



2021 年长沙天心城市建设投资开发有限公司
公司债券（第一期）
募集说明书

本期发行金额	人民币 3.3 亿元
增信情况	本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人	长沙天心城市建设投资开发有限公司
主承销商	财信证券有限责任公司
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司
信用评级机构名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体信用评级结果	主体信用等级 AA，评级展望稳定
债券信用评级结果	本期债券信用级别为 AAA



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

签署日期：2021 年 7 月 8 日

声明

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本期债券注册并不代表其对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。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。

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，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。

发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人负责人、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中财务会计报告真实、完整。

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、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。

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关报告或意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，确认募集说明书不致因引用上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《募集资金账户监管协议》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、近年来,发行人进行基础设施建设的资金除资本金外,主要来自债务融资。由于发行人投资项目的数量及规模持续快速增长,发行人的债务规模不断扩大。最近三年及一期末,发行人的负债总额分别为863,722.20万元、1,256,505.99万元、1,513,407.61万元和1,515,507.10万元,资产负债率分别为59.15%、68.45%、66.98%和66.94%。随着发行人城市建设力度的不断加大,总负债和资产负债率持续上升,融资规模将进一步扩大,债务负担有所加重,如果不能进一步强化融资管理能力,提高资金使用效率,发行人将存在因负债规模扩张较快引起的债务管理风险。

二、截至2020年末,公司对外担保余额合计为152,606.24万元,公司对外担保余额占净资产的比例为20.45%。公司上述对外担保均已履行了公司执行担保的必要程序,符合《公司章程》及相关法律法规的规定。上述担保对象主要为天心区地方国有企业,被担保企业生产经营正常。但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险,发行人将面临代偿风险,使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。

三、最近三年及一期末,公司其他应收款账面价值余额分别为123,088.06万元、426,472.81万元、544,781.01万元和519,035.61万元,占总资产的比例分别为8.43%、23.23%、24.11%和22.93%,占比较大。若公司其他应收账款项长期大额存在将影响公司整体资产的流动性,从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力。截至2020年末,公司非因生产经营直接产生的对其他企业或机构的往来占款为91,342.75万元,占最近一年经审计总资产的4.04%。主要是应收天心区财政局往来款,发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则,不损害股东和债权人的合法权益,并履行了内部审批程序。但若未来发行人非经营性往来款无法及时回收,可能会对发行人生产经营及本期债券的本息偿付造成影响。发行人存在其他应收款无法及时回款的风险。

四、最近三年及一期末，发行人流动负债分别为132,155.06万元、258,229.27万元、464,006.75万元和439,487.56万元，发行人流动比率分别为10.02倍、6.78倍、4.69倍及4.96倍，发行人速动比率分别为2.93倍、2.91倍、1.93倍和1.90倍。发行人流动比率及速动比率均呈现出了下降的趋势。最近两年，发行人EBITDA分别为10,694.99万元和13,317.19万元；EBITDA利息倍数分别为0.21倍和0.24倍，发行人EBITDA利息倍数小于1，主要系公司利息支出金额相对较高所致。同时，根据有息负债压力测算，未来三年发行人的有息负债本息合计偿还规模（包括本期债券）预计将达到317,123.90万元、450,675.69万元及250,706.96万元。发行人存在短期偿债压力较大的风险。

五、在本期债券存续期内，受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，市场利率的波动将会给投资者实际投资收益水平带来一定程度的不确定性。

六、本期债券发行结束后拟向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或交易流通申请。由于本期债券具体交易流通的事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期交易流通，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

七、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》、《债权代理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	5
释义.....	8
第一节 风险提示及说明.....	10
一、与本期债券相关的投资风险.....	10
二、与发行人相关的风险.....	11
第二节 发行条款.....	19
一、本期债券发行依据.....	19
二、本期债券发行的发行条款.....	19
三、发行安排.....	22
四、托管与认购.....	23
五、上市流通安排.....	23
六、债券发行网点.....	24
七、认购人承诺.....	24
八、债券本息兑付办法.....	25
第三节 募集资金运用.....	27
一、本期债券募集资金总额及用途.....	27
二、募集资金拟用于偿还的企业债券情况.....	27
三、本期债券发行的必要性.....	29
四、本期债券发行的可行性.....	31
五、募集资金使用计划及管理.....	32
六、偿债保障措施.....	33
七、发行人相关承诺.....	35
第四节 发行人基本情况.....	36
一、发行人概况.....	36
二、发行人历史沿革及实际控制人变更情况.....	36

三、发行人重要权益投资情况.....	38
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	40
五、发行人主要业务情况.....	44
六、发行人所处行业状况.....	50
七、发行人行业地位和竞争优势.....	54
八、发行人法人治理结构及其运行情况.....	58
九、发行人报告期内违法违规情况.....	67
第五节 发行人主要财务情况.....	68
一、财务报表的编制基准及注册会计师意见.....	68
二、最近三年及一期的财务报表.....	68
三、最近三年及一期内合并财务报表范围变化情况.....	77
四、最近三年及一期三会计政策和会计变更.....	77
五、最近三年及一期主要财务指标.....	79
六、公司财务状况分析.....	79
七、未来业务目标.....	102
八、有息负债分析.....	102
九、关联方关系及交易情况.....	110
十、其他重要事项.....	113
第六节 发行人信用状况.....	118
一、资信评级机构对发行人及本期债券的信用评级情况.....	118
二、公司的资信状况.....	121
第七节 本期债券担保增信情况.....	127
一、担保人基本情况.....	127
二、担保人主要财务指标.....	128
三、担保人资信情况.....	128
四、担保人对外担保情况.....	128
五、担保函的主要内容.....	129
第八节 法律意见.....	131
第九节 税项.....	134

一、增值税.....	134
二、所得税.....	134
三、印花税.....	134
四、税项抵销.....	134
第十节 信息披露安排.....	136
一、发行信息披露安排.....	136
二、存续期内定期信息披露.....	136
三、重大事项信息披露.....	136
四、本金兑付和付息事项.....	138
五、发行人制定的信息披露事务管理制度.....	138
第十一节 投资者保护机制.....	147
一、违约责任及解决机制.....	147
二、债券持有人会议机制.....	149
第十二节 债权代理人.....	152
一、债权代理人.....	152
二、《债权代理协议》主要事项.....	152
第十三节 发行有关机构.....	161
一、本期债券发行的有关机构.....	161
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	164
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	165
第十五节 备查文档.....	175
一、备查文件目录.....	175
二、查询方式.....	175
附表一：.....	177

释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人/本公司/公司/天心城投	指	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
本次债券	指	经过发行人董事会及股东批准，并经国家发展改革委文件（发改企业债券〔2021〕10号）同意注册发行的总额为人民币3.3亿元的“2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券”
本期债券	指	本次债券项下第一期发行的总额3.3亿元的“2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商	指	财信证券有限责任公司
簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
簿记建档	指	通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定
偿债账户	指	发行人在监管银行开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日修订通过，2020年3月1日起施行）
《企业债券管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《企业债券简化程序的通知》	指	《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）
《强化企业债风险防范管理的通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）
《改进企业债券发行审核工作的通知》	指	国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知（发改办财金〔2013〕957号）
《公司信用类债券信息披露管理办法》、《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》（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）
《债券持有人会议规则》	指	发行人签署的《2020年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2020年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券债权代理协议》
《关联交易管理制度》		《长沙天心城市建设投资开发集团有限公司关联交易

		决策及风险防范制度》
余额包销	指	主承销商在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
最近三年	指	2018年度、2019年度、2020年度
报告期/最近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月
报告期各期末/最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
天心区	指	长沙市天心区
区政府	指	长沙市天心区人民政府
区财政局	指	长沙市天心区财政局
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
债权代理人	指	华融湘江银行股份有限公司
工作日	指	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括国家规定的法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
湖南省担、保证人、担保人	指	湖南省融资担保集团有限公司
天悦公司	指	长沙天悦投资有限责任公司
天泰公司	指	长沙天泰投资有限责任公司
长银天投	指	长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）
顺之安公司	指	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司

注：本募集说明书中的元、千元、万元、百万元、亿元，如无特别说明，指人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币百万元、人民币亿元。

本募集说明书中，部分合计数与各加总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

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数据外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，市场利率的波动将会给投资者实际投资收益水平带来一定程度的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的交易场所上市交易，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市申请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合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：发行人正筹备有关向有关主管部门提出本期债券上市申请的工作，经批准后在本期债券将在国家批准的交易场所上市。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险

由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的

不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

对策：首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人为本期债券制定了切实可行的偿付计划，设置了募集资金监管账户，聘请债权代理人以加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金按约定用途使用，确保发行人的可持续发展。

（四）违规使用债券资金的风险

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 2020 年度到期企业债券本金及利息，若发行人违规挪用本期债券资金，可能导致本期债券募集资金未按照约定用途使用的风险。

对策：发行人已聘请华融湘江银行股份有限公司为本期债券的募集资金监管银行，并签订了相应的监管协议，可确保发行人合规使用本期债券资金。如确实根据实际情况需要变更募集资金用途，发行人将严格按照发改委相关规定履行变更手续。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

近年来，发行人进行基础设施建设的资金除资本金外，主要来自债务融资。由于发行人投资项目的数量及规模持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 863,722.20 万元、1,256,505.99 万元、1,513,407.61 万元和 1,515,507.10 万元，资产负债率分别为 59.15%、68.45%、66.98%和 66.94%。未来随着公司业务规模的扩大，自有资金无法满足项目建设需求，对外融资需求会有所上升，如果公司未来无法有效控制债务规模，将对公司的偿债带来一定压力，公司将可能面临较大的财务风险。如果公司债务管理不当或者未来公司运营情况出现不利波动，将可能影响到公司的生产经营业务，对公司资产状况、持续经营能力产生不利影响，从而给公司的资金流动性和偿债能

力带来一定的风险。

对策：近年来，随着城市化进程加快，发行人业务规模不断扩大，融资规模也不断扩大，债务规模因此上升。目前发行人经营状况良好，财务状况稳健，作为当地最主要的基础设施建设主体，发行人得到了政府多方面的大力支持。发行人在所处行业具有较强的竞争优势，具有较强的自身债务偿付能力。随着发行人管理和运营效率不断提升，发行人严格控制成本支出。随着未来业绩释放，发行人偿债保障能力将进一步增强。

2、经营活动现金流波动风险

最近三年及一期，发行人经营性现金流净额分别为-148,592.66 万元、20,099.42 万元、52,715.46 万元和-45,960.11 万元，由于公司收入回款相比成本支出存在滞后性，经营活动产生的现金流量存在一定波动风险。**经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的现金流，则会对发行人的生产经营和本期债券偿付产生不利影响。**

对策：发行人通过编制经营性现金流预算，引导各项经营性现金平稳有序地发生，建立完善的收支管理制度与体系。同时，发行人严格控制项目账期，提高存货变现能力，应对流动性风险。

3、对外担保导致的或有负债风险

截至2020年末，公司对外担保余额合计为152,606.24万元，公司对外担保余额占净资产的比例为20.45%。公司上述对外担保均已履行了公司执行担保的必要程序，符合《公司章程》及相关法律法规的规定。上述担保对象主要为天心区地方国有企业，被担保企业生产经营正常。**但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，发行人将面临代偿风险，使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。**

对策：发行人对外担保主要为天心区域范围内的其他国有企业，被担保公司经营状况良好，收益能力稳定，发生经营困难的可能性较小，发行人未来代偿风险小。发行人已经开始采取对外担保的压减措施，原则上不再新增对外担保，可以预期发行人对外担保规模将有效压减。

