及未分配利润科目，已调整 2020 年度财务报表相关数据，更正事项对财务报表的影响如下：

2020 年 12 月 31 日受影响的财务报表项目：

单位：万元

财务报表项目	重述前金额	重述金额	重述后金额
		(增加+/减少-)	
长期应收款	143,185.53	-75.00	143,110.53
未分配利润	377,929.26	-75.00	377,854.26

3、公司上年度将支付的资本化利息的现金流计入了“购买商品、接受劳务支付的现金”，但支付的资本化利息计入“分配股利、利润或偿付利息支付的现金”能更准确的反映企业的现金流活动，上述事项属于前期会计差错，公司针对上述事项按追溯重述法进行了前期会计差错更正，调整了 2020 年度财务报表相关数据。更正事项对财务报表的影响如下：

2020 年 12 月 31 日受影响的财务报表项目：

单位：万元

财务报表项目	重述前金额	重述金额	重述后金额
		(增加+/减少-)	
购买商品、接受劳务支付的现金	441,258.59	-73,197.22	368,061.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,345.40	73,197.22	87,542.63

（四）合并范围重大变化

1、2019 年度合并报表范围的变化情况

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。

本期无不再纳入合并报表范围的子公司。

2、2020 年度合并报表范围的变化情况

发行人于 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。

发行人于 2020 年 6 月 30 日，长沙百年工程质量检测有限公司、长沙星城宜居物业管理有限公司股权划转至发行人，本年度纳入合并财务报表范围。

3、2021 年度合并报表范围的变化情况

根据 2021 年 1 月 21 日长县星城【2021】6 号文，长沙县人民政府同意将长沙县水业集团控股有限公司所持长沙县和润砂石经营管理有限公司 100%股权无偿划拨至长沙县松雅星城建设投资集团有限公司（曾用名：长沙县北部新城建设投资有限公司），长沙县北部新城建设投资有限公司已于 2021 年 2 月 8 日完成工商变更登记，股权划转后，发行人对长沙县和润砂石经营管理有限公司 100%控股，本年度纳入合并财务报表范围。

根据 2021 年 6 月 18 日长沙县国有资产事务中心同意长沙县商业总公司进行公司制改革的批复，采取无偿的方式将长沙县星城商业管理有限公司改制成长沙县星城资产管理有限公司的全资子公司。股权划转后，发行人对长沙县星城商业管理有限公司 100%控股，因移交工作及工商变更登记均于 8 月完成，故 2021 年 8 月 11 日将其纳入合并财务报表范围。

发行人于 2021 年 12 月 24 日设立长沙星城畅享咨询有限公司，该公司注册资本 5000.00 万元，发行人持股比例 100.00%，拥有实质控制权，本期纳入合并财务报表范围。

发行人于 2021 年 12 月 27 日设立长沙星城新能源科技有限责任公司，该公司注册资本 10000.00 万元，发行人持股比例 100.00%，拥有实质控制权，本期纳入合并财务报表范围。

4、2022 年 1-3 月合并报表范围的变化情况

本期新纳入合并范围的子公司：长沙县城发建设工程有限责任公司。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人 2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	235,857.72	265,923.57	153,603.65	134,367.92
应收账款	65,909.57	87,529.32	118,196.66	121,716.04
预付款项	34,140.29	33,967.55	40,332.51	34,142.86
其他应收款	432,108.29	427,252.75	533,795.98	477,943.61
存货	3,339,810.07	3,262,013.50	2,887,955.67	2,898,237.06
其他流动资产	43,935.04	37,645.88	50,190.42	3,578.63
合同资产	227.04	89.13	-	-
流动资产合计	4,151,988.01	4,114,421.71	3,784,074.88	3,669,986.13
非流动资产：				-
可供出售金融资产	-	-	17,329.25	26,271.50
长期应收款	132,985.53	142,985.53	143,110.53	148,257.23
长期股权投资	65,000.02	65,000.02	64,100.18	23,993.91
其他权益工具投资	14,400.00	14,400.00	-	-
投资性房地产	85,722.26	86,190.16	76,962.52	70,668.35
固定资产	113,193.01	112,440.70	33,708.46	22,972.59
在建工程	35,562.08	25,879.13	1,516.12	-
使用权资产	45.93	51.13	-	-
无形资产	22,604.82	22,767.76	5,461.14	2,568.12
长期待摊费用	143.00	136.26	193.52	201.60
其他非流动资产	336,423.04	325,761.73	454,627.28	263,383.08
非流动资产合计	806,079.68	795,612.42	797,009.00	558,316.38
资产总计	4,958,067.70	4,910,034.13	4,581,083.87	4,228,302.51

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：				-
短期借款	36,000.00	21,000.00	13,000.00	-
应付账款	6,298.19	6,181.15	6,594.97	13,927.92
预收款项	991.68	640.95	144,626.30	143,408.55
合同负债	154,434.92	148,388.23	-	-
应付职工薪酬	94.40	299.62	167.99	213.74
应交税费	794.33	1,469.93	9,611.40	7,515.80
其他应付款	171,549.88	184,690.87	271,486.38	320,125.31
一年内到期的非流 动负债	506,927.18	367,686.88	490,724.77	213,576.60
其他流动负债	4,674.60	4,127.07	-	-
流动负债合计	881,765.18	734,484.70	936,211.80	698,767.91
非流动负债：				-
长期借款	690,741.04	684,931.57	553,746.58	399,916.82
应付债券	910,247.41	1,077,808.05	930,954.74	844,021.27
租赁负债	24.86	33.63	-	-
长期应付款	147,316.14	90,336.18	43,968.32	199,072.37
递延收益	29,280.05	17,780.00	12,900.00	2,400.00
非流动负债合计	1,777,609.50	1,870,889.43	1,541,569.63	1,445,410.46
负债合计	2,659,374.67	2,605,374.13	2,477,781.43	2,144,178.37
股东权益：				-
股本/实收资本	221,698.85	221,698.85	119,968.78	110,000.00
资本公积	1,650,820.48	1,647,799.70	1,567,169.20	1,565,471.00
盈余公积	33,320.50	33,320.50	31,877.65	27,944.27
未分配利润	386,537.19	395,617.97	377,854.26	375,885.87
归属于母公司股东权 益合计	2,292,377.02	2,298,437.02	2,096,869.90	2,079,301.14
少数股东权益	6,316.01	6,222.99	6,432.54	4,822.99
股东权益合计	2,298,693.02	2,304,660.00	2,103,302.44	2,084,124.13

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
负债和股东权益总计	4,958,067.70	4,910,034.13	4,581,083.87	4,228,302.51

表 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年 度	2020 年 度	2019 年 度
一、营业总收入	6,549.69	247,951.33	297,686.46	323,840.69
其中：营业收入	6,549.69	247,951.33	297,686.46	323,840.69
二、营业总成本	15,606.67	226,436.91	282,953.29	312,559.69
其中：营业成本	7,044.73	168,575.98	213,559.53	169,605.66
税金及附加	2,193.87	55,966.69	48,659.07	127,562.62
销售费用	75.83	513.82	78.57	69.61
管理费用	3,983.57	8,584.41	5,417.30	4,434.33
研发费用	-	-	2.02	63.17
财务费用	4,407.13	11,953.91	15,236.80	10,824.30
其中：利息费用	4,342.61	12,886.05	16,390.45	11,725.87
利息收入	328.34	952.54	1,131.14	1,617.13
加：其他收益	1.39	17,886.48	22,164.97	23.86
投资收益（损失以“-”号填列）	1,565.26	1,192.37	7,435.41	1,479.20
信用减值损失		-1,791.83		
资产减值损失	0.02	-34.03	-3,384.64	5,359.38
资产处置收益	531.79	1,904.92	-	140.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,056.98	21,514.41	40,948.90	18,283.73
加：营业外收入	96.76	456.75	241.11	119.99
减：营业外支出	26.21	148.51	5,275.49	837.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,986.42	21,822.65	35,914.52	17,565.97
减：所得税费用	1.33	1,530.66	11,157.33	6,189.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,987.76	20,291.99	24,757.20	11,376.26
1.归属于母公司股东的净利润	-9,080.78	20,861.55	23,477.64	11,575.20
2.少数股东损益	93.02	-569.56	1,279.55	-198.93

六、综合收益总额	-8,987.76	20,291.99	24,757.20	11,376.26
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,080.78	20,861.55	23,477.64	11,575.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额	93.02	-569.56	1,279.55	-198.93

表 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	35,597.30	314,313.71	290,971.05	170,311.59
收到的税费返还	1,174.02	1.71	-	23.76
收到其他与经营活动有关的现金	32,437.35	114,849.42	165,144.95	156,287.78
经营活动现金流入小计	69,208.68	429,164.84	456,116.00	326,623.13
购买商品、接受劳务支付的现金	84,308.51	293,869.65	368,061.36	314,119.89
支付给职工以及为职工支付的现金	2,029.24	5,578.44	2,953.13	1,954.19
支付的各种税费	10,170.61	59,641.50	153,662.28	132,622.25
支付其他与经营活动有关的现金	12,665.38	84,634.72	24,979.79	89,978.93
经营活动现金流出小计	109,173.74	443,724.31	549,656.56	538,675.26
经营活动产生的现金流量净额	-39,965.06	-14,559.46	-93,540.56	-212,052.13
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	3,133.91	500.00	-
取得投资收益收到的现金	1,565.26	1,587.87	6,929.14	1,484.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	124.09	17,311.47	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	28,555.28	96,154.37	43,163.40	29,932.22
投资活动现金流入小计	30,244.62	118,187.61	50,592.54	31,416.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,047.22	34,653.65	7,976.22	1,177.42

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资支付的现金	1,490.00	330.00	274,900.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	30,397.17	26,205.72	115,406.90	177,687.72
投资活动现金流出小计	58,934.39	61,189.37	398,283.12	178,865.14
投资活动产生的现金流量净额	-28,689.77	56,998.24	-347,690.58	-147,448.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	49,374.80	41,674.53	50,298.78	102,450.00
取得借款收到的现金	131,500.00	349,918.94	301,501.51	408,373.42
发行债券收到的现金	-	398,536.00	474,622.50	199,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,158.82	10,523.76	7,927.58	30,000.00
筹资活动现金流入小计	252,033.62	800,653.23	834,350.37	739,923.42
偿还债务支付的现金	185,170.27	589,226.30	235,936.60	348,723.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,067.77	104,602.74	87,542.63	5,481.16
支付其他与筹资活动有关的现金	6.61	32,943.04	63,517.64	26,164.23
筹资活动现金流出小计	213,244.65	726,772.08	386,996.87	380,369.19
筹资活动产生的现金流量净额	38,788.98	73,881.15	447,353.50	359,554.23
四、现金及现金等价物净增加额	-29,865.86	116,319.93	6,122.36	53.76
加：期初现金及现金等价物余额	256,610.20	140,290.28	134,167.92	134,114.15
五、期末现金及现金等价物余额	226,744.35	256,610.20	140,290.28	134,167.92

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 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	111,322.13	134,151.68	92,874.94	87,792.35
应收账款	75,946.58	95,894.29	168,290.59	105,277.38
预付款项	23,154.14	23,153.34	27,537.57	32,650.82

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应收款	887,920.35	894,664.11	792,309.53	695,458.18
存货	1,980,049.92	2,003,681.69	1,819,667.92	1,963,248.61
其他流动资产	27,859.51	29,612.72	42,448.66	3,148.32
流动资产合计	3,106,252.64	3,181,157.83	2,943,129.22	2,887,575.66
非流动资产：				-
可供出售金融资产	0.00	0.00	15,829.25	24,771.50
长期股权投资	1,075,360.10	978,969.67	944,837.22	595,079.91
其他权益工具投资	12,900.00	12,900.00	-	-
投资性房地产	12,319.92	12,398.94	12,715.00	70,668.35
固定资产	69,694.43	67,027.39	5,556.42	12,632.24
无形资产	1,025.52	1,032.62	1,060.47	982.11
其他非流动资产	104,195.71	107,133.86	221,967.08	5,488.55
非流动资产合计	1,275,495.68	1,179,462.47	1,201,965.45	709,622.66
资产总计	4,381,748.32	4,360,620.30	4,145,094.67	3,597,198.32
流动负债：				-
短期借款	20,000.00	8,000.00	0.00	0.00
应付账款	4,607.05	4,039.40	4,032.51	4,036.16
预收款项	916.25	524.22	144,337.87	141,240.35
合同负债	91,526.38	91,526.38	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	7.39
应交税费	622.03	1,271.63	7,091.77	5,896.06
其他应付款	45,903.06	46,425.10	78,151.57	69,582.43
一年内到期的非流动负债	476,383.24	357,468.91	462,175.02	170,390.00
流动负债合计	639,958.01	509,255.63	695,788.73	391,152.39
非流动负债：				-
长期借款	503,031.04	520,131.19	379,433.40	298,611.70
应付债券	910,247.41	1,077,808.05	930,954.74	816,178.46

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期应付款	57,000.00	-	-	-
递延收益	11,500.00	-	-	-
非流动负债合计	1,481,778.45	1,597,939.24	1,310,388.14	1,114,790.16
负债合计	2,121,736.46	2,107,194.87	2,006,176.87	1,505,942.55
股东权益：				-
股本/实收资本	221,698.85	221,698.85	119,968.78	110,000.00
资本公积	1,704,987.88	1,701,967.11	1,701,962.96	1,700,264.76
盈余公积	23,406.49	23,406.49	21,963.65	18,363.77
未分配利润	309,918.63	306,352.98	295,022.42	262,627.24
股东权益合计	2,260,011.86	2,253,425.43	2,138,917.80	2,091,255.77
负债和股东权益总计	4,381,748.32	4,360,620.30	4,145,094.67	3,597,198.32

表 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年 度	2020 年 度	2019 年 度
一、营业收入	87,437.35	232,466.99	303,822.47	271,037.38
减：营业成本	81,337.83	154,099.57	245,554.14	154,666.59
税金及附加	1,833.07	54,059.15	32,933.07	93,945.08
销售费用	0.00	0.00	8.08	0.01
管理费用	1,442.80	3,561.27	2,784.07	2,144.97
财务费用	823.26	6,972.90	2,650.51	-1,305.56
加：其他收益	-	1,839.07	12,507.52	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,565.26	1,187.92	2,117.75	1,529.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	645.05	582.02	106.83
信用减值损失	-	-1,090.95	-	-
资产减值损失	-	-	-3,827.21	5,788.95
资产处置收益	-	-	18,743.44	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,565.65	15,710.15	49,434.11	28,905.03
加：营业外收入	0.00	199.20	6.01	4.01

项目	2022 年 1-3 月	2021 年 度	2020 年 度	2019 年 度
减：营业外支出	0.00	69.16	5,261.41	61.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,565.65	15,840.19	44,178.71	28,847.94
减：所得税费用	-	1,411.79	8,183.66	4,816.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,565.65	14,428.41	35,995.05	24,031.12
五、综合收益总额	3,565.65	14,428.41	35,995.05	24,031.12

表 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	20,780.47	245,683.83	239,868.67	119,725.41
收到其他与经营活动有关的现金	38,057.13	69,040.61	87,710.98	29,979.95
经营活动现金流入小计	58,837.60	314,724.44	327,579.65	149,705.36
购买商品、接受劳务支付的现金	36,753.06	149,316.11	203,483.55	178,065.04
支付给职工以及为职工支付的现金	638.59	2,320.07	1,431.96	1,075.51
支付的各种税费	8,113.44	52,585.40	135,740.69	97,710.11
支付其他与经营活动有关的现金	12,705.90	102,771.06	18,310.61	29,523.20
经营活动现金流出小计	58,210.99	306,992.63	358,966.81	306,373.86
经营活动产生的现金流量净额	626.61	7,731.81	-31,387.16	-156,668.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	0.00	3,008.91	-	-
取得投资收益收到的现金	1,565.26	1,587.87	1,616.66	1,484.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	40,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	28,555.28	158,966.66	137,722.25	100,032.22
投资活动现金流入小计	30,120.53	203,563.43	139,338.91	101,516.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66.21	78.82	118.03	132.52
投资支付的现金	1,490.00	28,000.00	98,660.00	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	30,297.03	204,895.76	426,498.56	324,078.63
投资活动现金流出小计	31,853.24	232,974.58	525,276.59	324,311.15

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-1,732.71	-29,411.15	-385,937.68	-222,794.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	47,884.80	41,314.53	9,968.78	100,000.00
取得借款收到的现金	53,500.00	209,818.94	186,233.70	336,481.70
发行债券收到的现金	0.00	398,536.00	474,622.50	199,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,156.65	12,000.00	-	20,000.00
筹资活动现金流入小计	172,541.45	661,669.47	670,824.98	655,581.70
偿还债务支付的现金	166,986.00	492,308.25	174,040.00	274,153.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,072.29	94,405.15	74,377.55	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6.61	8,000.00	13,113.37	10,000.00
筹资活动现金流出小计	194,064.90	594,713.40	261,530.92	284,153.81
筹资活动产生的现金流量净额	-21,523.45	66,956.08	409,294.06	371,427.89
四、现金及现金等价物净增加额	-22,629.55	45,276.74	-8,030.78	-8,034.96
加：期初现金及现金等价物余额	124,838.31	79,561.57	87,592.35	95,627.31
五、期末现金及现金等价物余额	102,208.76	124,838.31	79,561.57	87,592.35

(二) 最近三年及一期主要财务指标

表 发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
流动比率（倍）	4.71	5.60	4.04	5.25
速动比率（倍）	0.92	1.16	0.96	1.10
资产负债率(%)	53.64	53.06	54.09	50.71
平均总资产回报率(%)	-0.09	0.73	1.19	0.67
总资产收益率(%)	-0.18	0.43	0.56	0.26
净资产收益率(%)	-0.39	0.92	1.18	0.56
EBITDA（万元）	-2,995.70	36,981.84	55,244.60	32,089.26
EBITDA 全部债务比	-0.00	0.02	0.03	0.02
EBITDA 利息倍数（倍）	-0.15	0.42	0.52	0.42
应收账款周转率（次）	0.09	2.41	2.48	4.41

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
存货周转率（次）	0.00	0.05	0.07	0.05
总资产周转率（次）	0.00	0.05	0.07	0.07

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

三、发行人财务状况分析

（一）资产构成分析

1、总体构成

表 发行人总体资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	4,151,988.01	83.74	4,114,421.71	83.80	3,784,074.88	82.60	3,669,986.13	86.80

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	806,079.68	16.26	795,612.42	16.20	797,009.00	17.40	558,316.38	13.20
资产总计	4,958,067.70	100.00	4,910,034.13	100.00	4,581,083.87	100.00	4,228,302.51	100.00

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人总资产分别为4,228,302.51万元、4,581,083.87万元、4,910,034.13万元和4,958,067.70万元。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，资产总额呈平稳增长的趋势。

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人流动资产占总资产的比例分别为86.80%、82.60%、83.80%和83.74%，发行人资产以流动资产为主。

2、流动资产构成

表 发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	235,857.72	5.68	265,923.57	6.46	153,603.65	4.06	134,367.92	3.66
应收账款	65,909.57	1.59	87,529.32	2.13	118,196.66	3.12	121,716.04	3.32
预付款项	34,140.29	0.82	33,967.55	0.83	40,332.51	1.07	34,142.86	0.93
其他应收款	432,108.29	10.41	427,252.75	10.38	533,795.98	14.11	477,943.61	13.02
存货	3,339,810.07	80.44	3,262,013.50	79.28	2,887,955.67	76.32	2,898,237.06	78.97
其他流动资产	43,935.04	1.06	37,645.88	0.91	50,190.42	1.33	3,578.63	0.10
合同资产	227.04	0.01	89.13	0.00				
流动资产合计	4,151,988.01	100.00	4,114,421.71	100.00	3,784,074.88	100.00	3,669,986.13	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。2019-2021年末以及2022年3月末，存货占流动资产比例分别为78.97%、76.32%、79.28%和80.44%，其他应收款占流动资产比例分别为13.02%、14.11%、10.38%和10.41%。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

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 134,367.92 万元、153,603.65 万元、265,923.57 万元和 235,857.72 万元，占流动资产的比例分别 3.66%、4.06%、6.46% 和 5.68%。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。报告期内 2019 和 2020 年末，发行人货币资金余额较大且保持稳定；由于发行人 2021 年内新增了较大规模的各类融资，发行人 2021 年末和 2022 年 3 月末的货币资金余额较 2020 年末出现了大幅增长。

表 最近三年及一期末发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	0.72	3.72	3.53	6.08
银行存款	226,743.63	256,606.48	140,286.74	134,161.84
其他货币资金	9,113.37	9,313.37	13,313.37	200.00
合计	235,857.72	265,923.57	153,603.65	134,367.92

（2）应收账款

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 121,716.04 万元、118,196.66 万元、87,529.32 万元和 65,909.57 万元，占流动资产的比例分别为 3.32%、3.12%、2.13% 和 1.59%。发行人应收账款主要是应收土地出让摘牌单位的款项。报告期内发行人应收账款回款情况良好，最近三年及一期末，发行人应收账款余额持续降低。

表 发行人 2022 年 3 月末应收账款前五名情况

单位：万元，%

单位名称	2022 年 3 月末余额	占比	坏账准备
长沙县土地储备中心	55,265.58	82.49	-
湖南星大建设集团有限公司	5,552.00	8.29	177.66
长沙市水务局	3,439.00	5.13	-
长沙智进砂石有限公司（安沙 4 号线经营权拍卖）	801.07	1.20	801.07
长沙县机关事务中心	753.56	1.12	-
合计	65,811.21	98.23	978.74

（3）其他应收款

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末,发行人其他应收款账面价值分别为 477,943.61 万元、533,795.98 万元、427,252.75 万元和 432,108.29 万元,占流动资产的比重分别为 13.02%、14.11%、10.38%和 10.41%。发行人其他应收款主要是与长沙县区域内各类国有企业之间的往来款项,报告期内发行人其他应收款账面价值随着相关往来款项的变动而呈小幅波动的趋势。

表 发行人2022年3月末其他应收款期末账面价值前五名情况

单位：万元、%

单位名称	2022 年 3 月 31 日		
	金额	占比	款项性质
长沙松雅湖建设投资有限公司	117,340.69	25.79	往来款
长沙县土地储备中心	67,562.31	14.85	往来款
长沙县中建星和投资有限公司	30,781.23	6.76	往来款
长沙县运通建设开发有限公司	26,749.98	5.88	往来款
长沙县城市管理局	23,588.75	5.18	往来款
合计	266,022.96	58.46	—

截至 2022 年 3 月末,发行人非经营性其他应收款为 35,300.00 万元,占资产总额的比例为 0.71%,主要系发行人与长沙县相关国有企业之间的资金拆借款项,相关款项的形成均已履行公司内部审批程序,不存在违规的资金划付情形;发行人经营性其他应收款为 396,808.29 万元,主要为发行人与相关业务合作方之间形成的保证金、税费与规费等与公司的日常经营相关的各类款项。对其他应收款按照经营性、非经营性分类如下:

表 截至 2022 年 3 月末发行人其他应收款分类

单位：万元、%

分类	金额	占比
经营性	396,808.29	91.83
非经营性	35,300.00	8.17
合计	432,108.29	100.00

截至 2022 年 3 月末,发行人非经营性其他应收款明细情况如下:

表 2022 年 3 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	2022 年 3 月末账面价值	占其他应收款余额的比例 (%)	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	22,000.00	5.09	借款	1 年	是	根据借款合同约定的期限回款	报告期内回款 16,000.00 万元
长沙县金诚建设投资有限公司	11,300.00	2.62	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
湖南省长沙市雨花区跳马城建开发有限公司	2,000.00	0.46	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
合计	35,300.00	8.17	—	—	—	—	—

截至 2022 年 3 月末,发行人经营性与非经营性往来款和资金拆借余额主要情况如下:

单位：万元

类别及往来方	是否关联方	2022 年 3 月末
长沙松雅湖建设投资有限公司	是	117,340.69
长沙县土地储备中心	否	67,562.31
长沙县中建星和投资有限公司	是	30,781.23
长沙县运通建设开发有限公司	是	26,749.98
长沙县城市管理局	否	23,588.75
长沙县财政局	否	20,000.00
长沙县国有资产管理中心	否	19,118.61
湖南同发投资有限公司	否	10,000.00
湖南怡海三湘房地产开发有限公司	否	10,000.00
长沙市自然资源和规划局	否	8,365.66
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	是	8,200.00
其他单位往来	—	55,101.06
经营性往来款余额	—	396,808.29
长沙县洁源水业有限公司	是	22,000.00
长沙县金诚建设投资有限公司	否	11,300.00
湖南省长沙市雨花区跳马城建开发有限公司	否	2,000.00

非经营性往来款和资金拆借余额	—	35,300.00
合计	—	432,108.29

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 2022 年 3 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《民法典》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

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人存货余额分别为 2,898,237.06 万元、2,887,955.67 万元、3,262,013.50 万元和 3,339,810.07 万元，占流动资产比例分别为 78.97%、76.32%、79.28%和 80.44%。发行人存货主要包括土地资产和在开发成本。截至 2022 年 3 月末，公司存货项下土地使用权账面价值合计为 568,509.58 万元，在建开发产品账面价值合计为 2,748,851.69 万元，分别占期末存货余额的 17.02%和 82.31%。报告期内，随着发行人承担的长沙县区域内土地开发整理与工程建设业务的持续推进，发行人存货余额呈小幅波动增长的趋势。发行人存货项下土地资产余额随着发行人报告期内开展的土地摘牌及出让业务而呈现波动趋势，在建开发产品余额随着发行人各类在建项目的持续投资建设而呈现平稳增长的趋势。总体来看，2019 年末和 2020 年末，发行人存货余额总体保持稳定；2021 年末，随着疫情过后长沙县社会经济的复苏，各类项目投资恢复增长，发行人存货余额同比出现大幅增长。

表 发行人近三年及一期末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	-	-	-	-	98.68	0.00	75.99	0.00
库存商品	22,447.46	0.67	22,385.66	0.69	22,662.62	0.78	573.61	0.02
周转材料	0.02	0.00	0.02	0.00	9.61	0.00	-	-
在建开发产品	2,748,851.69	82.31	2,671,116.02	81.89	2,484,554.25	86.03	2,343,814.47	80.87
土地	568,509.58	17.02	568,509.58	17.43	373,250.53	12.92	532,670.24	18.38
其他	1.31	0.00	2.23	0.00	7,379.97	0.26	21,102.77	0.73
合计	3,339,810.07	100.00	3,262,013.50	100.00	2,887,955.67	100.00	2,898,237.06	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人存货项下土地资产明细情况如下：

表 发行人2022年3月31日存货土地资产明细

单位：亩、万元

序号	权证号	宗地位置	面积	入账价值
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
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

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
4	长国用（2009）第 0112 号	长沙县暮云镇	48,130.00	9,471.98
5	长国用（2009）第 0113 号	长沙县暮云镇	55,917.30	10,987.75
6	长国用（2009）第 0114 号	长沙县暮云镇	27,835.90	5,458.62
7	长国用（2007）第 1905 号	星沙镇京珠高速西	167,473.00	17,015.26
8	长国用（2007）第 1907 号	星沙镇京珠高速西	166,258.00	16,891.81
9	长国用（2010）第 2490 号	长沙县松雅湖周边	85,316.00	35,201.38
10	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
11	长国用（2014）第 0439 号、长国用（2014）第 0513 号	长沙县暮云街道高云村	116,600.58	29,394.98
12	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	42,480.21	12,644.89
13	湘（2021）长沙县不动产权第 0064402 号	长沙县开慧镇许芳路以北	16,351.17	1,912.13
14	湘（2021）长沙县不动产权第 0064401 号	长沙县开慧镇许芳路以北	11,251.36	1,315.81
15	湘（2021）长沙县不动产权第 0064403 号	长沙县开慧镇许芳路以北	22,150.47	2,590.30
16	湘（2021）长沙县不动产权第 0063634 号	长沙县高桥镇高桥锦绣社区 S207 西侧	3,620.00	485.56
17	湘（2021）长沙县不动产权第 0063396 号	长沙县果园镇大河社区	29,456.00	3,954.32
18	湘（2021）长沙县不动产权第 0063392 号	长沙县果园镇田汉社区、古井社区	23,267.00	3,123.72
19	湘（2021）长沙县不动产权第 0063393 号	长沙县果园镇田汉社区、古井社区	42,232.00	5,670.13
20	湘（2021）长沙县不动产权第 0063394 号	长沙县果园镇田汉社区	32,163.00	4,317.71
21	湘（2021）长沙县不动产权第 0063395 号	长沙县果园镇田汉社区	32,272.89	4,332.93
22	湘（2021）长沙县不动产权第 0063638 号	长沙县高桥镇高桥锦绣社区茶香北路以西	7,198.34	1,133.79
23	湘（2021）长沙县不动产权第 0064580 号	长沙县青山铺镇青山铺社区富强路以西	24,044.93	3,440.69
24	湘（2021）长沙县不动产权第 0067289 号	长沙县青山铺镇青山铺社区富强路以西	144,991.78	7,998.29
25	湘（2021）长沙县不动产权第 0042628 号	长沙县路口镇三惠路以南	6,708.55	371.00
26	湘（2021）长沙县不动产权第 0042238 号	长沙县路口镇 S207 以西	2,922.50	415.15
27	湘（2021）长沙县不动产权第 0042630 号	长沙县路口镇 S207 以西	10,571.58	1,497.83
28	湘（2021）长沙县不动产权第 0042626 号	长沙县湘龙街道特立路以北	25,656.53	16,058.96

29	湘（2021）长沙县不动产权第 0064395 号	长沙县黄兴镇打卦岭村	46,023.22	22,751.34
30	湘（2021）长沙县不动产权第 0064396 号	泉沿路以东、黄江大道以南	36,461.13	18,025.07
31	湘（2021）长沙县不动产权第 0064399 号	长沙县黄兴镇打卦岭村	15,748.72	7,784.83
32	湘（2021）长沙县不动产权第 0064398 号	长沙县黄兴镇黄江公路以南、宋公塘路以西	41,121.45	20,328.88
33	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	1,262.95
34	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	1,823.36
35	湘 2020 长沙县不动产权第 0032097 号	长沙县福临镇双起村黄兴大道以西	5,887.53	3,212.44
36	2021 长沙县 002 号地块	2021 长沙县 002 号地块（春华加油站）	2,905.58	7,210.95
37	湘 2021 长沙县不动产权第 0009232 号	浔龙河交通枢纽划拨土地	12,920.50	773.41
38	湘（2020）长沙市不动产权第 0060267 号（原湘（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
39	湘（2020）长沙县不动产权第 0014391 号	长沙县安沙镇毛塘社区物流大道以北	4,251.18	721.70
40	长沙县不动产权第 0062275 号、长沙县不动产权第 0062276 号	—	—	40,447.24
41	湘（2021）长沙县不动产权第 0063366 号	长沙县春华镇龙王庙村、百熙村	97,892.50	12,265.29
42	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
43	国网挂（2021）长沙县 034 号宗地	长沙县黄花镇特立东路以南、东十线以西	31,815.93	24,026.07
44	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	1,440.26
45	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	7,656.49
46	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
47	湘（2020）长沙县不动产权第 0011019 号	长沙县黄兴镇黄江大道以南、溪府路以东、许家园路以北	63,093.32	31,502.56
48	湘（2020）长沙县不动产权第 002830 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	78,820.39	6,403.83
合计				568,509.58

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于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工程结算款项的文件后确认收入。

截至 2021 年末，发行人存货在建开发产品项目明细情况如下表所示：

表 2021 年末发行人主要存货在建开发产品项目明细情况

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	回款计划
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	2022	380,000.00	380,000.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
2	长沙县人民政府	万家丽北路工程	2014	2022	180,000.00	180,000.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
3	长沙县人民政府	星沙联络线（月形山至中岭立交）	2020	2024	186,300.00	113,334.02	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
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	2022	93,485.00	107,149.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
5	长沙县人民政府	白石洞水库项目	2018	2024	103,410.00	86,166.88	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
6	长沙县人民政府	芙蓉大道及两厢整治	2015	2022	82,700.00	80,991.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
7	长沙县人民政府	万家丽路与绕城高速互通	2015	2022	77,548.66	77,548.66	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
8	长沙县人民政府	开元西路及周边土地整治	2014	2022	80,731.00	72,819.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
9	长沙县人民政府	岳汝公路	2015	2024	81,800.00	67,225.92	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
10	长沙县人民政府	北师大长沙附属学校建设工程	2017	2022	131,718.00	65,295.18	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

	府						
11	长沙县人民政府	S104 黄江公路延线综合道路工程	2016	2024	77,500.00	60,314.66	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
12	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	2022	61,000.00	59,525.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
13	长沙县人民政府	东九线及周边土地整治	2016	2022	60,000.00	58,631.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
14	长沙县人民政府	东八线（东八线电力走廊）建设工程	2016	2022	55,816.00	55,816.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
15	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	2022	51,713.00	51,713.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
16	长沙县人民政府	G107 调规公路及提质改造工程	2018	2024	69,200.00	51,478.11	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
17	长沙县人民政府	107 国道沿线环境综合整治	2016	2022	42,488.00	44,514.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
18	长沙县人民政府	特立路延线道路工程	2016	2024	59,100.00	44,251.76	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
19	长沙县人民政府	城乡结合部土地综合整治项目	2016	2022	42,392.00	42,392.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
20	长沙县人民政府	国防科大校区拆迁	2016	2022	40,000.00	40,951.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
21	长沙县人民政府	东宸花园	2018	2024	47,909.00	39,923.44	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
22	长沙县人民政	滨湖路周边拆迁工程	2017	2023	39,200.00	37,618.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

	府						
23	长沙县人民政府	东七线及两厢整治	2017	2023	38,000.00	36,891.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
24	长沙县人民政府	滨湖路与滨湖东路道路工程	2016	2023	59,300.00	35,557.91	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
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	2023	35,346.00	35,346.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
26	长沙县人民政府	空港城黄金大道 B 段	2018	2023	58,800.00	35,247.09	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
27	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	2022	57,900.00	34,737.63	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
28	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	2022	30,907.00	31,647.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
29	长沙县人民政府	物流大道二期工程	2017	2022	41,300.00	28,893.63	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
30	长沙县人民政府	捞刀河南路及水系综合治理	2017	2022	31,100.00	27,975.89	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
31	长沙县人民政府	东十线（长永高速至滨湖路）建设工程	2014	2022	24,709.00	25,028.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
32	长沙县人民政府	50 千伏线路单改双回拆迁（沙星 500 千伏）	2016	2022	30,000.00	24,970.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
33	长沙县人民政府	S319 道路工程	2017	2023	33,800.00	23,655.65	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
34	长沙县人民政	火星北路	2012	2022	22,650.00	21,246.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

	府						
35	长沙县人民政府	北山大道项目	2015	2023	31,000.00	20,107.97	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
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	2022	18,502.00	18,502.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
37	长沙县人民政府	S207 金井至黄花段道路工程	2016	2023	26,100.00	16,923.41	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
38	长沙县人民政府	东六线至东七线道路及配套工程	2017	2024	21,200.00	16,894.99	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
39	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	2024	20,900.00	16,647.77	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
40	长沙县人民政府	滨湖东路及其支线与配套工程	2019	2024	33,100.00	16,540.23	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
41	长沙县人民政府	星沙生态公园	2014	2022	16,000.00	16,000.00	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
42	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	2024	22,800.00	15,931.88	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
43	长沙县人民政府	安沙工业园道路工程	2019	2024	20,000.00	13,353.36	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
44	长沙县人民政府	星沙文化公园及徐特立公园	2017	2024	23,100.00	13,166.12	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
45	长沙县人民政府	空港城黄金大道 A 段	2015	2023	25,300.00	11,863.63	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
46	长沙县人民政	城区电网改造及电力工程	2017	2023	29,600.00	11,800.31	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