4、应收账款回款风险

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为96,710.57万元、170,056.83万元、150,266.45万元和150,266.45万元。截至2020年末，发行人应收账款主要为应收天心区财政局基础设施项目及土地开发整理业务款项，占应收账款的99.67%。虽然欠款方为政府，无法回收的风险较小，但若发行人无法及时收回应收账款，可能对发行人未来经营及现金流产生一定影响，发行人存在一定的应收账款回款风险。

对策：发行人应收财政局代建工程款项系因受天心区人民政府之委托进行基础设施工程建设所形成的，系正常的经营性活动。天心区财政局根据年度预算之安排及与公司签订的代建协议之约定，按计划分期支付代建款项，近年来天心区经济日益发展的同时，区财政收入也保持了较好的增长，区政府兑付发行人款项的能力也不断提升，应收账款回款具有保障。

5、发行人其他应收款回款的风险

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值余额分别为123,088.06万元、426,472.81万元、544,781.01万元和519,035.61万元，占总资产的比例分别为8.43%、23.23%、24.11%和22.93%，占比较大。若公司其他应收账款项长期大额存在将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力。截至2020年末，公司非因生产经营直接产生的对其他企业或机构的往来占款为91,342.75万元，占最近一年经审计总资产的4.04%。主要是应收天心区财政局往来款，发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则，不损害股东和债权人的合法权益，并履行了内部审批程序。但若未来发行人非经营性往来款无法及时回收，可能会对发行人生产经营及本期债券的本息偿付造成影响。发行人存在其他应收款无法及时回款的风险。

对策：发行人因项目建设形成的应收原子公司湖南天信文创发展有限公司、长沙天晖医疗投资有限责任公司的款项，在公司市场化转型及股权划转工作完成后，已向天心区政府作出请示并得到了批复，根据长沙市天心区人民政府出具的《关于明确长沙天心城市建设投资开发有限公司股权无偿划转后续事项的批复》，相关往来款项将由长沙市天心国资经营集团有限公司及其下属子公司在3年内安排偿还。

对于发行人应收天心棚改的相关款项，系发行人子公司长沙顺之安棚户区改造投资有限公司与天心棚因就古道巷有机棚改、坡子街棚户改造、火宫殿棚改等多个棚户区改造及配套工程项目进行共同开发建设形成的项目往来款，双方在棚改项目全部完成后将会就往来款及其孳息进行结算。目前棚户区改造项目均运行良好，预计将于今年内开始陆续产生收益，应收款项的回款存在保障。

对于非经营性往来款项部分：发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则，不损害股东和债权人的合法权益。发行人就大额资金往来事项采用分级审批、各负其责的原则，具体决策程序为：财务部门提出申请—风险控制部审核—财务部负责人审核—业务分管领导审批—财务分管领导审批—总经理审批—董事长审批通过。

此外，近年来天心区经济日益发展的同时，区财政收入也保持了较好的增长，区政府兑付发行人款项的能力也不断提升。同时，发行人一直与政府保持良好的沟通、协商，获得当地政府部门的大力扶持和政策支持，公司管理不断加强、公司整体运营实力不断提高。

6、盈利能力波动风险

发行人主营业务主要由基础设施代建、土地开发整理、物业租赁及房屋销售四个板块构成，最近三年，发行人代建项目收入分别为 36,813.42 万元、86,466.09 万元和 0.00 万元，受疫情影响，2020 年未有代建项目进行竣工验收结算；发行人土地开发整理收入分别为 0.00 万元、0.00 万元和 124,027.00 万元，2020 年之前受当地规划影响，暂未形成土地开发整理收入；物业租赁收入分别为 2,941.53 万元、2,188.78 万元和 659.79 万元，受天信文创股权划转影响，发行人物业租赁收入下滑；房屋销售收入分别为 14,047.08 万元、4,718.53 万元和 473.11 万元。发行人盈利能力波动较大，如政策和市场发生变化将对发行人的盈利状况带来一定的影响。

对策：发行人一直积极开展市场化转型工作，于2019年在确保国有资产保值增值的前提下，对现有资产进行了全面排查梳理，将天成实业、天晖医疗、天信文创等公司股权划转至天心区人民政府，同时整合合并了顺之安公司，市场化转型工作取得阶段性进展，也巩固了发行人在天心区作为主要基础设施建设、安置

房建设及土地整理开发业务实施主体的重要地位，一直以来发行人积极参与全区基础设施项目的建设运营及城中村改造等工程，随着业绩释放，发行人的盈利能力将得到进一步保障。

7、发行人净利润波动较大风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为18,999.92万元、5,969.79万元、10,728.97万元及2,340.87万元，**净利润波动较大**，尤其是2019年净利润下滑明显。一方面是由于2019年底发行人进行转型整合，湖南天信文创发展有限公司从发行人划出，连带的相关租赁及房屋销售板块同时划出，同时导致2019年营业利润及净利润同比下降造成。另一方面，受市场化转型及改制整合的影响，一系列联营公司股权划出后，2019年度公司的投资收益大幅减少，从而导致净利润下降。

对策：发行人目前已全面完成了转型升级，业务定位更加清晰，明确了公司作为天心区最主要的基础设施建设主体的战略定位，发行人的基础设施建设业务及土地开发整理业务范围覆盖天心区全域，未来将持续带来稳定的收入。此外，过去三年受大托铺军用机场影响，区域内土地规划限高限用途较为严格，土地价格偏低，发行人暂缓土地出让计划，故并未实现土地出让收益。2020年随着大托铺军用机场的整体搬迁计划的推进，发行人的土地出让业务迎来业绩释放，成为公司新的利润增长点。

8、发行人短期偿债压力较大风险

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为132,155.06万元、258,229.27万元、464,006.75万元和439,487.56万元，发行人流动比率分别为10.02倍、6.78倍、4.69倍及4.96倍，发行人速动比率分别为2.93倍、2.91倍、1.93倍和1.90倍。发行人流动比率及速动比率均呈现出了下降的趋势。最近两年，发行人EBITDA分别为10,694.99万元和13,317.19万元；EBITDA利息倍数分别为0.21倍和0.24倍，**发行人EBITDA利息倍数小于1**，主要系公司利息支出金额相对较高所致。同时，根据有息负债压力测算，未来三年发行人的有息负债本息合计偿还规模（包括本期债券）预计将达到317,123.90万元、450,675.69万元及250,706.96万元。**发行人存在短期偿债压力较大的风险。**

对策：近年来随着发行人市场化转型进程的持续推进，公司基础设施建设业

务、土地开发整理业务及安置房建设业务的持续开展，公司的债务规模呈一定上升趋势。截至2020年末，发行人流动比率为4.69倍，速动比率为1.93倍，均大于1，基本高于行业平均水平，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有一定保障。此外，截至2020年末，公司存货中自有证照齐全的土地资产16宗，账面价值328,915.89万元，未来将为公司带来可观的土地出让收入，是公司偿债的有力保障。截至2020年末，发行人在金融机构的授信额度133.67亿元，实际已使用额度为105.25亿元，未使用授信额度为28.42亿元。发行人资信情况良好，一直与各大银行等金融机构保持紧密的联系，间接债务融资能力较强。

（二）经营风险

1、宏观经济波动的风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险

国家关于基础设施建设、土地开发整理等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人与主管部门保持密切的联系，积极收集与研究最新政策信息，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将密切注意政策变化，根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，在现有政策条件下加强综合经营与技术、管理创新能力，提升公司的可持续发展能力，尽量降低产业政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

3、区域经济风险

发行人的基础设施工程施工、土地整理开发及房屋销售等业务取得的收益与经济周期、国际市场环境有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施工程施工、土地整理开发及房屋销售等业务需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人业务经营效益产生影响。

对策：随着长沙市经济发展的转型升级及天心区产业经济和区域环境的进一步提升和改善，发行人所在地基础设施建设、土地整理开发以及保障房等房屋销售业务等方面的需求也将日益增长，预计发行人各项业务未来将得到持续稳定发展，业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人依托其综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，提升各项业务的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响以实现可持续发展。

（三）管理风险

1、内控管理风险

发行人成立以来不断加强制度建设，强化内控管理。发行人完善了分级授权体系，总公司对于子公司的财务、人事、项目均具有较强的指导能力和管理能力。但公司子公司数量逐步增多，项目规模亦不断扩大，这对内部控制制度的有效性提出了越来越高的要求，如发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，随着公司经营范围的进一步扩大以及项目的进一步增加，可能引发内控管理效率降低的风险，进而导致发行人发展战略难以顺利实施。

对策：发行人通过进一步加强对集团子公司的管理，不断完善内控制度，定期举办集团会议，增强集团上下的沟通效率，提高执行效力。

2、项目管理风险

发行人主要从事土地开发整理和城市基础设施建设业务，这些业务存在周期长、投资大、组织工作复杂等特点，项目管理存在一定难度。如果公司在高速发展过程中，不能妥善、有效地提高应对业务和资产规模扩张的管理能力以及及时应对市场竞争和行业发展变化的反应能力，解决高速成长带来的管理风险，将对公司生产经营造成不利影响。

对策：发行人已建立健全的管理制度，将继续加强内控管理，加强项目管理，建立应急管理机制。

（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。

对策：针对未来政策变动的风险，发行人与主管部门保持密切的联系，积极收集与研究最新政策信息，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。同时，公司一直致力于加强与政府的沟通、协商，争取稳定有利的政策环境。

第二节 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕10 号”文件批准注册公开发行。

2020 年 5 月 14 日，发行人召开董事会会议，决议同意申报发行本期债券。

2020 年 5 月 16 日，经发行人股东长沙市天心区人民政府出具《关于同意长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公开发行公司债券的股东决议》文件，同意发行人公开发行总额不超过 3.40 亿元（含 3.40 亿元）、期限不超过 5 年期（含 5 年）的公司债券。

二、本期债券发行的发行条款

一、债券名称：2021 年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21 天心城投 01”）。

二、发行人全称：长沙天心城市建设投资开发集团有限公司。

三、注册文件：本次债券于 2021 年 1 月 14 日经《国家发展改革委关于长沙天心城市建设投资开发集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕10 号）注册成功，注册金额为 3.3 亿元。

四、发行规模：本期债券为第一期发行，发行规模为人民币 3.3 亿元。

五、债券期限：本期债券期限为 5 年期，在债券存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权（发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数））和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

六、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，在本期债券存续期内前 3 年固定不变。

在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整

后的票面利率在债券存续期第 3 至第 5 个计息年度固定不变。投资者有权选择在
本期债券的第三年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发
行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

七、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，
发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个
基点（含本数）。

八、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的
第三个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本
期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

九、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调
整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投
资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，
或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进
行转售或予以注销。

十、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发
行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登
记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

十一、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利
息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的
各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计
利息，本金自兑付日起不另计利息。

十二、发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

十三、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登
记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

十四、发行范围及对象：本期债券通过主承销商在银行间市场的发行对象为
在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规

另有规定的除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十五、托管安排：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十六、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年【7】月【23】日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即【2021】年【7】月【26】日。

十八、发行期限：本期债券的发行期限为【2】个工作日，自发行首日起至 2021 年【7】月【27】日止。

十九、起息日：自【2021】年【7】月【27】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【7】月【27】日为该计息年度的起息日。

二十、计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【7】月【27】日起至【2026】年【7】月【26】日止；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2021】年【7】月【27】日起至【2024】年【7】月【26】日止。

二十一、付息日：【2022】年至【2026】年每年的【7】月【27】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【7】月【27】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十二、兑付日：本期债券的兑付日为【2026】年【7】月【27】日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年【7】月【27】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十三、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

二十四、兑付价格：在第 5 年末按面值兑付。

二十五、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。

二十六、承销方式：主承销商以余额包销方式进行承销。

二十七、信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

二十八、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司。

二十九、募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司。

三十、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司。

三十一、增信方式：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

三十二、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

三十三、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为财信证券有限责任公司，拟通过簿记建档、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行文件刊登日期：2021 年【7】月【20】日