	府						
47	长沙县人民政府	京港澳高速开慧互通及京珠西辅道	2017	2022	23,700.00	11,096.54	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
48	长沙县人民政府	中南汽车世界及汽配路	2017	2022	14,600.00	10,161.25	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
49	长沙县人民政府	三一跨线桥及三一西路提质改造	2019	2023	11,800.00	8,843.71	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
50	长沙县人民政府	S103 道路工程	2015	2022	25,000.00	8,730.31	完成竣工决算后 3 年内逐步回款
51	长沙县人民政府	S323 延线综合道路工程	2015	2022	16,700.00	8,304.59	完成竣工决算后 3 年内逐步回款

（5）其他流动资产

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人其他流动资产余额分别为3,578.63万元、50,190.42万元、37,645.88万元和43,935.04万元，占流动资产比重分别0.10%、1.33%、0.91%和1.06%。报告期内，2019年末其他流动资产余额主要为增值税进项留抵税额，在流动资产构成中占比较小，2020年末其他流动资产余额大幅增加主要系当期预缴税金大幅增长所致。

3、非流动资产构成

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人非流动资产余额分别为558,316.38万元、797,009.00万元、795,612.42万元和806,079.68万元，占总资产的比重分别为13.20%、17.40%、16.20%和16.26%。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 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	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	-	-	-	-	17,329.25	2.17	26,271.50	4.71
长期应收款	132,985.53	16.50	142,985.53	17.97	143,110.53	17.96	148,257.23	26.55
长期股权投资	65,000.02	8.06	65,000.02	8.17	64,100.18	8.04	23,993.91	4.30
其他权益工具投资	14,400.00	1.79	14,400.00	1.81	-	-	-	-
投资性房地产	85,722.26	10.63	86,190.16	10.83	76,962.52	9.66	70,668.35	12.66
固定资产	113,193.01	14.04	112,440.70	14.13	33,708.46	4.23	22,972.59	4.11
在建工程	35,562.08	4.41	25,879.13	3.25	1,516.12	0.19	-	-
使用权资产	45.93	0.01	51.13	0.01	-	-	-	-
无形资产	22,604.82	2.80	22,767.76	2.86	5,461.14	0.69	2,568.12	0.46
长期待摊费用	143.00	0.02	136.26	0.02	193.52	0.02	201.60	0.04
其他非流动资产	336,423.04	41.74	325,761.73	40.94	454,627.28	57.04	263,383.08	47.17
非流动资产合计	806,079.68	100.00	795,612.42	100.00	797,009.00	100.00	558,316.38	100.00

（1）可供出售金融资产

报告期内各期末，发行人可供出售金融资产余额呈持续下降的趋势，主要系报告期内一方面发行人持有的金融理财产品逐步到期转回，另一方面发行人根据新金融工具准则将可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资所致。最近三年及一期发行人可供出售金融资产明细如下：

表 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	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	-	-	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
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	-	-	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
金融理财产品	-	-	2,929.25	11,871.50
合计	-	-	17,329.25	26,271.50

（2）其他权益投资工具

发行人自2021年1月1日起执行新金融工具准则，将原可供出售金融资产中计量的金融资产重分类至其他权益工具投资。截至2022年3月末，发行人其他权益工具投资余额为14,400.00万元，明细情况如下：

表 发行人截至2022年3月末其他权益工具投资明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	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
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	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
金融理财产品	0.00	0.00
合计	14,400.00	14,400.00

（3）长期股权投资

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资金额分别为 23,993.91 万元、64,100.18 万元、65,000.02 万元和 65,000.02 万元，占非流动性资产的比重分别为 4.30%、8.04%、8.17%和 8.06%。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，对长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司的新增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 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	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长沙星通公交发展有限公司	3,936.49	3,936.49	3,932.46	4,419.28
长沙松雅湖建设投资有限公司	5,334.69	5,334.69	5,480.51	5,657.19
长沙县星城智慧科技有限公司	1,877.36	1,877.36	1,884.78	1,871.99
长沙县中建星和投资有限公司	9,206.77	9,206.77	8,467.72	8,155.05
长沙县运通建设开发有限公司	5,485.85	5,485.85	5,465.32	3,890.40
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	38,581.90	38,581.90	38,602.32	-
北京师范大学长沙附属学校空港城校区	200.00	200.00	200.00	-
长沙县北京师范大学长沙附属学校幼儿园	10.00	10.00	10.00	-
长沙乡吾生态农业科技有限公司	36.83	36.83	57.07	-
长沙县思慎教育咨询有限公司	330.13	330.13	-	-
合计	65,000.02	65,000.02	64,100.18	23,993.91

注：长沙县星城慧享文化产业发展有限公司已更名为长沙乡吾生态农业科技有限公司。

（4）长期应收款

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人长期应收余额分别为 148,257.23 万元、143,110.53 万元、142,985.53 万元和 132,985.53 万元，占非流动资产的比重分别为 26.55%、17.96%、17.97%和 16.50%。报告期内发行人长期应收款的形成主要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从应收账款科目转入长期应收款科目核算。报告期内，长期应收款余额逐年降低主要系根据相关项目协议逐年

进行款项结算所致。后续相关款项将根据协议约定逐年回款。

（5）投资性房地产

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产金额分别为 70,668.35 万元、76,962.52 万元、86,190.16 万元和 85,722.26 万元，占非流动性资产的比重分别为 12.66%、9.66%、10.83%和 10.63%。报告期内投资性房地产科目余额小幅波动增长，主要系 2020 年度完成部分房屋建筑物资产的购置。

（6）固定资产

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人固定资产分别为 22,972.59 万元、33,708.46 万元、112,440.70 万元和 113,193.01 万元，占非流动资产的比重分别为 4.11%、4.23%、14.13%和 14.04%。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。

（7）无形资产

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人公司无形资产分别为 2,568.12 万元、5,461.14 万元、22,767.76 万元和 22,604.82 万元，占非流动资产的比例分别为 0.46%、0.69%、2.86%和 2.80%，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。报告期内无形资产余额的增长主要为新增土地使用权所致。

（8）其他非流动资产

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人其他非流动资产余额为 263,383.08 万元、454,627.28 万元、325,761.73 万元和 336,423.04 万元，占非流动资产的比例分别为 47.17%、57.04%、40.94%和 41.74%。报告期内 2020 年末发行人其他非流动资产余额的大幅增长主要系发行人新增较大规模土地购置款及相关费用所致。

（二）负债构成分析

1、总体构成

表 发行人流动负债和非流动负债占比情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	881,765.18	33.16	734,484.70	28.19	936,211.80	37.78	698,767.91	32.59
非流动负债合计	1,777,609.50	66.84	1,870,889.43	71.81	1,541,569.63	62.22	1,445,410.46	67.41
负债合计	2,659,374.67	100.00	2,605,374.13	100.00	2,477,781.43	100.00	2,144,178.37	100.00

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人负债总额分别为2,144,178.37万元、2,477,781.43万元、2,605,374.13万元和2,659,374.67万元。报告期内发行人负债总额呈持续增长的趋势，主要系发行人为因对业务规模的扩张相应地扩大融资规模，新增各类银行贷款并发行了多期各类债券所致。

2、流动负债

表 发行人流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	36,000.00	4.08	21,000.00	2.86	13,000.00	1.39	-	-
应付账款	6,298.19	0.71	6,181.15	0.84	6,594.97	0.70	13,927.92	1.99
预收账款	991.68	0.11	640.95	0.09	144,626.30	15.45	143,408.55	20.52
合同负债	154,434.92	17.51	148,388.23	20.20	-	-	-	-
应付职工薪酬	94.40	0.01	299.62	0.04	167.99	0.02	213.74	0.03
应交税费	794.33	0.09	1,469.93	0.20	9,611.40	1.03	7,515.80	1.08
其他应付款	171,549.88	19.46	184,690.87	25.15	271,486.38	29.00	320,125.31	45.81
一年内到期的非流动负债	506,927.18	57.49	367,686.88	50.06	490,724.77	52.42	213,576.60	30.56
其他流动负债	4,674.60	0.53	4,127.07	0.56	-	-	-	-
流动负债合计	881,765.18	100.00	734,484.70	100.00	936,211.80	100.00	698,767.91	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、合同负债、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

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人短期借款余额分别为0万元、13,000.00万元、21,000.00万元和36,000.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、1.39%、2.86%和4.08%，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

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人预收账款余额分别为143,408.55万元、144,626.30万元、640.95万元和991.68万元，占流动负债的比例分别为20.52%、15.45%、0.09%和0.11%。报告期内发行人预收账款余额大幅降低，主要系一方面财政预付发行人的工程建设项目款项完成结算，另一方面发行人根据准则要求将预收账款重分类至合同负债核算所致。

（3）合同负债

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人合同负债余额分别为0.00万元、0.00万元、148,388.23万元和154,434.92万元，占流动负债的比例分别为0.00%、0.00%、20.20%和17.51%。报告期内合同负债科目余额的变化系发行人根据相关会计准则要求将原在预收款项中计量的部分款项重分类至合同负债科目计量所致。

（4）应交税费

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人应交税费余额合计分别为7,515.80万元、9,611.40万元、1,469.93万元和794.33万元，占流动负债的比例分别为1.08%、1.03%、0.20%和0.09%，报告期内发行人应交税费余额呈波下降的趋势，主要系增值税、企业所得税和土地使用税等逐步缴纳所致。

（5）其他应付款

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人其他应付款余额合计分别为320,125.31万元、271,486.38万元、184,690.87万元和171,549.88万元，占流动负债的比例分别为45.81%、29.00%、25.15%和19.46%。报告期内各期末，发行人其他应付款余额持续降低，主要系发行人与相关单位之间计入其他应付款科目的往来款项余额持续降低所致。

报告期内各期末，其他应付款余额中的往来款项余额分别为263,616.55万元、217,345.64万元、157,744.06万元和148,335.48万元；应付利息余额分别为37,686.68万元、23,343.24万元、14,465.41万元和11,026.24万元，主要为发行人计提的应付债券利息。

表 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	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息	11,026.24	14,465.41	23,343.24	37,686.68
押金保证金	7,514.26	7,316.75	30,670.01	9,986.67
往来款	148,335.48	157,744.06	217,345.64	263,616.55
其他	4,673.90	5,164.65	127.49	8,835.41
合计	171,549.88	184,690.87	271,486.38	320,125.31

（6）一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，一年内到期的非流动负债余额分别为 213,576.60 万元、490,724.77 万元、367,686.88 万元和 506,927.18 万元，占流动负债比例分别为 30.56%、52.42%、50.06% 和 57.49%，一年内到期的非流动负债余额在报告期内有较大幅度的波动，主要系发行人已发行尚未兑付的多期公司债券以及其他债务融资工具根据回售或到期期限在一年内到期的非流动负债科目和应付债券科目分别核算所致。

表 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	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	102,533.93	114,603.08	132,311.75	199,576.60
一年内到期的应付债券	404,373.91	253,073.73	358,413.02	14,000.00
一年内到期的租赁负债	19.33	10.08	-	-
合计	506,927.18	367,686.88	490,724.77	213,576.60

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 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	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	690,741.04	38.86	684,931.57	36.61	553,746.58	35.92	399,916.82	27.67
应付债券	910,247.41	51.21	1,077,808.05	57.61	930,954.74	60.39	844,021.27	58.39
租赁负债	24.86	0.00	33.63	0.00	-	-	-	-
长期应付款	147,316.14	8.29	90,336.18	4.83	43,968.32	2.85	199,072.37	13.77
递延收益	29,280.05	1.65	17,780.00	0.95	12,900.00	0.84	2,400.00	0.17
非流动负债合计	1,777,609.50	100.00	1,870,889.43	100.00	1,541,569.63	100.00	1,445,410.46	100.00

（1）长期借款

2019-2021年末以及2022年3月末，长期借款余额分别为399,916.82万元、553,746.58万元、684,931.57万元和690,741.04万元，占非流动负债总额的比例分别为27.67%、35.92%、36.61%和38.86%。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 发行人最近三年及一期末长期借款明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押借款	50,000.00	50,000.00	21,500.00	-
质押借款	17,900.00	32,200.00	35,000.00	37,950.00
保证借款	287,630.07	231,355.22	197,679.46	115,415.12
信用借款	335,210.97	370,610.57	299,567.12	246,551.70
利息调整	-	765.78		
合计	690,741.04	684,931.57	553,746.58	399,916.82