簿记建档日期：2021 年【7】月【23】日

发行期限：2021 年【7】月【26】日至 2021 年【7】月【27】日

获得配售的投资者需按要求缴纳认购款项，具体要求详见发行人公告的《2021 年长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》

四、托管与认购

（一）本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021 年长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过主承销商在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券主承销商索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

五、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请，投资者可按照国家有关法规进行债

券的转让和质押。具体上市时间将另行公告。

六、债券发行网点

一、本期债券通过主承销商在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意华融湘江银行股份有限公司作为本期债券债权代理人，与发行人签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

八、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。**【2022】**年至**【2026】**年每年的**【7】**月**【27】**日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为**【2022】**年至**【2024】**年每年的**【7】**月**【27】**日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券到期一次性还本。本期债券本金的兑付日为【2026】年【7】月【27】日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年【7】月【27】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金总额及用途

2020 年 2 月 8 日，国家发改委印发了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。通知明确对于自身资产优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债用于偿还 2020 年内即将到期的企业债券本金及利息。发行人位于湖南省长沙市，长沙市作为湖南省省会城市，是人口热门迁入地，是湖南省内受疫情影响最为严重的城市。

本次债券的注册规模为 3.3 亿元，本期债券为第一期发行，本期债券募集资金 3.3 亿元，扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人 2020 年内到期的企业债券本金及利息。具体如下表：

单位：万元

序号	债券名称	发行金额	发行利率	发行时 主体评 级/债项 评级	2020 年 内到期 本金	2020 年 内到期 利息	2020 年 内到期 本息和
1	15 天心 01	80,000.00	4.20%	AA/AAA	16,000.00	2,016.00	18,016.00
2	15 天心 02	70,000.00	3.43%	AA/AAA	14,000.00	1,920.80	15,920.80
合计		15,000.00	-		30,000.00	3,936.80	33,936.80

发行人已安排资金偿还上述债券 2020 年度本息，拟以本期债券资金用于其他债务偿还或项目建设。

本期债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金拟用于偿还的企业债券情况

（一）企业债券基本情况

2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“15

天心 01”）：经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2240 号文件批准，发行人于 2015 年 11 月 6 日公开发行“15 天心 01”，债券募集资金 8 亿元，扣除发行费用后全部用于省府新区新型城镇化建设项目。债券发行利率 4.20%，债券期限 7 年，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还债券发行总额的 20%。“15 天心 01”由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，该债券发行时发行人长期主体信用等级为 AA，该期债券信用评级为 AAA。截至 2020 年末，“15 天心 01”募集资金已使用完毕，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“15 天心 02”）：经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2240 号文件批准，发行人于 2016 年 8 月 8 日公开发行“15 天心 02”，债券募集资金 7 亿元，扣除发行费用后全部用于省府新区新型城镇化建设项目。债券发行利率 3.43%，债券期限 7 年，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还债券发行总额的 20%。“15 天心 02”由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，该债券发行时发行人长期主体信用等级为 AA，该期债券信用评级为 AAA。截至 2020 年末，“15 天心 02”募集资金已使用完毕，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

（二）募投项目基本情况

“15 天心 01”、“15 天心 02”的募投项目均为省府新区新型城镇化建设项目，该项目的建设地点位于省府新区黑石村、九峰村、新路村、披塘村等村等区域。建设内容主要包括省府新区新型城镇化建设中的农民安置房及配套基础设施建设。项目总用地面积 633,203.17 平方米（949.80 亩），共安置人口 10,638 人，户数 3,039 户。项目建设主体为发行人子公司长沙天悦投资有限责任公司，项目

计划建设周期为 3 年，于 2015 年 2 月正式开工，因受国家宏观政策影响项目尚未建设完毕，截至 2021 年 3 月末累计已完成投资约 33.28 亿元，占计划总投资的 82.97%。项目的总投资为 34.59 亿元，拟使用“15 天心 01”、“15 天心 02”募集资金共计 15 亿元，募集资金占项目总投资的资金使用比例为 43.37%，截至 2019 年末，“15 天心 01”、“15 天心 02”两只企业债券募集资金已经按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用完毕。截至 2020 年末，省府新区新型城镇化项目已实现收入 17.49 亿元，其中安置房销售收入 5.08 亿元，2、3 号地收入 12.4 亿元。

根据省府新区新型城镇化建设项目可行性研究报告（工咨甲 12420070003），扣除目前已实现收入后，省府新区新型城镇化建设项目预计可实现不含税收入为 40.73 亿元，主要来自于安置房销售收入、门面销售收入、车库销售收入及土地出让收入等，扣除项目投资额后仍有盈余。

发行人承诺本次募集资金拟用于偿还本息的企业债原募投项目收益将优先用于偿还本次发行企业债券本息。

（三）企业债偿还情况

发行人债券存续期内按时还本付息，“15 天心 01”已于 2018 年 11 月 6 日、2019 年 11 月 6 日及 2020 年 11 月 6 日分别偿还了债券发行总额的 20%。“15 天心 02”已于 2019 年 8 月 8 日及 2020 年 8 月 8 日分别偿还了债券发行总额的 20%。截至本募集说明书出具之日，“15 天心 01”债券余额为 3.20 亿元，“15 天心 02”债券余额为 4.20 亿元。

三、本期债券发行的必要性

2020 年春节期间，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，湖南省较快出现了确诊和疑似病例。长沙市作为湖南省省会城市，也是人口热门迁入地，是湖南省内受疫情影响最为严重的城市。截至 2021 年 6 月，湖南省累计确诊病例 1,051 例，其中长沙市确诊病例 242 例，确诊人数排在全省第一位。疫情发生后，长沙市委、市政府高度重视，坚决贯彻落实习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要讲话重要指示批示精神，坚持“外防输入、内防感染”的防控策略下，多措并举应对新冠肺炎疫情，因此受疫情管控影响，发行

人的盈利能力、短期偿债能力都出现了阶段性下滑的情况。所以本期债券的发行对公司而言显得尤为重要。

（一）可有效缓解发行人阶段性收入下降对短期偿债能力造成的不利影响

本次新冠肺炎疫情传播速度较快、隐蔽性强。为加强新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，有效减少人员聚集，阻断疫情传播，打赢疫情防控阻击战，国家和湖南省均出台了相关文件，延长了春节假期，延迟了企业复工和学校开学，发行人整体的项目施工进度受到了一定程度的影响，营业收入及项目回款预期有所滞后。

同时，为有效降低新型冠状病毒肺炎疫情造成的影响，全面落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，统筹疫情防控与经济社会秩序恢复，通过减少财政收入并加大财政支出的方式，包括为受疫情影响严重的企业实行各种减税降费的优惠政策、为科技型中小微企业减免租金、加大就业补贴、加大对工业企业技术改造的支持力度、加快兑现各级相关资金扶持政策等。力求保证经济平稳运行状态下打赢疫情防控阻击战。

基于疫情防控和全面建成小康社会双目标的情况下，考虑到发行人工程代建以及土地整理开发业务的交易对手主要为当地政府部门，相关政府机构因疫情影响可能会在 2020 年临时调整上述发行人业务板块的结算进度，影响发行人回款及时性，进而对发行人短期偿债能力产生一定不利影响。因此发行本期债券，可有效补充发行人因短期内收入下降可能出现的偿债资金需求缺口。

（二）可有效防范已发行债券募集资金投资项目短期收益不及预期而造成的兑付风险

“15 天心 01”和“15 天心 02”的募投项目收益主要来自于安置房销售收入、门面销售收入、车库销售收入和项目周边地块出让收入。但受到新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响，区域经济短期内存在一定下行压力；同时，为响应习近平总书记重要指示精神，地方政府将对财政性资金支出适当调整，加大了对重点项目的投资力度。因此，存在存量债券募投项目收益实现进度不及预期的可能性。

因此，发行本期债券对于防范可能出现的兑付风险具有重大意义。

（三）本期债券发行有利于优化发行人债务结构，降低财务风险

本期债券成功发行后，预计发行人非流动负债占负债总额的比例将会提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，这将进一步优化发行人的负债结构，增强公司短期偿债能力，有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

综上，本期债券的发行将有效缓解发行人短期的债务偿付压力，缓解发行人生产经营所需流动资金紧张局面，为有序有力推动区域复工复产以及经济发展形成重要支撑。

四、本期债券发行的可行性

（一）本期债券的发行符合《证券法》的有关要求

根据《证券法》（2019 年修订）第十五条，公开发行公司债券，应当符合下列条件：

- 1、具备健全且运行良好的组织机构；
- 2、最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息；
- 3、国务院规定的其他条件。

公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人按照现代企业制度建立了完善的法人治理结构及健全的组织结构；发行人 2018-2020 年三年平均净利润为 11,899.56 万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息；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 2020 年度到期企业债券本金及利息，未用于弥补亏损和非生产性支出。综上所述，本期债券的发行符合《证券法》（2019 年修订）相关规定。

（二）本期债券的发行符合国家发改委的有关要求

根据《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）文件对于企业债券发行条件的要求，“企业债券发行人应当具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付企业债

券一年的利息，应当具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。”

发行人按照现代企业制度建立了完善的法人治理结构及健全的组织结构；发行人 2018-2020 年三年平均净利润为 11,899.56 万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息；2020 年末，发行人流动比率为 4.69 倍，速动比率为 1.93 倍，资产负债率为 66.98%，均保持在行业正常水平，具有合理的负债结构。发行人 2018-2020 年经营活动现金流入分别为 79,880.84 万元、62,061.85 万元和 318,102.00 万元，发行人经营活动现金流入充裕，能够满足本期债券本息偿付的需要。

根据《国家发改委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号）文件，“对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2020 年内即将到期的企业债券本金及利息。”截至 2020 年 9 月，湖南省累计确诊人数 1019 人，属于疫情较为严重的地区；同时，发行人主营业务为工程建设、土地整理以及安置房建设，新冠肺炎疫情的爆发影响了发行人项目的建设和完工进度，使得主营业务项目收入的实现以及募投项目销售回款受到了一定程度影响。为巩固国内疫情防控成效，以及海外疫情持续发酵，预计将对发行人的短期偿债能力产生影响。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 2020 年度到期企业债券本金及利息，本期债券的发行及募集资金的使用符合上述文件要求。综上所述，本期债券的发行符合国家发改委的有关要求。

五、募集资金使用计划及管理

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书约定的用途使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总募集资金使用情况并向相关部门披露。

（三）公司监事会有权对募集资金使用情况进行监督，对违法使用募集资金的情况有权予以制止。

六、偿债保障措施

发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

（一）发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付奠定了坚实基础

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产总计分别为 1,460,306.55 万元、1,835,649.56 万元、2,259,479.47 万元和 2,263,946.08 万元，资产规模稳步增长，综合实力不断增强。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现营业总收入 54,077.41 万元、93,401.70 万元和 125,159.90 万元，实现净利润 18,999.92 万元、5,969.79 万元和 10,728.97 万元，发行人主营业务收入和净利润情况良好，具有较强的偿债能力。

（二）担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。湖南省担保经东方金诚国际信用评估有限公司评定其主体长期信用等级为 AAA，2020 年末，湖南省担保资产总计 762,440.95 万元，所有者权益总计 577,293.76 万元。若公司不能按期足额偿付本期债券本息时，湖南省担保有足够的资金实力履行清偿责任，从而为偿还本期债券本息提供保障。

（三）其他偿债保障措施

1、偿债保证的制度性安排

（1）设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面

通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（2）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（3）偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（4）建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与华融湘江银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》，由其担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（5）聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与华融湘江银行股份有限公司签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

2、发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑

发行人经营稳健，资信状况优良并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

（四）本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、资产变现能力较强、业务发展前景良好、短期和长期偿债能力强。发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。发行人已承诺严格按照约定使用募集资金，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人发行的“15 天心 01”和“15 天心 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息，不用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。不得擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息。

七、发行人相关承诺

发行人已承诺严格按照约定使用募集资金，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人发行的“15 天心 01”和“15 天心 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息，不用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。不得擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

注册资本：142,000.00 万元

实缴资本：142,000.00 万元

住所：湖南省长沙市天心区雀园路 568 号

法定代表人：张勇刚

成立日期：2002 年 7 月 23 日

信息披露事务负责人：贺利华

办公地址：湖南省长沙市天心区雀园路 568 号

统一社会信用代码：9143010032057162XE

联系电话：0731-81829519

传真：0731-81829519

邮编：410002

所属行业：E 建筑业-48 土木工程建筑业

公司经核准的经营范围包括：投资与资产管理；土地管理服务；房屋建筑业；其他土木工程建筑；企业管理服务；城市基础设施建设；建材、装饰材料的批发；计算机、软件及辅助设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革及实际控制人变更情况

（一）发行人历史沿革

1、公司的成立情况

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司前身为“长沙市天心城市建设投资有限责任公司”，公司成立于 2002 年 7 月 23 日，是经长沙市人民政府《长沙市人民政府关于同意成立长沙市天心城市建设投资有限责任公司的批复》（长政函

〔2002〕47 号）、长沙市天心区人民政府《关于成立城市建设投资开发有限公司的决定》（天政发〔2002〕34 号）、长沙市财政局《关于长沙市天心城市建设投资有限责任公司章程的批复》（长财国资字〔2002〕41 号）等文件批准，由长沙市天心区政府出资组建的有限责任公司（国有独资）。公司初始注册资本为人民币 6,500.00 万元，实收资本 6,500.00 万元，长沙市天心区人民政府以实物出资，其中：2002 年 6 月 12 日投入房地产两幢，评估值为 6,502.6942 万元，经股东确认的价值为 6,500.00 万元。湖南英特有限责任会计师事务所对其所出资的房地产进行了评估，并出具了湘英特（2002）评字第 015 号资产评估报告。上述出资经湖南英特有限责任会计师事务所审验，并出具湘英特（2002）验字第 052 号验资报告予以验证。发行人于 2002 年 7 月 23 日经长沙市工商行政管理局批准完成工商注册登记，工商营业执照号 430100000052279。

2、公司增资情况

2012 年 4 月，长沙市天心区政府的决定将公司注册资本由 6,500.00 万元增加至 12,000.00 万元，新增注册资本由长沙市天心区政府以货币形式出资，增资后实收资本为 12,000.00 万元，由湖南鹏程有限责任会计师事务所对本次出资情况进行了审验，并出具了湘鹏程验字（2012）第 2017 号验资报告予以验证，并于 2012 年 4 月 23 日办理完毕工商变更登记。

2014 年 10 月 20 日，根据区政府决定，公司名称由“长沙市天心城市建设投资有限责任公司”变更为“长沙天心城市建设投资开发有限公司”，注册地址由“长沙市天心区新姚南路 188 号区国土分局办公楼四楼”变更为“长沙市天心区湘府中路 298 号”；经营范围由“城市基础建设项目投资及开发建设；建筑材料、计算机软硬件的销售。”变更为“土地管理服务；城市基础设施建设；房屋建筑业；其他土木工程建筑；投资与资产管理；企业管理服务；建材、装饰材料批发；计算机、软件及辅助设备批发与零售”；同时，注册资本、实收资本由 12,000.00 万元增资为 142,000.00 万元，新增注册资本以资本公积转增。公司上述变更于 2014 年 10 月 28 日经长沙市工商行政管理局批准完成工商变更登记，工商营业执照号 430100000052279。

2016 年 7 月 8 日，公司注册地址变更为湖南省长沙市天心区雀园路 568 号，并完成公司章程修正案的工商注册登记。

截至本募集说明书出具日，发行人未发生其他重大变更。

（二）发行人股东及股东持股情况

发行人为有限责任公司（国有独资），长沙市天心区人民政府持有发行人100%股权。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。

（三）报告期内发行人实际控制变化情况

发行人的实际控制人为长沙市天心区人民政府，报告期内发行人的实际控制人未发生变化。

（四）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生过重大资产重组情况。

三、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司情况

截至本募集说明书签署之日，发行人纳入合并报表的一级子公司共4家，具体如下：

表 4-1：发行人纳入合并报表的子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	长沙天悦投资有限责任公司	71,238.00	73.84	100.00
2	长沙天泰投资有限责任公司	22,000.00	54.55	100.00
3	长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）	408,900.00	63.62	99.98
4	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	20,000.00	100.00	100.00

发行人主要子公司情况如下：

1、长沙天悦投资有限责任公司

长沙天悦投资有限责任公司（以下简称“天悦公司”）成立于2009年3月27日，现有注册资本71,238.00万元。发行人直接持有天悦公司28.07%股权，长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）直接持有天悦公司71.93%股权。由于长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）为发行人持有63.62%股权及100.00%表

决权的子公司，故发行人合计持有天悦公司 73.84%股权及 100.00%实际表决权。公司现有经营范围：农业产业化及基础设施投资；房地产开发；建筑装饰材料、五金水暖器材、计算机软硬件的销售；土地整理、市政道路清扫保洁、维护；绿化养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙天悦投资有限责任公司资产总计 995,400.12 万元，负债总计 377,055.74 万元，所有者权益合计 618,344.38 万元。2020 年度实现营业收入 124,701.21 万元，净利润 14,390.86 万元。

2、长沙天泰投资有限责任公司

长沙天泰投资有限责任公司（以下简称“天泰公司”）成立于 2013 年 7 月 30 日，现有注册资本 22,000.00 万元，发行人持股比例为 54.55%，长沙城市发展基金有限公司持股比例为 45.45%。根据投资协议，长沙市城市发展基金有限公司不参与公司的生产、经营与管理，不参与目标公司利润分配，亦不承担天泰公司经营亏损，发行人的实际表决权为 100.00%。公司现有经营范围：城市道路管网建设、产业园区建设；垃圾污水处理；城市景观保护与营造；土地综合整治；安置房建设；旧城区改造；农村生态环境建设的投资；生态治理；建材、装饰材料、物流装备的销售；物流园运营服务；物流信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙天泰投资有限责任公司资产总计 260,887.58 万元，负债总计 188,248.25 万元，所有者权益合计 72,639.33 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-112.44 万元。

3、长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）

长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“长银天投”）成立于 2015 年 4 月 29 日，现有注册资本 408,900.00 万元，发行人直接持股比例为 20.00%，天泰公司直接持股比例为 79.97%，长沙天晖医疗投资有限责任公司直接持股比例为 0.02%。由于天泰公司为发行人持有 54.55%股权及 100.00%表决权的子公司，故发行人合计持有长银天投 63.62%股权及 99.98%的表决权。公司现有经营范围：股权投资；实业投资；投资咨询服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）资产总计

26,410.82万元，负债总计3.61万元，所有者权益合计26,407.21万元。截至2020年12月31日，长银天投未有实际业务开展，未产生收益。

4、长沙顺之安棚户区改造投资有限公司

长沙顺之安棚户区改造投资有限公司（以下简称“顺之安公司”）成立于2009年2月27日，现有注册资本20,000.00万元，发行人持股比例100.00%。公司现有经营范围：天心区区域范围内棚户区、旧城区改造建设的投资；房地产开发（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）。顺之安公司合并财务报表范围内有4家全资子公司，分别为长沙市顺然置业有限责任公司、长沙顺融土地规划有限公司、长沙顺民建设工程有限公司和长沙长银天心棚改合伙企业（有限合伙），其中长沙长银天心棚改合伙企业（有限合伙）已经于2020年12月16日注销。

截至2020年12月31日，长沙顺之安棚户区改造投资有限公司资产总计600,779.30万元，负债总计563,953.93万元，所有者权益合计36,825.37万元。2020年度实现营业收入458.69万元，净利润-402.38万元。

（二）参股公司情况

截至2020年末，发行人有1家参股公司，具体情况如下：

长沙市棚改投资有限责任公司成立于2014年5月22日，注册资本为60,480.00万元，发行人通过长沙顺之安棚户区改造投资有限公司持股8.27%。该公司的现有经营范围为：长沙市棚户区改造投资、建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人共有董事会成员3名，监事会成员7名，高级管理人员3名，具体情况如下表：

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

表 4-2：发行人董监高情况表

类别	姓名	现任职务	性别	出生年份	任期	备注
----	----	------	----	------	----	----

董事会	张勇刚	董事长	男	1977 年	2019年9月3日— 2022年9月3日	—
	彭野战	董事	男	1970 年	2020年3月2日— 2023年9月3日	—
	周浪	董事	男	1986 年	2020年3月2日— 2023年9月3日	职工董事
监事会	张琳	监事会主席	女	1984年	2018年10月23日— 2021年10月23日	—
	周乐瑜	监事	女	1982年	2018年10月23日— 2021年10月23日	—
	彭波	监事	男	1974年	2018年10月23日— 2021年10月23日	—
	徐海东	监事	男	1972年	2018年10月23日— 2021年10月23日	—
	宋平原	监事	男	1973年	2018年10月23日— 2021年10月23日	职工监事
	舒龙福	监事	男	1968年	2018年10月23日— 2021年10月23日	职工监事
	朱嵘	监事	女	1980年	2018年10月23日— 2021年10月23日	职工监事
经理层	彭野战	总经理	男	1970 年	2020 年 3 月 2 日— 至今	—
	周浪	副总经理	男	1986 年	2020 年 3 月 2 日— 至今	—
	贺利华	财务总监	女	1974 年	2016 年 3 月 23 日 —至今	—

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员简介

张勇刚，男，汉族，1977 年生，硕士研究生学历，现任公司董事长。2000 年 10 月在湖南省公路桥梁建设总公司道路八公司担任财务负责人，2003 年 12 月起在长沙市天心城市建设投资有限责任公司、长沙市南湖新城建设开发有限责任公司任副总经理，2012 年 12 月起在长沙现代服务产业示范区管理办公室任主任一职，2016 年 4 月至今担任公司董事长。

彭野战，男，汉族，1970 年生，本科学历，现任天泰公司总经理。1990 年

7 月至 1998 年 7 月任职于宁乡县审计局审计师事务所，1998 年 7 月至 1999 年 7 月任天心区天诚审计师事务所所长，1999 年 7 月至 2004 年 4 月任职于天心区审计局内审监督站，2004 年 8 月至 2005 年 7 月任天心区坡子街太平街社区支部书记、主任（挂职），2005 年 7 月至 2009 年 3 月任天心区审计局党组成员、副局长，2009 年 3 月至 2017 年 5 月任天心区财政局党组成员、副局长，2017 年 6 月至 2019 年 5 月任天心区财政局党组副书记、副局长，2019 年 5 月至今任长沙顺之安棚户区改造投资有限公司党委委员、书记。2020 年 3 月至今任公司董事、总经理兼长沙顺之安棚户区改造投资有限公司董事长。

周浪，男，汉族，1986 年生，本科学历，现任公司董事、公司副总经理。2008 年毕业于长沙理工大学，2009 年进入天心城投工作，2016 年 9 月至 2020 年 3 月任长沙市天心区旧城建设开发公司、长沙顺之安棚户区改造投资有限公司副经理，2020 年 3 月至今任公司董事、副总经理及天泰公司董事长。