（2）应付债券

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人应付债券余额分别为844,021.27万元、930,954.74万元、1,077,808.05万元和910,247.41万元。报告期内应付债券科目余额呈波动趋势，其中2019-2021年末余额逐年大幅增长，2022年一季度发行

人完成了较大规模的债券偿付，使得截至2022年3月末的应付债券余额有所降低。

截至2022年3月末，发行人已发行尚未兑付的债券明细表如下：

表 截至2022年3月末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	报告期 末余额	发行时间	期限	票面 利率	本息兑付 情况
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 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
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 3 月 2 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 26 日	5 年	3.60%	正常
20 湘星城发展 ZR001	19.15	18.15	2020 年 6 月 28 日	5 年	5.50%	正常
20 星发 03	2.00	2.00	2020 年 11 月 23 日	5 年	4.60%	正常
21 星城发展 PPN001	6.00	6.00	2021 年 2 月 2 日	5 年	4.60%	正常
21 星发 01	11.00	11.00	2021 年 3 月 16 日	5 年	4.18%	正常
21 星城发展 MTN001	8.00	8.00	2021 年 3 月 26 日	5 年	4.10%	正常
21 星发 02	15.00	15.00	2021 年 11 月 19 日	5 年	3.81%	尚未到达 付息日
22 星发 01	4.80	4.80	2022 年 2 月 19 日	5 年	3.28%	尚未到达 付息日
22 星城发展 PPN001	3.40	3.40	2022 年 3 月 15 日	5 年	3.70%	尚未到达 付息日
合计	130.35	129.35	—	—	—	—

（三）所有者权益构成分析

表 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	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	221,698.85	9.64	221,698.85	9.62	119,968.78	5.70	110,000.00	5.28
资本公积	1,650,820.48	71.82	1,647,799.70	71.50	1,567,169.20	74.51	1,565,471.00	75.11
盈余公积	33,320.50	1.45	33,320.50	1.45	31,877.65	1.52	27,944.27	1.34
未分配利润	386,537.19	16.82	395,617.97	17.17	377,854.26	17.96	375,885.87	18.04
归属于母公司所有者权益合计	2,292,377.02	99.73	2,298,437.02	99.73	2,096,869.90	99.69	2,079,301.14	99.77
少数股东权益	6,316.01	0.27	6,222.99	0.27	6,432.54	0.31	4,822.99	0.23
所有者权益合计	2,298,693.02	100.00	2,304,660.00	100.00	2,103,302.44	100.00	2,084,124.13	100.00

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人所有者权益合计分别为2,084,124.13万元、2,103,302.44万元、2,304,660.00万元和2,298,693.02万元。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2022年3月末，公司实收资本为221,698.85万元，为股东对公司的出资款；公司资本公积为1,650,820.48万元，主要为股东对公司的投入。2019-2021年末以及2022年3月末，公司未分配利润金额为375,885.87万元、377,854.26万元、395,617.97万元和386,537.19万元，占所有者权益的比例分别为18.04%、17.96%、17.17%和16.82%。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 最近三年及一期公司现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-39,965.06	-14,559.46	-93,540.56	-212,052.13
投资活动产生的现金流量净额	-28,689.77	56,998.24	-347,690.58	-147,448.33
筹资活动产生的现金流量净额	38,788.98	73,881.15	447,353.50	359,554.23
现金及现金等价物净增加额	-29,865.86	116,319.93	6,122.36	53.76

1、经营活动现金流量分析

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	35,597.30	314,313.71	290,971.05	170,311.59
收到的税费返还	1,174.02	1.71	-	23.76
收到其他与经营活动有关的现金	32,437.35	114,849.42	165,144.95	156,287.78
经营活动现金流入小计	69,208.68	429,164.84	456,116.00	326,623.13
购买商品、接受劳务支付的现金	84,308.51	293,869.65	368,061.36	314,119.89
支付给职工以及为职工支付的现金	2,029.24	5,578.44	2,953.13	1,954.19
支付的各种税费	10,170.61	59,641.50	153,662.28	132,622.25
支付其他与经营活动有关的现金	12,665.38	84,634.72	24,979.79	89,978.93
经营活动现金流出小计	109,173.74	443,724.31	549,656.56	538,675.26
经营活动产生的现金流量净额	-39,965.06	-14,559.46	-93,540.56	-212,052.13

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。

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-212,052.13 万元、-93,540.56 万元、-14,559.46 万元和-39,965.06 万元。报告期内，2019 年度发行人实现了较大规模的土地整理与出让业务收入，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。2020 年度，发行人土地整理与开发业务收入现金流回款状况有所好转，销售商品、提供劳务收到的现金为 290,971.05 万元，使得当年度经营活动现金净流量同比有所增长。2021 年度，一方面发行人主营业务回款现金流进一步得到改善，另一方面，受宏观经济影响，当年度业务规模有所缩减，相应

的主营业务相关现金流出有所降低，综合因素影响使得当年度经营活动现金流净额进一步增长。

2、投资活动现金流量分析

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回投资所收到的现金	-	3,133.91	500.00	-
取得投资收益收到的现金	1,565.26	1,587.87	6,929.14	1,484.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	124.09	17,311.47	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	28,555.28	96,154.37	43,163.40	29,932.22
投资活动现金流入小计	30,244.62	118,187.61	50,592.54	31,416.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,047.22	34,653.65	7,976.22	1,177.42
投资支付的现金	1,490.00	330.00	274,900.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	30,397.17	26,205.72	115,406.90	177,687.72
投资活动现金流出小计	58,934.39	61,189.37	398,283.12	178,865.14
投资活动产生的现金流量净额	-28,689.77	56,998.24	-347,690.58	-147,448.33

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-147,448.33 万元、-347,690.58 万元、56,998.24 万元和-28,689.77 万元。

报告期内 2019-2020 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为净流出，主要系 2019 及 2020 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。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流体现为大额净流出，主要系发行人与区域内相关国有企业之间的往来款项较多且 2020 年度发行人购置土地产生了较大规模的投资活动现金流出所致。2021 年度，发行人与上述相关单位之间的项目合作投资款回款情况良好，使得当年度投

资活动现金流净额由负转正。

3、筹资活动现金流量分析

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	49,374.80	41,674.53	50,298.78	102,450.00
取得借款收到的现金	131,500.00	349,918.94	301,501.51	408,373.42
发行债券收到的现金	-	398,536.00	474,622.50	199,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,158.82	10,523.76	7,927.58	30,000.00
筹资活动现金流入小计	252,033.62	800,653.23	834,350.37	739,923.42
偿还债务支付的现金	185,170.27	589,226.30	235,936.60	348,723.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,067.77	104,602.74	87,542.63	5,481.16
支付其他与筹资活动有关的现金	6.61	32,943.04	63,517.64	26,164.23
筹资活动现金流出小计	213,244.65	726,772.08	386,996.87	380,369.19
筹资活动产生的现金流量净额	38,788.98	73,881.15	447,353.50	359,554.23

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 359,554.23 万元、447,353.50 万元、73,881.15 万元和 38,788.98 万元。报告期内各期，筹资活动产生的现金流均体现为大额净流入。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，体现了公司较强的筹资能力。

（五）偿债能力分析

表 最近三年及一期公司偿债能力指标情况

项目	2022 年 3 月末/1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率（倍）	4.71	5.60	4.04	5.25
速动比率（倍）	0.92	1.16	0.96	1.10

项目	2022 年 3 月末/1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产负债率	53.64%	53.06%	54.09%	50.71%
EBITDA（万元）	-2,995.70	36,981.84	55,244.60	32,089.26
EBITDA 全部债务比	-0.00	0.02	0.03	0.02

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 5.25 倍、4.04 倍、5.60 倍和 4.71 倍，速动比率分别为 1.10 倍、0.96 倍、1.16 倍和 0.92 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。报告期内 2020 年末，因一年内到期的非流动负债余额大幅增长，发行人短期偿债指标有所波动，面临一定的短期偿债压力；2021 年末，随着相关债务的偿付，发行人短期偿债指标得到好转，整体资产负债率有所降低。

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 50.71%、54.09%、53.06%和 53.64%，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。

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 32,089.26 万元、55,244.60 万元、36,981.84 万元和-2,995.70 万元，EBITDA 全部债务比分别为 0.02、0.03、0.02 和-0.00。报告期内发行人的整体偿债能力指标出现了一定程度的波动。2020 年，发行人当年度营业收入规模较大，且获得了较大规模的补贴收入，使得当年度整体偿债能力指标得到大幅优化；2021 年以来，随着发行人土地整理与开发业务收入总额持续降低，发行人盈利指标与偿债能力指标出现不利变动。整体来看，发行人作为长沙县城市建设龙头国企，后续业务经营保障较强，整体偿债实力将得到改善。

（六）营运效率指标分析

表 最近三年及一期公司运营效率指标情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	0.09	2.41	2.48	4.41
存货周转率（次）	0.00	0.05	0.07	0.05

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动资产周转率（次）	0.00	0.06	0.08	0.08
总资产周转率（次）	0.00	0.05	0.07	0.07

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，公司应收账款周转率分别为 4.41、2.48、2.41 和 0.09。发行人 2019 年度实现了较大规模的土地开发与整理收入，使得当年度各类周转率指标优良。2020 年以来，存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率指标均呈持续降低的趋势，公司的资产运用效率和资金利用效率出现了一定程度的不利变化。

（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 最近三年及一期公司主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	6,549.69	247,951.33	297,686.46	323,840.69
营业成本	7,044.73	168,575.98	213,559.53	169,605.66
期间费用	8,466.53	21,052.14	20,734.69	15,391.41
营业利润	-9,056.98	21,514.41	40,948.90	18,283.73
利润总额	-8,986.42	21,822.65	35,914.52	17,565.97
净利润	-8,987.76	20,291.99	24,757.20	11,376.26
营业利润率（%）	-138.28	8.68	13.76	5.65
期间费用率（%）	129.27	8.49	6.97	4.75
净利率（%）	-137.22	8.18	8.32	3.51
总资产收益率（%）	-0.18	0.43	0.56	0.26
净资产收益率（%）	-0.39	0.92	1.18	0.56

2、主营业务收入、成本及毛利率分析

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度
----	--------------	---------

	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程建设	2,811.59	2,716.71	3.37	46,283.73	36,600.61	20.92
土地整理与开发	-	493.56	-	185,591.43	120,756.04	34.93
租赁	851.35	986.64	-15.89	6,444.52	5,473.51	15.07
新型建材	8.58	22.53	-162.59	262.07	250.47	4.43
其他	2,568.83	2,358.20	8.20	3,884.76	3,652.60	5.98
合计	6,240.36	6,577.64	-5.40	242,466.52	166,733.23	31.23

表 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	2020 年度			2019 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程建设	8,733.23	7,539.68	13.67	12,724.55	10,176.73	20.02
土地整理与开发	278,233.26	200,035.99	28.10	302,046.53	154,974.35	48.69
租赁	7,458.11	2,780.68	62.72	6,187.21	1,961.97	68.29
新型建材	165.74	156.29	5.70	344.13	247.62	28.05
其他	2,167.35	2,281.97	-5.29	1,861.43	1,787.81	3.95
合计	296,757.68	212,794.62	28.29	323,163.84	169,148.48	47.66

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。

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现主营业务收入 323,163.84 万元、296,757.68 万元、242,466.52 万元和 6,240.36 万元。报告期内发行人主营业务收入有所降低。

土地整理与开发业务方面，得益于长沙县土地市场持续平稳发展，报告期内发行人实现了较大规模的土地整理与开发业务收入。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人实现土地整理与开发收入 302,046.53 万元、278,233.26 万元、

185,591.43 万元和 0.00 万元。目前，长沙县正在进行北部新城的整体片区开发，由发行人子公司长沙县北部新城建设投资有限公司具体实施。随着北部新城整体片区开发的推进及相关配套政策的出台，发行人土地开发与整理业务相关收入将保持稳定。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人土地整理与开发业务成本分别为 154,974.35 万元、200,035.99 万元、120,756.04 万元和 493.56 万元，毛利率分别为 48.69%、28.10%、34.93%和 0.00%，对公司利润的贡献较大。

工程建设业务方面，报告期内发行人该板块业务收入有所波动，其中 2020 年度受疫情影响，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 2020 年度实现的工程建设业务收入规模降低，较 2019 年度同比下降 31.37%。2021 年以来，随着长沙县整体社会经济的迅速恢复增长，工程建设业务收入实现大幅反弹。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。

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务综合毛利率分别为 47.66%、28.29%、31.23%和-5.40%。报告期内受长沙县土地开发市场价格波动的影响，发行人土地开发与整理业务毛利率与发行人主营业务综合毛利率均出现了一定程度的波动。

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 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	75.83	513.82	78.57	69.61
管理费用	3,983.57	8,584.41	5,417.30	4,434.33
研发费用	-	-	2.02	63.17
财务费用	4,407.13	11,953.91	15,236.80	10,824.30

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
期间费用合计	8,466.53	21,052.14	20,734.69	15,391.41
营业收入	6,549.69	247,951.33	297,686.46	323,840.69
占比	129.27%	8.49%	6.97%	4.75%

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。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人期间费用合计占总收入的比重分别为 4.75%、6.97%、8.49%和 129.27%。其中销售费用小幅波动，管理费用持续增长，财务费用因 2020 年度发行人扩大融资规模而出现增长。

4、投资收益

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 1,479.20 万元、7,435.41 万元、1,192.37 万元和 1,565.26 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

根据新准则下政府补助的核算，2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，发行人在其他收益与营业外收入项下实现的政府补助分别为 123.86 万元、22,396.83 万元、18,128.67 万元和 0.59 万元。

6、利润分析

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年
净利润	-8,987.76	20,291.99	24,757.20	11,376.26
总资产收益率	-0.18%	0.43%	0.56%	0.26%
净资产收益率	-0.39%	0.92%	1.18%	0.56%

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，公司净利润分别为 11,376.26 万元、24,757.20 万元、20,291.99 万元和-8,987.76 万元，净利润保持在较为合理的水平。2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月，公司总资产收益率分别为 0.26%、0.56%、0.43%和-0.18%，净资产收益率分别为 0.56%、1.18%、0.92%和-0.39%。报告期

内公司净利润规模以及资产收益率情况有所波动，总体仍处于较低水平，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。

（八）有息债务情况

截至2022年3月末，发行人有息债务总额为2,143,915.62万元，其中短期借款36,000.00万元，占比1.68%；一年内到期的非流动负债506,927.18万元，占比23.64%；长期借款690,741.04万元，占比32.22%；应付债券910,247.41万元，占比42.46%。

表 截至2022年3月末有息债务到期分布情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	余额	占有息负债的比重
短期借款	36,000.00	1.68
一年内到期的非流动负债	506,927.18	23.64
长期借款	690,741.04	32.22
应付债券	910,247.41	42.46
合计	2,143,915.62	100.00

1、银行借款

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人银行借款余额分别为 599,493.42 万元、699,058.33 万元、820,534.65 万元和 829,274.97 万元，报告期内发行人银行借款总额呈持续增长的趋势。

表 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	2022 年 3 月末		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	36,000.00	4.34	21,000.00	2.56	13,000.00	1.86	-	-
长期借款	690,741.04	83.29	684,931.57	83.47	553,746.58	79.21	399,916.82	66.71
一年内到期的长期借款	102,533.93	12.36	114,603.08	13.97	132,311.75	18.93	199,576.60	33.29
合计	829,274.97	100.00	820,534.65	100.00	699,058.33	100.00	599,493.42	100.00

2、应付债券

发行人应付债券情况见“第五节 财务会计信息”之“表 截至 2022 年 3 月

未发行人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。

（九）或有事项

1、对外担保

截至2022年3月末，发行人对外提供担保的明细情况如下表所示：

表 截至2022年3月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保贷款余额	担保起始日	担保到期日
长沙松雅湖建设投资有限公司	52,000.00	2016.1.5	2034.1.4
		2021.3.19	2034.1.4
长沙松雅湖建设投资有限公司	12,244.60	2017.3.24	2023.3.25
长沙松雅湖建设投资有限公司	3,655.40	2013.3.26	2023.3.25
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	2021.6.30	2022.6.30
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	2020.4.28	2022.4.27
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	2021.6.30	2022.6.29
长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	2021.12.17	2022.12.16
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	2021.6.29	2022.6.29
长沙松雅湖建设投资有限公司	8,000.00	2021.7.8	2022.7.7
长沙松雅湖建设投资有限公司	7,216.41	2020.11.24	2025.10.08
长沙松雅湖建设投资有限公司	7,840.88	2021.1.15	2026.1.15
长沙松雅湖建设投资有限公司	7,654.13	2021.6.16	2024.6.16
长沙松雅湖建设投资有限公司	29,781.00	2021.6.22	2024.6.22
长沙松雅湖建设投资有限公司	25,320.23	2021.9.16	2024.9.16
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	2021.11.25	2024.11.25
长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	2021.12.10	2022.12.10
长沙经济技术开发区集团有限公司	20,000.00	2021.12.31	2024.12.20
长沙经济技术开发区集团有限公司	59,550.00	2021.3.12	2024.3.10
长沙经济技术开发区集团有限公司	10,000.00	2021.12.30	2024.12.20
长沙县农村环境建设投资有限公司	3,000.00	2021.8.30	2022.8.30
长沙县农村环境建设投资有限公司	20,044.63	2021.9.10	2026.9.10
长沙县农村环境建设投资有限公司	15,840.00	2018.12.24	2032.9.28
长沙县农村环境建设投资有限公司	6,800.00	2019.2.2	2032.9.28
长沙县农村环境建设投资有限公司	12,320.00	2020.1.9	2032.9.28
长沙县水业控股集团有限公司	3,000.00	2021.1.4	2022.1.3
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	9,800.00	2021.1.1	2023.12.31

湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	4,900.00	2020.12.10	2023.12.7
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	4,900.00	2020.12.28	2023.12.27
长沙县洁源水业有限公司	13,000.00	2020.10.29	2025.10.15
合计	404,867.28	—	—

截至 2022 年 3 月末，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。

2、未决诉讼和仲裁

（1）截至本募集说明书签署之日，发行人涉及与兆坤公司之间项目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以及其他民事案件已被依法查封，且存在被多次轮候查封的情况，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发行人的异议请求。发行人向法院提起的请求排除执行并确认回购资产所有权的异议之诉已于 2022 年 8 月 9 日由法院开庭审理，并将择期宣判。若法院最终驳回发行人异议之诉的诉讼请求，认为发行人对回购资产不享有实体权利，将导致发行人回购资产被执行。

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。

（2）发行人与湖南华盛建设工程（集团）有限公司合作进行“星沙商务写字楼及市民服务中心”项目的施工建设，发行人为项目的业主单位，湖南华盛建设工程（集团）有限公司为项目的承建单位，该项目于 2011 年 3 月签署项目建设合同，项目主体工程于 2015 年 5 月完成竣工验收。

根据发行人与华盛建工签订的合同条款，项目自验收合格之日起，发行人依据长沙县投资评审中心出具的终审报告，在三年内分六期向华盛建工完成款项结算，结算总成本 2.30 亿元。发行人已根据合同约定完成五期合计金额 1.81 亿元的款项支付，仅剩最后一期约 0.50 亿元款项尚未支付，未支付的原因是长沙县投资评审中心未出具相应的终审报告，发行人在该事项中不存在合同违约情形。

目前，该案件正在长沙县人民法院的审理过程中。因发行人对该 0.50 亿元款项原本就有支付义务，即使法院后续根据审理需要对相关款项进行冻结，发行人也仅在应付未付工程款范围内承担支付责任，并不会新增发行人的或有负债。

3、重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的重大承诺事项。

4、其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的重大或有事项。

（十）资产抵押、质押、其他被限制处置事项

1、资产受限情况

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产总额 138,310.81 万元，占总资产比例 2.79%，净资产比例 6.02%。受限资产明细情况如下：

表 截至2022年3月末发行人资产受限明细表

单位：万元

项目	期末余额	受限原因
货币资金	9,113.37	借款保证金
存货	88,293.50	抵押
固定资产	40,903.94	对外担保抵押
合计	138,310.81	—

2、对外担保情况

发行人对外担保的基本情况见本节“（九）或有事项”之“表 截至 2022 年 3 月末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。

（十一）关联交易情况

1、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。

2、关联方关系

（1）公司控股股东和实际控制人

截至本募集说明书签署之日，长沙县星城控股集团有限公司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实际控制人。

详细情况参见“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”。

（2）公司全资子公司和控股子公司

截至2022年3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“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

（3）公司合营企业和联营企业

截至2022年3月末，发行人无重要的合营企业和联营企业。

（4）其他关联方

发行人的其他关联方情况详见“第四节 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”。

3、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。最近三年及一期，发行人实现的关联方工程建设业务收入分别为12,724.55万元、8,733.23万元、46,283.73万元和2,811.59万元，实现的关联方土地整理业务收入分别为34,174.00万元、0万元、0万元和0万元，具体情况如下：

表 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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
长沙县人民政府	工程建设业务	2,811.59	46,283.73	8,733.23	12,724.55
	土地整理业务	-	-	-	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。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人实现的关联方租赁收入分别为 24.21 万元、21.79 万元、30.80 万元和 0.00 万元，关联租赁的具体情况如下：

表 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 12 月 31 日

(2) 关联方担保

截至 2022 年 3 月末，发行人为关联方提供担保的情况如下所示：

表 发行人关联担保情况表

单位：万元

被担保方	担保贷款余额	关联关系	担保到期日
长沙松雅湖建设投资有限公司	52,000.00	参股企业	2034.1.4
长沙松雅湖建设投资有限公司	12,244.60	参股企业	2023.3.25
长沙松雅湖建设投资有限公司	3,655.40	参股企业	2023.3.25
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	参股企业	2022.6.30
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	参股企业	2022.4.27
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	参股企业	2022.6.29
长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	参股企业	2022.12.16
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	参股企业	2022.6.29

长沙松雅湖建设投资有限公司	8,000.00	参股企业	2022.7.7
长沙松雅湖建设投资有限公司	7,216.41	参股企业	2025.10.08
长沙松雅湖建设投资有限公司	7,840.88	参股企业	2026.1.15
长沙松雅湖建设投资有限公司	7,654.13	参股企业	2024.6.16
长沙松雅湖建设投资有限公司	29,781.00	参股企业	2024.6.22
长沙松雅湖建设投资有限公司	25,320.23	参股企业	2024.9.16
长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	参股企业	2024.11.25
长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	参股企业	2022.12.10
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	9,800.00	参股企业	2023.12.31
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	4,900.00	参股企业	2023.12.7
湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	4,900.00	参股企业	2023.12.27
长沙县通途交通建设投资有限公司	7,200.00	子公司	2036.3.11
长沙县通途交通建设投资有限公司	13,000.00	子公司	2023.1.9
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	26,910.00	子公司	2026.8.10
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	50,000.00	子公司	2041.11.29
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	38,700.00	子公司	2036.1.7
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	1,000.00	子公司	2041.11.29
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	子公司	2024.12.30
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	子公司	2024.12.30
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	子公司	2024.12.30
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	6,000.00	子公司	2024.12.30
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	3,000.00	子公司	2022.11.24
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	子公司	2024.12.30

（3）关联方往来

2019至2021年末以及2022年3月末，发行人关联方往来余额情况如下：

表 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	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应收 账款	长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	联营企业	-	-	-	0.28
	长沙县中建星和投资有限公司	联营企业	-	0.10	-	-
	长沙乡吾生态农业科技有限公司	联营企业	0.16	0.16	-	-
	长沙县运通建设开发有限公司	联营企业	-	24.90	-	-
其 他	长沙松雅湖建设投资有限公司	联营企业	117,340.69	104,340.69	125,865.00	93,965.00