2、监事会成员简介

张琳，女，汉族，1984 年生，硕士研究生学历，现任公司监事。2007 年 6 月至 2010 年 5 月任中南林业科技大学学生辅导员；2010 年 6 月至 2017 年 5 月任天心区城管执法局办公室副主任、主任；2017 年 6 月至今任天心城投纪检组长。2018 年至今，任天心城投监事。

周乐瑜，女，汉族，1982 年生，本科学历，现任公司监事。2003 年 7 月至 2008 年 1 月在湖南路桥建设集团公司道路六公司任财务会计；2008 年 2 月至 2011 年 11 月在湖南路桥建设集团公司湘筑工程有限公司任财务会计；2011 年 12 月进入长沙市天心城市建设集团有限责任公司工作，任财务部会计、行政部档案专员；2015 年 12 月至 2016 年 8 月在天心区造绿复绿指挥部任宣传专员；2016 年 8 月至 2017 年 8 月在长沙天涵建材有限责任公司任行政专员；2017 年 8 月至今任长沙天悦投资有限责任公司社保专员。2018 年至今，任天心城投监事。

彭波，男，汉族，1974 年生，本科学历，现任公司监事。1996 年至 2001 年任天心区市政局市政监察员、市政监察科副科长和市政维护科副科长；2001 年至 2005 年任天心区建设局拆迁工作人员、公房拆迁组长和信访维稳科科长；2005 年至 2008 年任天心区重点办综合科科长；2008 年底至今，就职于天心城投，从事重点工程综合报建及相关协调工作。2008 年至今，任天心城投监事。

徐海东，男，汉族，1972 年生，高中学历，现任公司监事。1992 年至 2011 年分别在空军雷达兵训练 4 团、空军 87029 部队和空军 95333 部队服役；2011 年至今任天心城投纪检监察室主任兼任监事。

宋平原，男，汉族，1973 年生，本科学历，现任公司监事。1992 年至 2003 年，分别在武警湖南省郴州支队、武警湖南省边防总队长沙边防检查站、武警湖南省总队机关服役；2003 年进入长沙市天心城市建设投资有限责任公司工作，任投资部员工；2007 年调入长沙天凯置业有限公司担任执行经理；2009 年至今，任天悦公司副总经理、兼任监事。

舒龙福，男，汉族，1968 年生，大专学历，现任公司监事、公司发展规划部经理。1988 年 9 月至 1995 年 9 月，在空军第一航空学院学习；1998 年 12 月至 2007 年 1 月，在空 18 师 54 团机务大队服役；2007 年 1 月，进入天心城投工作，先后在公司投资部、前期部任职，现任公司发展规划部经理、兼任监事。

朱嵘，女，汉族，1980 年生，本科学历，现任公司监事。1997 年 12 月至 2009 年 2 月，在湖南龙骧交通发展集团有限责任公司长西分公司人事劳资科工作；2009 年 3 月至今，先后在天心城投办公室、人力资源部任职。

3、高级管理人员简介

彭野战，总经理，详见“董事简介”。

周浪，副总经理，详见“董事简介”。

贺利华，女，汉族，1974 年生，本科学历，现任公司财务总监。1993 年毕业于湖南省宁乡师范学校；1993 年 8 月至 1996 年 7 月，在宁乡沙田中学任教；1996 年 8 月至 2006 年 3 月，在湖南省路桥集团工作；2006 年 3 月至今，进入天心城投工作，先后任主办会计、财务部经理、财务总监。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

表 4-3：发行人董监高人员在控股子公司以外单位兼职情况

姓名	在本公司任职	兼职情况	
		企业名称	职务
彭野战	董事、总经理	长沙市天心棚改投资有限责任公司	执行董事、总经理
周浪	董事、副总经理	长沙市天心棚改投	董事

		资有限责任公司	
舒龙福	监事	湖南天长置业有限 责任公司	董事

发行人设立了董事会、监事会、经营管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的管理人员不存在公务员兼职高管和违规领取薪酬的问题，其任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关规定。

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

（五）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的情况

发行人董事、监事、高级管理人员报告期内不存在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的情况。

五、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务结构

发行人是长沙天心区人民政府出资成立的国有独资公司，作为长沙天心区城市基础设施建设主体，承担着区域内城市基础设施建设、安置房建设、土地整理等业务。报告期内，发行人营业收入主要来自土地开发整理业务、基础设施代建业务、房屋销售业务和物业租赁业务。近年来，发行人业务主要包括工程建设及土地开发整理业务板块。报告期内发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况如下表：

表 4-4：发行人最近三年营业收入、营业成本及毛利情况表

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
------	------	------	-----	-----

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2020 年业务收入、成本和利润情况				
土地开发整理业务	124,027.00	108,066.97	15,960.03	12.87
房屋销售业务	473.11	1,323.40	-850.29	-179.72
物业租赁业务	659.79	293.86	365.93	55.46
其他	-	-	-	-
合计	125,159.90	109,684.23	15,475.67	12.36
2019 年业务收入、成本和利润情况				
基础设施代建业务	86,466.09	86,466.09	-	-
房屋销售业务	4,718.53	5,735.67	-1,017.14	-21.56
物业租赁业务	2,188.78	962.08	1,226.70	56.04
其他	28.30	31.01	-2.71	-9.58
合计	93,401.70	93,194.84	206.85	0.22
2018 年业务收入、成本和利润情况				
基础设施代建业务	36,813.42	36,813.42	-	-
房屋销售业务	14,047.08	12,639.17	1,407.91	10.02
物业租赁业务	2,941.53	1,414.90	1,526.63	51.90
其他	275.38	-	275.38	100.00
合计	54,077.41	50,867.49	3,209.92	5.94

公司报告期的主营业务收入主要来自于土地开发整理业务及基础设施代建业务。2018年度、2019年度和2020年度，公司实现的营业收入分别为54,077.41万元、93,401.70万元和125,159.90万元。2019年度较2018年度营业收入增长39,324.29万元，主要系公司代建项目竣工决算所致。2020年度营业收入较2019年度增加31,758.20万元，涨幅34.00%，主要系2020年因大托铺军用机场搬迁，公司账面土地价值提升，土地资产逐渐盘活，实现了让土地开发整理业务收入所致。

2018年度、2019年度和2020年度，公司实现的营业毛利润分别为3,209.92万元、206.85万元和15,475.67万元，实现的营业毛利率分别为5.94%、0.22%和12.36%。2018-2020年，发行人基础设施代建业务毛利润为0，主要系当地政府围绕“政企分离、转型做实”的基本思路，对公司政府代建项目结算模式进行了调整所致。2020年度公司营业毛利润相较2019年度年增加15,268.82万元，主要系土地开发整理业务收入增加所致。

（二）发行人主营业务情况

1、基础设施代建业务

发行人是长沙市天心区范围内的土地开发整理、城市基础设施建设和国有资产运营主体，主要负责承接天心区各项工程建设任务。

根据长沙市天心区政府《长沙市天心区人民政府关于长沙天心城市建设投资开发有限公司基础设施代建工程项目的说明》授权，发行人作为天心区土地开发整理、城市基础设施建设和国有资产运营管理主体，负责承接天心区各项工程建设任务。

发行人开展城市基础设施建设业务的模式为委托代建模式，主要由发行人及其子公司天泰公司负责具体建设运营。根据公司与长沙市天心区人民政府签订市政基础设施建设项目《委托代建协议》，在项目达到完工条件后，由天心区人民政府安排有关部门组织验收，并由有关部门依法进行竣工决算及评审，区财政将按照相关约定安排资金向发行人支付项目结算款，项目结算款为有关部门审定的投资总额及投资回报。根据合同约定，项目具体回款年限一般在项目完工后 10 年内。部分投资规模极大的项目，采用滚动开发模式，即在项目开工建设后，根据具体的项目进度及有关部门的评审、验收结果，分批安排回款。

发行人基础设施代建业务毛利润为 0，主要系区政府围绕“政企分离、转型做实”的基本思路，于 2017 年出台了《关于明确长沙市天心城市建设投资开发有限公司代建业务收入确认的通知》，通知表明代建协议中约定之投资回报将以财政补贴形式自项目结算款确定之日起 1-10 年递延发放。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人工程建设板块收入分别为 36,813.42 万元、86,466.09 万元和 0 万元。报告期内确认收入的基础设施代建项目情况如下：

表 4-5：2018 年工程建设项目收入情况表

项目名称	委托方	2018 年确认收入
披塘路（书院路-芙蓉南路）	天心区人民政府	9,072.80
豹山路（杉木冲路-湘府路）	天心区人民政府	8,954.57
青山路（新姚路-新联路）	天心区人民政府	8,074.95
新联北路（湘府路-豹子岭路）	天心区人民政府	6,849.64

丽江路（书院路-新开路）	天心区人民政府	3,114.90
环保大道（中意二路-芙蓉南路）、芙蓉南路（托子冲路-环保大道）绿化提质改造工程	天心区人民政府	603.55
仙姑岭公园山体保护工程	天心区人民政府	143.01
合计	-	36,813.42

表 4-6：2019 年工程建设项目收入情况表

单位：万元

项目名称	委托方	2019年确认收入
书院南路（新开铺路）	天心区人民政府	51,411.94
芙蓉南路绿化提质	天心区人民政府	11,783.59
融城广场	天心区人民政府	11,261.54
新姚北路	天心区人民政府	6,444.04
先锋公园	天心区人民政府	5,564.98
合计	-	86,466.09

2020 年因受新冠肺炎疫情影响，工程进度受到了一定影响，有关部门暂未统筹进行项目评审结算，故 2020 年未确认基础设施代建业务收入。

2、土地开发整理业务

发行人作为天心区内最重要的城市基础设施建设主体，一直以来都致力于天心区内重点片区的开发，将土地整理开发作为公司发展的主要着力点，充分发掘天心区内土地资源潜力，拓展公司未来盈利空间。

发行人土地整理开发业务主要分为由天悦公司进行的土地整理开发及城中村改造业务和由顺之安公司进行的土地整理开发及棚户区改造业务，其中天悦公司主要负责省府片区和暮云片区，顺之安公司主要负责长沙外滩板块等。自 2019 年顺之安公司划入公司名下后，公司土地整理开发业务基本涵盖天心区全域（园区范围除外），在区域内具有垄断性经营优势。

发行人与长沙市天心区人民政府签署《土地委托开发协议》，承担土地开发整理项目的征地拆迁、场地平整等前期工作，待土地整理完成并经由专业机构进行验收，办理结算手续确认投资总额后，由当地政府按照项目投资总额和投资总额的一定比例作为投资回报支付委托开发报酬。原则上土地委托开发报酬在

双方结算确认金额后 3-5 年内分期或一次性支付到位。发行人未承担土地储备职能，且未开展土地储备工作，发行人土地开发整理业务符合国发〔2010〕19 号文、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号文）等相关法律法规与有关政策规定。

发行人的棚户区改造业务主要由顺之安公司负责，主要在建项目包括天心区古道巷地区有机棚改项目、火宫殿周边棚改项目、天心区南湖路两厢地块棚改项目等，上述项目均经过长沙市发改委立项批复授权实施，目前主要的开发资金已基本由湖南省发行的棚户区改造专项债解决。发行人棚户区改造业务主要是土地开发整理，根据前述《土地委托开发协议》约定的开发报酬实现收益。发行人未承担土地储备职能，且未开展土地储备工作，发行人土地开发整理业务符合国发〔2010〕19 号文、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号文）等相关法律法规与有关政策规定。