应 收 款	公司					
	湖南自由贸易试验区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	30,781.23	30,781.23	67,565.05	29,945.26
	长沙县运通建设开发有限公司	联营企业	26,749.98	34,750.09	37,502.59	29,502.59
	长沙星通公交发展有限公司	联营企业	0.54	-	1.76	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
	长沙县思慎教育咨询有限公司	联营企业	680.00	680.00	-	-
	长沙乡吾生态农业科技有限公司	联营企业	15.00	15.00	-	-
	长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	联营企业	-	-	-	-
	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 账款	湖南星沙农村商业银行股份有限公司	参股公司	42.00	2.00	2.00	2.00
	长沙鹏基地产有限公司	联营企业	-	-	-	13.85
	湖南自由贸易试验区临空产业投资集团有限公司	参股公司	10,000.25	10,000.19	10,000.07	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	100.00	100.00	-	--
	长沙县农村环境建设投资有限公司	董监高关联	-	-	-	5,618.82
	长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	联营企业	5.93	6.00	-	-
	长沙乡吾生态农业科技有限公司	联营企业	-	20.00	-	-

4、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：

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。

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。

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。

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：

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。

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。

5、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。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

本期债券未聘请资信评级机构进行信用评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2022年6月28日对发行人出具的《长沙县星城发展集团有限公司2022年度跟踪评级报告》（信评委函字[2022]跟踪2105号），发行人长期主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。上述评级仅供投资者参考，不应作为判断本期债券投资价值的主要依据。发行人报告期其他评级信息如下：

表 发行人报告期评级信息

评级公司	评级日期	主体评级	展望
中诚信国际信用评级有限责任公司	2022 年 6 月 28 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2022 年 1 月 27 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2021 年 6 月 28 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2021 年 2 月 26 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2021 年 2 月 2 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 11 月 5 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 7 月 27 日	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 3 月 5 日	AA+	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2019 年 6 月 27 日	AA+	稳定

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2022年3月末，发行人在中信银行、长沙银行、兴业银行、建设银行、交通银行等银行的授信额度合计人民币359.55亿元，已使用授信额度169.60亿元，剩余189.95亿元。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。

表 发行人银行授信明细

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
------	--------	-------	------

中信银行	46.79	11.50	35.29
长沙银行星城支行	34.75	33.58	1.17
兴业银行	18.00	6.10	11.90
建设银行星沙支行	30.00	10.95	19.05
交通银行	23.92	10.57	13.35
民生银行星沙支行	8.60	5.60	3.00
光大银行	20.00	10.50	9.50
中国银行板仓路支行	6.56	6.56	-
华融湘江银行	16.70	13.00	3.70
浙商银行	5.20	1.20	4.00
北京银行	4.00	3.00	1.00
华夏银行	10.00	0.60	9.40
农业银行	8.00	4.91	3.09
国家开发银行	34.01	11.74	22.27
渤海银行	4.00	3.00	1.00
招商银行	1.00	-	1.00
农发行长沙县支行	30.20	5.92	24.28
工商银行长沙星沙支行	18.32	18.32	-
恒丰银行	5.80	4.80	1.00
平安银行	22.50	-	22.50
厦门国际银行	4.00	3.95	0.05
湖南星沙农村商业银行	5.70	2.30	3.40
广发银行	1.50	1.50	-
合计	359.55	169.60	189.95

（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

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行未兑付各类债券面值总额为 129.35 亿元，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 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	报告期 末余额	发行时间	期限	票面 利率	本息兑付 情况
17 星城建设	8.00	8.00	2017 年 11 月 10 日	5 年	5.98%	正常

PPN002						
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
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 3 月 2 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 26 日	5 年	3.60%	正常
20 湘星城发展 ZR001	19.15	18.15	2020 年 6 月 28 日	5 年	5.50%	正常
20 星发 03	2.00	2.00	2020 年 11 月 23 日	5 年	4.60%	正常
21 星城发展 PPN001	6.00	6.00	2021 年 2 月 2 日	5 年	4.60%	正常
21 星发 01	11.00	11.00	2021 年 3 月 16 日	5 年	4.18%	正常
21 星城发展 MTN001	8.00	8.00	2021 年 3 月 26 日	5 年	4.10%	正常
21 星发 02	15.00	15.00	2021 年 11 月 19 日	5 年	3.81%	尚未到达付息日
22 星发 01	4.80	4.80	2022 年 2 月 19 日	5 年	3.28%	尚未到达付息日
22 星城发展 PPN001	3.40	3.40	2022 年 3 月 15 日	5 年	3.70%	尚未到达付息日
22 星城发展 MTN001	5.00	5.00	2022 年 6 月 22 日	5 年	3.15%	尚未到达付息日
合计	130.35	129.35	—	—	—	—

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外无其他待偿还债务融资工具。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

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

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

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

若本期债券项下涉及永续债券发行的，其所得税事项将根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号）等相关法律、法规及规范性文件的规定另行约定。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花

税。对债券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、本期债券信息披露承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露管理制度

发行人将严格按照中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，并已制定《长沙县星城发展集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》，进行信息披露，披露时间不晚于企业其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、未公开披露的信息为未公开信息。公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向董事会报告与本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司各部门及下属公司负责人也应当及时向财务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事件难以保密；
- （2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）公司债券出现异常交易情况。

2、董事、监事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事会报告，董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促财务负责人组织进行信息披露。

3、财务负责人收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易

所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

4、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东会、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；以书面或口头方式与证券分析师沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；上海证券交易所认定的其他形式。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司融资部是公司信息披露事务的日常工作机构，在董事会的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、财务负责人负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。财务负责人有权参加或列席股东会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

财务负责人负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为财务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合财务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、监事、高级管理人员，应当对募集说明书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

3、公司的董事、监事、高级管理人员，应当对上市公告书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

4、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

5、总经理、财务负责人等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；财务负责人负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；财务负责人负责组织定期报告的披露工作。

6、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 1、有关责任人制作信息披露文件；
- 2、有关责任人将信息披露文件报财务负责人审核，财务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- 3、财务负责人将信息披露文件报送证券交易所指定的机构审核登记；
- 4、在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- 5、财务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局，并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- 6、财务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司控股子公司发生可能对公司发行的公司债券交易价格产生较大影响的事件时，公司应当按照本制度规定履行信息披露义务。公司参股公司发生可能对公司发行的公司债券交易价格产生较大影响的事件的，公司应当履行信息披露义务。

2、公司控股子公司及参股公司发生可能对公司发行的公司债券交易价格产生较大影响的事件时，公司委派或推荐的在控股子公司或参股公司中担任董事、

监事或其他负责人的人员应按照本制度的要求向公司财务负责人报告，公司财务负责人负责根据本制度规定组织信息披露。

三、本期债券发行前的信息披露

发行人不迟于本期债券发行首日 2 个交易日前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书；
- 2、长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告；
- 3、其他需披露的文件。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人在本期债券存续期间，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化, 或者本期债券担保情况发生变更;
- (12) 发行人转移债券清偿义务;
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十, 或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (19) 发行人分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;
- (24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项;
- (28) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交易所要求或募集说明书约定的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时, 发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变

化的，应当及时报告并披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时报告并披露相关违法违规行为的整改情况。

五、本期债券存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，在本期债券存续期间，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表，包括合并财务报表与母公司财务报表；

4、受托管理人定期发布的受托管理报告。

发行人信息披露的时间不晚于发行人按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

六、本息兑付事项

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个工作日，通过上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）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。

（2）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。上述重要子公司指发生上述事件时最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占发行人合并报表相应指标比例超过 30%的子公司。

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。

二、违反资信维持承诺的救济措施

发行人违反上述资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本次债券 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 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

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

c.在 15 自然日内提出为本次债券增加分期偿还、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 自然日内向本次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次债券持有人达成和解为止（但不晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本次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次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。

三、偿债计划和偿债保障工作举措

（一）偿债计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用。发行人将及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

本期债券的起息日为【2022】年【9】月【21】日。本期债券的利息自起息日起每年支付一次。本期债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【21】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【9】月【21】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）。

本期债券兑付日为【2027】年【9】月【21】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2025】年【9】月【21】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）。

本期债券的本金兑付和利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付和利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（二）偿债资金来源

1、公司日常经营所产生的收入与利润

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的收益。发行人

2019-2021 年度以及 2022 年 1-3 月合并财务报表营业收入分别为 323,840.69 万元、297,686.46 万元、247,951.33 万元和 6,549.69 万元，净利润分别为 11,376.26 万元、24,757.20 万元、20,291.99 万元和 -8,987.76 万元。报告期内发行人经营状况良好，可为本期债券的偿付提供有力保障。

2、可变现的长期股权投资和可供出售金融资产

截至 2022 年 3 月末，公司按权益法核算的长期股权投资账面价值共计 65,000.02 万元，其他权益工具投资账面价值共计 14,400.00 万元，上述资产账面价值合计 79,400.02 万元，主要为公司持有的湖南星沙农业商业银行股份有限公司等企业的股权，能为本期债券还本付息提供一定补充。

3、外部融资渠道

发行人资信状况良好，拥有优良的信用记录，与众多商业银行、政策性银行等金融机构建立了长期稳定的合作关系，具有较强的间接和直接融资能力。同时，发行人将根据市场变化，拓展融资渠道，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

（三）偿债保障工作举措

为保障投资者的合法权益，公司建立了一系列偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、加强信息披露等方式，形成一套本期债券项下各期债券按时还本付息的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。在每年的资金安排中落实本期债券项下各期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员、财务部等相关部门的人员组成，负责债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

2、制定并严格执行资金管理计划

本期债券项下各期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资的利益。

3、制定《债券持有人会议规则》

公司按照《发行与交易管理办法》和《上市规则》等文件的要求，制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券项下各期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、聘请受托管理人

公司按照《发行与交易管理办法》和《上市规则》等文件的要求，聘请财信证券担任本次债券的受托管理人，签订了《受托管理协议》。在本次债券项下各期债券的存续期内，受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

5、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会有关法律法规进行重大信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和相关监管机构的监督，防范偿债风险。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

6、发行人承诺

根据公司董事会决议并经股东审核同意，当发行人预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形

以下情形构成本次债券项下的违约：发行人未能或预计不能偿还债务。

二、违约责任

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；支付本次债券利息逾期的，逾期未付的利息金额自付息日起，按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金兑付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》的约定，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、增信机构（如有）、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。

三、应急机制和违约救济机制

预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

四、纠纷解决机制

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方约定向受托管理人所在地管辖权的人民法院提起诉讼。

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议内容的合法有效性等发生争议的，争议各方应协商解决。如果协商解决不成，任何一方均可向发行人注册地有管辖权的人民法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或《债券受托管理协议》发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他方式取得本期债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

《债券持有人会议规则》全文如下所示：

一、总则

（一）为保护长沙县星城发展集团有限公司（以下简称“发行人”）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（以下简称“本次债券”）持有人的合法权益，规范债券持有人会议的程序及职权，根据《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》等法律法规及发行人与财信证券有限责任公司（以下简称“财信证券”）签订的《债券受托管理协议》和《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募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的规定，制定《债券持有人会议规则》。

（二）《债券持有人会议规则》项下，本次债券系发行人依据相关法律法规公开发行的公司债券，本次债券发行人为长沙县星城发展集团有限公司，本次债券受托管理人为财信证券有限责任公司或经依法变更后的债券受托管理人，本次债券持有人为根据债券登记结算机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者。

（三）债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（四）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，对所有本次债券持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本

次债券的持有人。

二、债券持有人会议的权限

债券存续期间，出现下列情形之一的，债券受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （一）拟变更《募集说明书》的重要约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或者债券受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- （六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （九）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （十）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

上述规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

三、债券持有人会议的召集

- （一）债券持有人会议由债券受托管理人召集。
- （二）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面

提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

（三）债券受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的公告（召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外）。公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债券受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- 5、会议拟审议议案：议案应当属于债券持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- 6、会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 7、债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第 1 个交易日；
- 8、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在债券持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 9、委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加债券持有人会议并履行受托义务。

（四）债券持有人会议的债权登记日应当为债券持有人会议召开日前的第 1

个交易日。

（五）发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 个交易日公告并说明原因。

如出现延期，则按照《债券持有人会议规则》第九条的规定重新确定债权登记日。

四、债券持有人会议的出席人员

（一）除法律、法规另有规定外，于债权登记日在登记结算机构登记的本期未偿还债券持有人，均有权出席或者委托代理人出席债券持有人会议，并行使表决权。

（二）债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（三）发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构（如有）可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并且及时披露跟踪评级结果。

（四）债券持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（五）债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券持有人本人出席债券持有人会议的，应出示本人身份证明文件、持有本

期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明文件、持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人委托代理人出席债券持有人会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