发行人的城中村改造项目主要由天悦公司负责，包括黑石村城中村改造项目、新开管委会城中村改造项目和新天村城中村改造项目等。发行人的城中村改造的项目均系受天心区人民政府委托，项目均通过竞争性磋商或公开招标流程，可研批复、省住建厅批复等均齐全，并与天心区住房保障局签署《政府购买社会公共服务项目协议》，购买服务内容包括项目资产及后续经营管理，合同期限均为 25 年，购买服务价款纳入天心区财政预算，分期拨付给公司。发行人承建项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，符合财预〔2017〕87 号等文件和国家政策要求，不存在替政府项目垫资的情形；政府购买服务所涉及的相关事宜符合国发〔2015〕37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、财预〔2017〕87 号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定号文等国家有关政策规定。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人土地开发整理收入分别 0 万元、为 0 万元和 124,027.00 万元，详情如下：

表 4-7：2020 年土地开发整理项目收入情况表

单位：万元、平方米

地块名称	面积	土地位置	收入	成本	已回款金额
黑石村 2、3 号地块	77,847.60	天心区黑石村	124,027.00	108,066.97	80,804.10

3、房屋销售业务

发行人的房屋销售业务为安置房建设与销售，开展安置房建设开发的实施主体为发行人子公司天悦公司和顺之安公司，天悦公司具备长沙市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号：湘建房开（长）字第 0250332 号。

作为天心区城市基础设施建设开发首要实施主体，发行人承担了天心区范围内拆迁居民安置房建设开发任务，具有较强的区域专营性。发行人所建设开发的顺安大厦、凯悦荣城、凯悦名城的主要安置的对象主要是城市居民被拆迁户。发行人所建设开发的安置房天悦嘉园、天悦和苑属于农民安置房，根据长沙市人民政府《关于进一步加强被征地农民安置工作的意见》（长政办发〔2009〕16 号）、《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府 103 号令）等文件精神，天悦嘉园、天悦和苑按房屋建筑面积每人 80 平方米由被征地农户购买，购买均价按 1,200 元/平方米计算。安置房竣工验收达到交房条件后，发行人组织需安置的村民按分得的指标集体选房，选定房源后交付购房款。发行人所建的安置房建设项目的主要收入来源主要包括两方面：一是拆迁农民安置住房的销售收入；二是拆迁农民安置住房建设的配套商业设施的销售收入，以解决拆迁农民货币补贴、拆迁农民安置住房建设的资金缺口。除上述两类主要的收入来源之外，发行人开展安置房建设业务的收入还包括政府拨付的安置补贴收入。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现房屋销售收入分别为 14,047.08 万元、4,718.53 万元和 473.11 万元。

截至 2020 年末，发行人已完工在售安置房项目天悦嘉园、凯悦荣城、天悦和苑及凯悦名城累计已投资 15.08 亿元，已售面积 23.91 万平方米，累计已售金额 5.71 亿元，剩余可售面积 37.84 万平方米。具体情况如下表所示：

表 4-8：截至 2020 年末发行人安置房项目明细

单位：万平方米、亿元

项目状态	项目状态	总投资	已投资	总建筑面积	可售面积	已售面积	已售金额
天悦嘉园	已完工	5.00	5.00	17.38	15.57	14.30	1.84

天悦和苑	已完工	2.55	2.35	6.38	4.90	4.20	0.51
顺安大厦	已完工	2.40	2.15	4.10	3.07	2.44	1.30
凯悦荣城	已完工	1.96	1.96	4.08	2.04	1.65	1.34
凯悦名城	已完工	1.04	1.04	2.39	1.94	1.32	0.72
天悦和苑二期	在建	5.65	2.58	15.05	10.32	-	-
合计		18.60	15.08	49.38	37.85	23.91	5.71

4、物业租赁业务

发行人物业租赁业务主要由发行人原子公司湖南天信文创发展有限公司（以下简称“天信文创公司”）将其名下的长沙天心文化（广告）产业园创谷园区进行对外出租，获取经营性租金收益。天信文创公司与房屋租赁方签订租赁合同，租赁合同期限为 1-3 年不等，天信文创公司将办公用房及厂房等出租给房屋租赁方，并按合同约定收取租金并确认收入，业务开展符合天信文创公司营业执照约定的业务经营范围，满足合规性要求。

长沙天心文化（广告）产业园创谷园区项目是首批国家级广告创意产业园区，由天信文创公司负责建设及运营，其法人代表为吴佳波，注册资本 6,000.00 万元，房地产开发资质为叁级。2019 年 11 月 1 日，发行人将所持有的天信文创公司 100% 股权无偿划转至天心区人民政府，预计未来物业租赁业务收入将有所减少。

六、发行人所处行业状况

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

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。根据第七次全国人口普查结果，截至 2020 年末，中国大陆人口已超过 14 亿人，城镇人口达到 9.02 亿人，城镇化率达到 63.89%。我国已逐渐转变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。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》中指出：“构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统

布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度”。

伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

2、天心区基础设施建设行业的现状和发展趋势

近年来，天心区城市基础设施建设成效显著，城市形态不断优化，紧紧围绕“融城核心、璀璨天心”建设，大力实施“北提南进、服务引领、民生造福”发展战略，重点落实省、市、区三级“民生实事工程”。截至 2019 年末，全区人口总户数为 19.36 万户，户政人口数 50.66 万人，常住人口数 66.60 万人，常住人口城镇化率达到 96.6%，全年城镇居民人均可支配收入 62,293 元，比上年增长 5.3%，高于全市平均水平 4,322 元。

随着湖南省政府南迁至天心区，天心区城市形象加速升级，区域内重要的基础设施工程包括湘府文化公园、中南大学湘雅五医院、新姚路、长沙市第七水厂等。天心区地处“长株潭一体化”核心区，区位优势明显，未来随着长沙市人民政府的大力支持，天心区城市基础设施建设将持续蓬勃发展。

（二）土地开发整理行业的现状和前景

1、我国土地开发整理行业的现状和前景

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，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（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。与其他行业不同，土地开发行业对市场的变化敏感性较低，受国家政策影响较大。

土地一级开发的盈利模式主要有以下三种：（1）采用工程总承包的模式，土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施建设，土地储备中心按照总建设成本的一定

百分比作为经营利润；（2）采用利润分成模式，即土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行“招、拍、挂”出让，出让所得扣除开发成本、相关税费后，由政府和企业按照一定的比例进行分成；（3）采用土地补偿的模式，即土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心并不给予现金计算，而是给予开发企业一定面积土地作为补偿。

土地实行“招、拍、挂”制度后，开发商在公开市场上获取增量廉价土地储备的机会越来越少，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大。供给方面，土地总的供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给压力较大。总体来看，土地一级开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，未来随着我国经济持续快速发展，城市化进程的不断推进，土地整理与开发的需求仍然将继续保持旺盛，土地作为一种稀缺资源，土地开发与整理行业的前景依然十分广阔。

2、天心区土地开发与整理行业的现状和前景

根据《天心区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要（2021-2025）（草案）》“十四五”期间，天心区将以“智慧天心、融城核心”为总目标，坚持“北优南融、数字赋能、民生为本”三大战略，全面建设“现代化长沙示范区、中部一流的现代服务业集聚区、长株潭一体化引领区”。重点准确把握当前战略机遇期与建设转型期叠加、功能完善期与品质提升期交汇并行的阶段特点，加强区域空间发展战略研究，结合城区区位特点，构建“三轴三片六组团”的空间发展格局。按照整体布局、专业集聚、区域融合、功能完善的思路，细分区域功能定位，实施差异化建设，积极谋划区域发展新空间，形成经济和城市转型升级新支撑。

根据“十四五”规划，天心区将大力推进城市现代化，实施城市更新行动，致力改善城区环境，推进城市管理精细化，探索可持续的城市发展方式，提高现有城市空间土地利用效率，为经济社会发展提供良好的载体。统筹发力精准规划，以国土空间规划为核心，推进“多规合一”，绘制城市发展的“一张蓝图”。着力推进精美建设，把新的设计理念融入到现代化城区建设中，聚焦城市设计、综合功能、文化底蕴抓提升，优化城市绿化、彩化、亮化，打造最美滨江天际线，建设高颜值的精美城区。纵深推进城市有机更新，打造城市更新示范区，重点推进西

文庙坪片区品质提升,加强历史文化步道网络体系建设,全面提升城市综合功能,进一步增加城市公共活动空间,改善群众居住环境。继续推进实施一批老旧小区改造,开展建筑节能、加装电梯、增加停车位等工作,扩大社区管理物业化、环境综合整治和交通疏导工程实施范围,改善居民生活环境,提升城区现代化水平。加快盘活老城区存量土地资源,培植新兴业态,焕发老城区活力,到 2025 年,完成老旧小区(片区)改造 179 个,实施棚户区(含城中村)改造项目 16 个。

（三）保障性住房建设行业现状和前景

1、我国保障性住房建设行业的现状和前景

从 2011 年起我国已进入保障性住房建设快速发展阶段,保障形式主要包括公共租赁住房、经济适用房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障,同时结合租金补贴。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据显示,2019 年全国城镇棚户区住房改造开工 316 万套。

保障性住房建设对房地产市场具有深远影响,不仅能够优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨,还能在房地产开发投资增速显著下降时起到拉动房地产投资的作用。此外,加大保障性住房建设对缩小居民收入差距、完善社会保障制度具有重要作用。从中长期来看,我国保障性住房的建设力度将随着国民经济的不断增长不断加大,由此带动我国整个房地产行业朝着更加健康和谐的方向发展,保障房与商品房建设相得益彰、齐头并进将会开创我国房地产行业发展的新局面。

2、天心区保障性住房建设行业的现状和前景

近年来,天心区保障性住房建设行业有序推进。根据《长沙市天心区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》(以下简称《天心区十四五规划》),“一带一路”倡议和“一带一部”、中部崛起、长江经济带等多重国家重大战略全面推进,创新发展成为主要动力,有利于天心区实现借力发展,促进全区发展动力转换,推动经济转型升级。《天心区十四五规划》还指出,“十四五”时期,天心区大力实施“北优南融、数字赋能、民生为本”三大发展战略,全区将紧紧围绕“智慧天心、融城核心”的总目标。全面优化提升北部片区,优化重组片区用地的功能结构,优化交通条件,优化商业环境,增加绿色空间,优化历史人文资源。

《天心区十四五规划》要求继续推进实施一批老旧小区改造,开展建筑节能、加装电梯、增加停车位等工作,扩大社区管理物业化、环境综合整治和交通疏导

工程实施范围，改善居民生活环境，提升城区现代化水平。加快盘活老城区存量土地资源，培植新兴业态，焕发老城区活力，到 2025 年，完成老旧小区（片区）改造 179 个，实施棚户区（含城中村）改造项目 16 个。加快交通基础设施建设，进一步优化路网，加强各交通设施的无缝化连接，积极构建内联外拓的立体化交通体系。要求强化城市品质提升，抓住棚户区、城中村“两改”机遇，以改善群众居。有鉴于此，发行人保障性住房建设行业有着广阔的发展前景。

七、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

发行人是天心区最重要的城市基础设施建设主体，目前主要从事天心区内市政基础设施建设、安置房建设以及土地整理开发等业务。城市基础设施是我国新型城镇化的物质基础，未来建设需求持续存在，作为城市基础设施投资建设的主要参与者，发行人在区域发展建设中的职能重要性仍将保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，公司市场化转型的进度也将不断推进。

天心区在基础设施建设领域仅有发行人及发行人子公司作为建设主体，在区域内具有一定的垄断优势和较强的业务竞争力。除发行人外，长沙市人民政府于 2019 年 10 月新设长沙市天心国资经营集团有限公司，注册资本 15.00 亿元，该公司主要负责区域内国有资产经营及产业投资等，与发行人业务竞争关系很小。未来，随着天心区城市基础设施建设的推进，公司获得政府支持的力度将继续加大。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势和产业聚集优势明显

天心区地处长沙市主城区南部、南扩战略前沿，是湖南省政府所在地，也是长株潭三市融城的核心区域。截至 2020 年末，全区人口总户数为 19.36 万户，户籍人口数 50.66 万人，常住人口数 66.60 万人，常住人口城镇化率达到 96.6%。天心区产业发展以服务业为主导，2017 年以来全区服务业保持较快发展态势，工业经济增速显著放缓，全区经济总量持续扩张，增速略有下滑。2020 年全年实现地区生产总值（GDP）1,120.64 亿元，比上年增长 3.70%。

2、管理优势

发行人建立了清晰的公司治理结构，制定了相对完善财务、经营、决策管理机制，有效提升管理效率，降低管理成本，并在一定程度上抵御风险。发行人制定规范的人才管理机制，优质的人力资源及人才储备，为发行人业务的开展及长期发展奠定了基础，也是发行人各业务板块项目获得效益的保证。

3、融资渠道优势

作为长沙市天心区区域建设开发首要实施主体，公司资质优良，获各家银行业等金融机构支持力度较大，截至2020年末，发行人共获得银行等金融机构授信133.67亿元。截至目前，发行人银行授信额度充足，间接融资渠道及直接融资渠道均较为畅通。良好的资信条件和强大的融资能力为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础，很好的保障了发行人业务的持续拓展和债务如期偿还。

（三）发行人经营方针和战略

未来几年内，发行人将按照天心区发展规划要求，紧紧围绕中央、省、市、区“十四五”规划，须紧扣“智慧天心、融城核心”总目标、“北优南融、数字赋能、民生为本”三大战略，做到“四新四有”。坚持“化解债务保稳定、改革创新促发展”这一主线，分阶段逐步实现转型改革。第一阶段整合布局期，做大资产规模，进行内部改革改组，使之适应国有资本的运行架构。第二阶段投资发展期，提升经营、投资、融资能力，形成合理的产业业态布局。第三阶段创效跨越期，实现全面的增收盈利。

（四）发行人地域经济情况

1、长沙市概况

长沙市是湖南省省会，地处湖南东部偏北，既是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，同时还是京珠高铁和沪昆高铁的交汇点。长沙市地理条件优越，拥有丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础。现辖长沙县、浏阳市、宁乡市和雨花、芙蓉、天心、岳麓、开福、望城六个城区。长沙市幅员面积 1.1819 万平方公里，其中城区面积 2,185 平方公里。辖 6 个区、1 个县、代管 2 个县级市。新设立的湘江新区，是打造“一带一部”的核心增长极和长江经济带的重要区域。根据《长沙市 2020 年国民经济

和社会发展统计公报》，2020 年长沙市全市地区生产总值达 12,142.52 亿元，同比增长 4.0%；全年全部工业增加值比上年增长 4.9%，其中规模以上工业增加值增长 5.1%；全年固定资产投资比上年增长 6.2%。全年社会消费品零售总额 4,469.76 亿元，比上年下降 2.6%，剔除物价因素实际下降 4.3%；全年城镇居民人均可支配收入 57,971 元，比上年增长 5.0%。

整体看，长沙市近年来经济实力稳步增长，相关经济指标位居中部地区前列，为城市的现代化建设提供了重要保障。

2、天心区情况

发行人所属区域为湖南省长沙市天心区。天心区隶属于长沙市，处于长沙、株洲和湘潭三市融城的核心区域，也是湖南省政府所在地，区内有京广铁路和



107 国道过境，距黄花国际机场 20 公里。

2014 年 11 月，长沙市委常委会议决定，通过行政区划调整的方式，将长沙县暮云街道、南拖街道成建制地划入天心区，新增面积 64.1 平方公里、人口 14.6 万。天心区总面积 141 平方公里，下辖 14 个街道和 70 个社区，截至 2018 年末，全区常住人口为 66.96 万人，较 2017 年末增加 5,300 人，常驻人口城镇化率达 96.60%。

根据《长沙市天心区 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年度，全年实现地区生产总值（GDP）1,120.64 亿元，比上年增长 3.6%。分产业看，第

一产业实现增加值 1.50 亿元，下降 4.3%；第二产业实现增加值 342.22 亿元，增长 3.1%；全年完成一般公共预算收入 150.18 亿元，比上年增长 5.5%，其中，地方一般公共预算收入 63.60 亿元，增长 6.2%。一般公共预算支出 68.05 亿元，增长 7.7%。

从经济驱动力看，投资和消费仍是天心区经济增长的重要驱动力。2020 年度全区计划总投资超过 5,000 万元的建设项目（不含房地产开发）107 个，完成投资占固定资产投资总额的 63.5%。分产业看，第二产业实现增加值 342.22 亿元，增长 3.1%；第三产业实现增加值 776.91 亿元，增长 3.8%。第一、第二、三产业分别拉动 GDP 增长 0、1.0 和 2.6 个百分点，三次产业对 GDP 增长贡献率分别为 -0.2%、29.2% 和 71.0%。第一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为 0.1%、30.5% 和 69.3%。房地产市场方面，自 2016 年楼市销售火爆后，长沙市陆续出台限购、限贷、限售等调控措施，近年全市持续贯彻以调控为主政策基调，2018-2019 年全区商品房销售面积降幅分别为 14.0% 和 30.7%；2020 年度，天心区房地产开发投资比上年增长 9.1%；商品房销售面积 120.59 万平方米，下降 11.4%，其中住宅销售面积 95.79 万平方米，下降 17.9%。

整体来看，天心区区域经济社会发展呈现稳中有进、稳中向好的态势，为发行人经营业务开展创造了良好的外部环境。

3、发行人地域财政状况

报告期内，发行人所在地域主要财政及经济指标如下表所示：

表 4-9：2018-2020 年长沙市和长沙市天心区经济指标

单位：亿元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	长沙市	天心区	长沙市	天心区	长沙市	天心区
地区生产总值	12,142.52	1,120.64	11,574.22	1,080.64	11,003.41	1,019.15
GDP 同比增速（%）	4.0	3.6	8.10	8.50	7.77	13.46
财政收入	1,642.96	150.18	1,592.74	142.33	1,544.95	137.91
其中：一般公共预算收入	1,100.09	63.60	950.23	46.19	879.71	41.34
一般公共预算支出	1,480.24	68.05	1,425.98	63.19	1,329.52	60.68

注：1、长沙市经济指标来源于 2018-2020 年长沙市国民经济和社会发展统计公报；

2、长沙市天心区经济指标来源于 2018-2020 年国民经济和社会发展统计公报。

八、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人组织结构

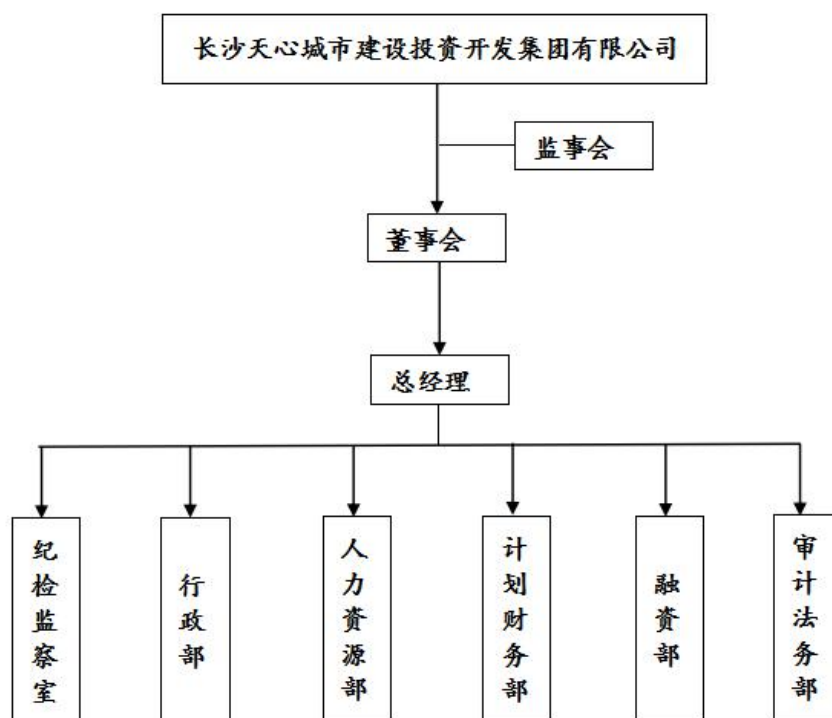


图 4-1 发行人组织结构图

目前，发行人总部下设纪检监察室、行政部、人力资源部、计划财务部、融资部、审计法务部6个部门，进行公司日常经营管理。各部门具体职责分工如下所述：

1、纪检监察室

负责集团的纪律监督、党建工作。

2、行政部

主要负责办文办会、档案管理、党务、宣传、员工活动组织、内部资产管理、服务保障、对外协调等。

3、人力资源部

主要负责绩效考核、人事薪酬管理、业务培训等。

4、计划财务部

负责集团公司日常财务管理，负责编制和执行年度预算方案，负责集团公司及各子公司财务状况及重大财务活动分析，对各子公司实行会计派遣，财务统管。

5、融资部

负责集团公司及各子公司的投资决策管理、融资业务开展；负责参股公司、托管公司和合作公司事务的管理。

6、审计法务部

负责集团的法律事务，审计相关业务开展；负责投资项目和工程项目的事中监管、跟踪审计，负责集团合同与资金支付审核审批；负责集团公司历史项目的结算工作及督促各子公司对在建项目的成本控制、造价管理；负责工程勘察、设计、施工、监理、设备供应单位的确定和招投标管理。

（二）内部控制制度

发行人通过借鉴国内外集团管理体制的经验，结合发行人所处的发展阶段，建立了作为集团总部内部控制所需的基本制度体系，并在实际工作中逐渐丰富和完善，为企业持久、稳健发展奠定了基础。

1、人事管理制度

发行人制定了《人力资源管理制度》、《绩效考核管理制度》、《考勤管理制度》、《员工奖惩管理制度》、《员工奖惩管理制度》、《员工培训制度》、《薪酬管理制度》，对集团本部的机构设置、部门职能和全公司员工的招聘录用、劳动合同管理、薪酬福利、考勤休假等进行了明确规定。

2、项目管理制度

发行人为加强项目管理，建立健全项目管理制度，先后出台了《重点工程管理办法》、《合同管理制度》、《项目工程安全生产管理办法》、《施工现场管理制度》等规范性文件，确保工程质量和施工安全。同时，建立项目台帐，实行动态管理，及时自查自纠，严格按建设程序办事。重点加强对合同履行、资金支付、招投标等进行有效监督和管理。发行人承建的城建项目的所有投资，包括项目化运作资金、各级政府项目补助资金等，都必须通过发行人统筹管理，统一按工程进度支付，以确保项目投资的完整性。

3、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务行为，控制成本支出，防范经营风险，实现发行人利润最大化的目标，发行人根据《发行人法》、《企业会计准则》等有关法律、法规、规范性文件和《发行人章程》的规定，制定了《财务管理制度》、《预算管理制度》、《财务档案管理制度》、《资金支付审批制度》及《费用报销制度》，主要内容包括资产管理、对外投资、收入管理、支出管理、经费管理、项目发行人财务管理、负债管理、票据及凭证印章管理、会计报表和财务档案管理等具体制度。

4、子公司管理制度

发行人主要履行宏观财务管理职能，子公司实行独立核算，集团公司对所属企业实行财务人员统一委派。发行人通过制定《财务管理制度》等制度对资金使用、对外投资、费用控制、固定资产采购等方面进行了规定。

项目发行人使用集团资金需进行申报、按程序和审批权限办理，并填写工程项目拨款审批表。企业债募集资金主要用于项目投资和补充流动资金，申报的项目需有完整的基础资料和还款计划，经发行人审议小组审核通过后才能提请决策，用款单位需开立专用资金账户，进行网上银企直联。