（六）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书至少应当载明下列内容：

- 1、受托人的姓名、身份证号码；
- 2、是否具有表决权；
- 3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4、如果债券持有人不作具体指示，受托人是否有权按自己的意思表决；
- 5、授权委托书签发日期和有效期限；
- 6、委托人签署或盖章。

授权委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

五、债券持有人会议的议案

（一）提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上交所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

（二）单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人、债券受托管理人、发行人、担保人（如有）有权提出临时议案。

临时提案人应在不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人；召集人应自收到临时议案之日起 2 个交易日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告该临时提案内容。

除上述规定外，召集人一旦发出债券持有人会议通知，将不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

六、债券持有人会议的召开

（一）债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。会议以网络投票方式进行的，债券受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

（二）召集人应依据登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册对出席会议之债券持有人资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或受托代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期未偿还债券张数。

上述债券持有人名册由发行人从登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

（三）召集人应制作出席会议人员的签名册。

签名册应载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码或注册号、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、委托人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（四）债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（五）债券持有人会议由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。

如债券受托管理人未能履行职责，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或其受托人)担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿

还债券本金总额最多的债券持有人或其代理人担任会议主席并主持会议。

七、表决、决议及会议记录

（一）债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券拥有一票表决权。《募集说明书》等另有约定的，从其约定。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

（二）债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决或以邮件、传真、网络等通讯方式进行表决。

债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

（三）会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

（四）债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

（五）每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

（六）除《募集说明书》另有约定外，债券持有人会议作出的决议，须经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。募集说明书另有约定的，从其约定。

（七）会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

（八）债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

（九）召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

（十）债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（十一）债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、受托出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期满后五年。

八、会议相关费用

（一）债券受托管理人或发行人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、组织费用等由发行人承担。

（二）债券持有人会议场所由发行人提供并承担合理的场租费用（如有）。发行人从登记结算机构取得债券持有人名册的费用由发行人承担。

（三）债券持有人和/或受托人、债券受托管理人等债券持有人会议出席人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用。

九、附则

（一）除涉及发行人商业秘密或受适用法律的限制外，出席会议的发行人代

表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

（二）债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（三）对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议内容的合法有效性等发生争议的，争议各方应协商解决。

若协商不能解决，各方约定向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（四）《债券持有人会议规则》自本次债券发行完成并交割之日起生效。

（五）《债券持有人会议规则》壹式捌份，协议签署双方各持贰份，其他报有关部门审核，每份具有同等的法律效力。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》和《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请财信证券股份有限公司作为本次公司债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径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》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、受托管理人的基本情况

受托管理人：财信证券股份有限公司

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T2栋（B座）26层

电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

联系人：向汝婷

二、债券受托管理协议的主要事项

发行人聘请财信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并签署了《债券受托管理协议》。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设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。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按每半年将资金使用计划书面告知受托管理人。

（1）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。

（2）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，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

结合公司财务状况及未来资金需求状况，本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人各类有息债务。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，未来可能调整所偿还的有息债务的种类及具体金额。发行人调整募集资金拟偿还的有息债务的种类及具体金额不属于募集资金用途变更，无需召开债券持有人会议，亦无需进行临时信息披露。

3、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本期债券存续期内，发行人应当通过交易所网站或者以交易所认可的方式进行信息披露，且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。不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

发行人应当按照法律法规及相关规则履行信息披露义务，在按规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

6、发行人应至少提前二十个工作日通知受托管理人关于公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排。

7、本期债券存续期内，发行人发生以下任何事项，应当在不迟于二个工作日内立即书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、

对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

（28）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交易所要求或募集说明书约定的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

如保证人（如有）的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任

任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于：发行人在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平，如保证人未能如期恢复其资信水平的，发行人应与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时报告并披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时报告并披露相关违法违规行为的整改情况。

8、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行法律法规要求、债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

10、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制（如有）及其他偿债保障措施。

约定的偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

受托管理人依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理，并承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三方提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

11、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：部分偿付措施及其安排；全部偿付措施及其实现期限；由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

12、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

13、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 2 个工作日内通知受托管理人。

14、债券受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任债券受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

15、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当在两个工作日内书面告知受托管理人。

16、发行人应当根据本协议第 4.19、4.20 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

17、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务。按照募集说明书

约定及时将应付本金及利息全额存入专项偿债账户；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应在两个工作日内书面告知受托管理人；

（4）按照现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（5）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（6）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（7）法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他义务。

18、受托管理人就监管机构拟对受托管理人采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

19、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人每半年查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构（如有）的资信状况、担保物状况（如有）、内外部增信机制（如有）、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

- (2) 每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 每半年调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；
- (4) 发行人或增信机构资信状况发生重大不利变化时对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；
- (5) 发行人或增信机构资信状况发生重大不利变化时约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；
- (6) 每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- (7) 每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- (8) 每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3、受托管理人应当对发行人专项账户债券募集资金的接收、存储、划转与本期债券本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过在监管机构指定的媒体发布公告的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人或者增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并按相关规定向市场公

告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，应当召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、发行人不能按期兑付债券本期债券或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息时，或者受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序、采取偿债保障措施涉及的诉讼相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费（含风险代理费）、财产保全费、担保费用、评估费、拍卖费、变卖费、公证费、执行费、公告费、差旅费等，均由发行人承担。发行人应在上述费用发生时向受托管理人支付该等费用。如发行人在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应按以下方式先行支付该等费用：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼相关费用；

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼相关费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼相关费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁

等司法程序的责任；

尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼相关费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼相关费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用的。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人应当及时召开债券持有人会议，并可以征集债券持有人的意见，根据债券持有人的委托勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保。受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，根据债券持有人会议作出的决议，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制如下：

当发行人发生违反募集说明书约定的投资者权益保护承诺事项的，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，出现违反投资者权益保护承诺的情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

发行人违反投资者权益保护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。

18、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委

托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、本次债券受托管理费用已包含在本次债券承销费用中，不另行收取。

20、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为保障债券持有人利益，履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未能履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单之日起五个工作日内按账单向受托管理人支付。

21、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对受托管理的债券按照监管要求、公司制度持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（3）发现影响还本付息的风险事项，立即督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定及募集说明书的约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关增信合同及募集说明书的约定，代表债券持有人实现担保权利，维护债券持有人合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在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（因故无法按时披露的，应当提前披露定期报告延期公告，说明延期披露的原因及其影响）。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施的有效性分析发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.7 条且对债券持有人权益有重大影响的；

（5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其它第三方谋取不正当利益。

为避免疑问，受托管理人担任本协议项下的债券受托管理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为受托管理人与债券持有人存在利益冲突：

（1）受托管理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

（2）受托管理人为发行人的其它项目担任发行人的承销商、财务顾问或提供融资、咨询服务；

（3）受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为受托管理人与债券持有人存在利益冲突。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当在两个工作日内书面告知受托管理人。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、如甲、乙任何一方违反利益冲突防范机制，造成另一方或债券持有人权益损失的，应当向受损方承担赔偿责任。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(六) 债券违约事件、违约责任及其承担方式

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、清算、被法院裁定受理破产申请的。

3、当发行人无法按时还本付息时，根据募集说明书的约定，债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除以下约定的补偿机制外的责任。前述补偿机制具体为：以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照本期债券票面利率作为标准向本期债券持有人进行补偿。

4、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2（四）外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2（四）外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）支付逾期利息。本期债券构成第 10.2（四）外的其他违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为：对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。支付本期债券利息逾期的，逾期未付的利息金额自付息日起，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金兑付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

（4）为救济违约责任所支付的全部合理费用。

5、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围以债券持有人会议决议通过或债券持有人与发行人签订的免除违约责任的相关协议约定为准。

6、受托管理人预计本期债券项下的违约事件可能发生的，受托管理人可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保，履行本协议约定的其他偿债保障措施；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券上市交易场所。

7、债券违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五（5）个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）要求发行人追加担保，履行本协议约定的其他偿债保障措施；

（4）根据债券持有人会议决议，依法采取财产保全，提起诉讼或仲裁，处置债券担保物（如有）；

（5）根据债券持有人会议授权，向法院提起对发行人的破产重整、和解、清算的申请或参与发行人的破产重整、和解、清算等法律程序。

8、加速清偿及措施

（1）如本协议项下 10.2 条债券违约事件中第（一）项情形且在募集说明书约定的宽限期（如有）内仍未得到纠正的，债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息全额提前清偿及提前清偿后债券的具体到期日。受托管理人可根据通过的债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，受托管理人可根据通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定：

1）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
(i)受托管理人的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2）相关的债券违约事件已得到救济；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

9、双方同意，若因发行人违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行、上市或挂牌转让的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或因发行人违反与本协议或与本期债券发行、上市或挂牌转让相关的任何法律规定，或因受托管理人根据本协议提供服务，从而导致受托管理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人提出权利请求或索赔），受托管理人有权要求赔偿损失，并依据法律、行政法规、募集说明书及本协议之规定追究发行人的其他违约责任。

10、受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除本协议中约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。上述免责声明不影响主承销商应当承担的责任。

11、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、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：财信证券股份有限公司

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 T2 栋（B 座）
26 层

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：李峰

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）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

法定代表人：蔡建春

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

（七）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：戴文桂

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

二、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。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人：长沙县星城发展集团有限公司（公章）



法定代表人或授权代表人（签字）

李洪明

2022年9月9日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

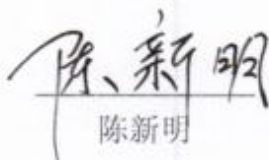
发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

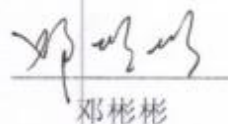
董事及高级管理人员签名：



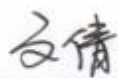
李坤明



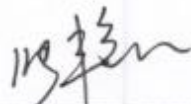
陈新明



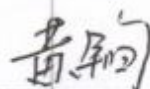
邓彬彬



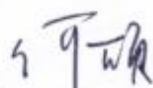
文倩



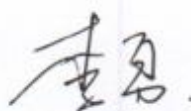
张艳红



黄铜



何倩



李勇



王爽

长沙县星城发展集团有限公司

2022年9月9日

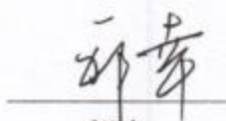


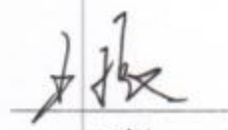
发行人全体监事声明

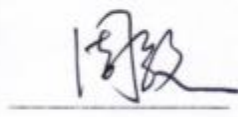
本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

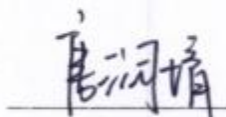
监事签字：


罗湘


祁幸


王振


周敏


唐润坤

长沙县星城发展集团有限公司



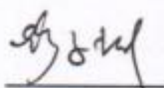
三、主承销商声明

（一）牵头主承销商

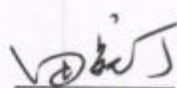
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司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，但是能够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，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目负责人：

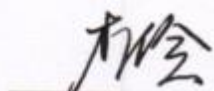


彭子坤



田宛丁

法定代表人（或授权代表）：



李俭



（二）联席主承销商

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

本公司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，但是能够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，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目负责人： 肖鹏 穆丽雯
肖鹏 穆丽雯

法定代表人： 李峰
李峰



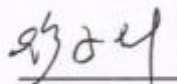
四、受托管理人声明

本公司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。

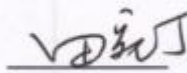
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

项目负责人：

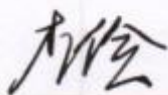


彭子坤



田宛丁

法定代表人（或授权代表）：



李俭



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本募集说明书及其摘要，确认本募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

负责人：陈劲峰

陈劲峰

经办律师：刘兀群 唐浩斌

刘兀群

唐浩斌



发行人会计师声明

本所及签字注册会计师已阅读长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的 CAC 证审字[2020]0212 号、CAC 证审字[2021]0207 号和 CAC 证审字[2022]0046 号审计报告中的相关财务数据一致。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师（签字）：



李永萍



罗皖



张晨阳

会计师事务所负责人（签字）：



姚运海

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 9 月 9 日

第十六节 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；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

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：财信证券股份有限公司

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 T2 栋（B 座）

26 层

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：李峰

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