5、行政管理制度

发行人在行政管理方面制定了《档案管理办法》、《公章使用管理规定》、《会议管理办法》及《公文处理制度》等制度，对发行人日常运转中除财务、业务及发行人治理外的各环节进行控制。发行人办公室为其主要执行部门，部门内根据需要进行了岗位职责划分，具有较好的执行力及执行效果，能够满足发行人的经营管理需要。总体看，发行人已建立了比较规范的法人治理结构，内部管理制度基本具备，管理风险较低。随着集团管理不断健全和加强，发行人管理水平及效率有望进一步提高。

6、担保管理制度

发行人为规范对外担保行为、防范财务风险，确保发行人稳健经营，发行人制定了《担保管理办法》，建立严格的管理流程和风险预警机制。发行人规定对外提供担保必须经董事会审核、大额对外担保需报区政府批准。控股子公司不得

擅自对外提供担保，若有需要必须报经集团发行人批准。对需要提供的对外担保，必须经过发行人提供材料、财务审计部审查及董事会审批流程。经董事会审议通过后，由董事长或授权代表人签署书面对外担保合同。

7、合同管理制度

为完善经济合同管理机制，加强对发行人经济合同的管理，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规，发行人制定了《经济合同管理暂行办法》，办法明确了发行人董事长办公会议是经济合同工作的决策机构，对经济合同的签订、经济合同的履行、经济合同的担保、经济合同的变更及解除、经济合同纠纷的处理以及经济合同的档案管理做出了明确的规定，以合理控制合同缔结的法律风险。

8、信息披露事务管理制度

发行人为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国人民银行法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类信息披露管理办法》等国家有关法律、法规及公司信用类债券监督管理部门制定的相关规定，结合公司实际情况及《公司章程》的有关规定，制订信息披露管理制度。该制度内容包括：信息披露的基本原则和一般规定、信息披露事务管理部门、负责人和职责、信息披露对象及标准、信息披露流程、董事、监事和高级管理人员等在信息披露中的职责、保密措施。

9、关联交易管理制度

发行人下属企业众多，下属企业之间关联交易往来比较普遍。此类关联交易的价格、持续性及总金额等因素的变化可能对公司的收益产生重大影响，存在关联交易风险。公司按照下列原则进行关联交易定价：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成

价格为合理成本费用加合理利润。

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

10、突发事件应急制度

公司为有效应对突发事件给公司经营带来影响，建立和完善了相关应急制度：（1）建立权责清晰、职责恰当划分的组织架构；（2）建立重大事项集体决策制度；制度规定：重大事项决策会议，包括公司监事在内的领导班子成员和与决策的具体事项相关的子公司或部门的正、副职领导必须参加。公司通过相关应急制度，确保公司正常经营的开展和公司治理机制的运行；（3）发行人设立了针对发行人或发行人的高级管理层（包括但不限于董事长即实际控制人、总经理等）因重大疾病、重大交通事故、被司法机关采取强制措施等而缺位，暂时不能履行职责的情形的突发事件应急预案；（4）公司为有效应对债券兑付时给公司经营带来影响，建立和完善了相关短期资金调度应急预案：若债券偿付资金不足时，公司将提前一个月启用银行授信或变现土地，以保障兑付。

11、预算管理制度

为了促进公司实现发展战略和经营目标，发挥全面预算管理作用，发行人制定了《全面预算管理制度》。根据公司发展战略和年度经营目标，由计划财务部负责牵头，各部门将投资计划提交融资部，融资部完成年度投融资预算后提交计划财务部编制年度经营预算，同时融资部将年度投融资预算上报上级管理部门。年度预算草案经预算领导小组审议通过后正式生效，下达至各部门。

12、重大投、融资决策制度

在重大投资决策方面，发行人制定了《投资管理规定》，明确公司董事会是项目投资的决策机构，公司投资管理实行“集体决策、多家监管”的管理体制，所有投资必须经过市场调查、实地考察、项目论证、可行性分析、董事会决策等程序。公司投资均实行追溯责任制。投资项目监管部门要及时将监管信息反馈给公

公司经营班子和董事会，对因投资决策造成经济损失的，公司将追究相关决策者的责任。

在重大融资决策方面，发行人制定了《融资管理制度》，明确了公司向商业银行进行贷款融资和其他融资项目的审批程序，以对公司及下属控股子公司的融资行为进行管理。公司融资管理秉持战略管理、预算管理、融资规模适度性、融资事件合理性、优化融资方式、降低融资成本和控制融资风险等原则，由公司董事会对融资工作负责，公司总经理等高级管理人员负责具体的融资管理，公司财务及融资管理部负责拟订融资方案及开展具体融资工作，监事会则有权对公司及控股子公司的有关融资事项及其过程进行监督，以降低整体融资风险。

13、资金运营管理制度

根据国家相关会计法律法规，结合实际情况，发行人制定了《资金运营管理制度》，对资金管理做出了规范要求，涵盖了对公司及其子公司资金管理的内容和要求。资金管理最高决策机构是发行人董事会，职能部门是发行人计划财务部，发行人计划财务部负责对公司及并表子公司资金的归集管理和所属公司资金规划的管理，所属公司计划财务部负责对本公司资金的管理。资金管理必须遵循统一规划、分级管理、合理配置、适时调控的原则。该制度详细规定了资金计划管理、内部资金拆借管理、融资管理、投资管理、贷款管理等，以提高资金使用效率，降低财务风险。

14、短期资金调度应急预案

在短期资金调度方面，发行人由计划财务部专门负责管理集团整体现金流的规划和管理，以满足集团短期资金调度的灵活性。集团会根据月度还款计划，提前三个月统筹安排调度短期资金，确保账面上保留较为充足的货币资金应对短期流动性。同时，公司拥有较为充足银行授信，为短期资金调度打下坚实基础。公司短期资金调度应急预案包括：（1）小额计划外支出：由集团负责短期资金调度；（2）大额计划外支出：可适时通过银行贷款解决。

总体看，发行人管理制度健全，内部控制制度能够约束发行人内部所有人员，任何个人都不得拥有超越内部控制的权力，能够约束发行人内部各项经济业务及相关岗位，并针对业务处理过程的关键控制点落实到决策、执行、监督、反馈等

各个环节。内部控制制度能够保证本发行人内部机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务分离。确保不同机构和岗位之间职责分明、相互制约、相互监督。制度设计遵循成本效益原则，以合理的控制成本达到最佳的控制效果。同时，本发行人内部控制制度随着外部环境的变化、单位业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。

（三）发行人法人治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》和国家有关法律、行政法规、政府的有关政策，制订了《长沙天心城市建设投资开发集团有限公司章程》（以下简称《章程》），按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

1、股东

公司不设股东会，长沙市天心区人民政府是长沙市天心城市建设投资有限责任公司的出资人（股东），依法行使长沙市天心城市建设投资有限责任公司股东的权利、义务。根据《章程》，股东享有以下权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换公司董事、监事会成员、制定董事长，决定有关董事、监事的报酬；
- （3）审议批准董事会、监事会的报告；
- （4）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （6）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- （7）分得红利权，但所分红利仍须用对于城建基础设施的投入；
- （8）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为3人，由出资者按照董事会的任期委派或更换，其中职工董事1名，由公司职工民主选举产生。设董事长1名。董事的任期每届为3年，任期届满，可连选连任。根据公司章程，董事会行使下列职权：

- （1）制订公司章程，审定公司规章制度；

- (2) 决定公司经营计划和投融资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或减少注册资本的方案；作出对子公司增加或减少注册资本作出决定；依法制定国有资产产权转让、产权收购方案；
- (6) 拟订公司合并、分立、变更公司的形式，解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项；根据总经理提名，聘请副总经理、财务负责人，决定其报酬及奖惩事项；
- (9) 定期向出资者报告并执行出资者的决定；
- (10) 出资者授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员7人，监事会设主席1人，由出资者从监事会成员中指定，职工监事3名，由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满可以连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、经理履行职务时遵守法律、法规、公司章程的情况进行监督；
- (3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- (4) 法律法规赋予的其他职权。

4、总经理

公司设总经理1人，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责，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) 拟订公司融资计划及资本运营方案；
- (4) 拟订公司年度财务预、决算方案、利润分配及弥补亏损方案；
- (5) 拟订公司内部的劳动用工方案和内部分配方案；
- (6) 拟订公司的内部管理机构设置方案；
- (7) 拟订公司的基本管理制度；
- (8) 制订公司的具体规章；

- （9）提名聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人；
- （10）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- （11）决定公司副总经理以下职工的奖惩；
- （12）董事会授予的其他职权。

（四）董事会和监事会最近三年的运行情况

最近三年内，发行人董事会和监事会等机构严格按照《公司法》、《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。

（五）发行人独立运营情况

发行人具备独立的企业法人资格，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务五方面保持相对独立，主要情况如下：

1、业务独立

公司是由长沙市天心区人民政府控股的企业，在政府授权的范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，与控股股东在业务经营方面已经分开，独立从事营业执照核准的经营范围内的业务，具有独立的业务体系和自主经营的能力。

2、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、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。公司经理、副经理等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立

公司根据国家法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

4、机构独立

公司根据国家法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决

策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

5、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，依法独立纳税。

九、发行人报告期内违法违规情况

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行政处罚的情况。

第五节 发行人主要财务情况

本节中信息主要摘自发行人财务报告，关于发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务会计资料摘自发行人已披露的经审计财务报告，发行人 2021 年一季度的财务会计资料摘自发行人未经审计的财务报表。本节的财务会计资料及有关指标反映了发行人最近三年及一期各期末的财务状况和最近三年及一期的经营成果和现金流量情况。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表，可于本募集说明书披露的查阅地点查阅。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

本募集说明书中的公司财务数据来源于发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的年度合并及母公司财务报表和发行人 2021 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年、2019 年和 2020 年的财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》（众环审字（2019）110019 号）、《审计报告》（众环审字（2020）110031 号）和《审计报告》（众环审字（2021）1100031 号）。中审众环认为：公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天心城投 2018 年末、2019 年末、2020 年末的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表 5-1：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	-------------	---------	---------	---------

流动资产：				
货币资金	55,640.59	92,201.08	56,575.70	59,508.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	150,266.45	150,266.45	170,056.83	96,710.57
预付款项	110,037.97	109,285.84	99,381.36	106,615.72
其他应收款	519,035.61	544,781.01	426,472.81	123,088.06
存货	1,346,250.02	1,280,097.90	998,930.29	936,573.15
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	121.92	121.92	37.38	1,630.03
流动资产合计	2,181,352.56	2,176,754.20	1,751,454.38	1,324,126.25
非流动资产：				
可供出售金融资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	2,336.73	2,364.28	1,564.43	1,435.92
长期股权投资	-	-	-	63,762.30
投资性房地产	2,698.81	2,715.90	2,787.84	-
固定资产	54,572.00	54,657.77	56,850.13	52,726.45
在建工程	1,931.62	1,931.62	1,931.62	1,931.62
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	16,054.35	16,055.71	16,061.15	16,162.53
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	161.48
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	82,593.52	82,725.28	84,195.17	136,180.31
资产总计	2,263,946.08	2,259,479.47	1,835,649.56	1,460,306.55
流动负债：				
短期借款	10,000.00	10,000.00	20,000.00	19,990.00

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	3,681.57	3,837.95	3,958.83	7,376.04
预收款项	3,360.60	3,369.53	3,342.33	5,328.98
应付职工薪酬	5.98	14.76	16.94	33.02
应交税费	226.86	534.21	528.77	2,910.16
其他应付款	218,788.96	218,086.71	57,866.22	16,059.18
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	203,423.59	208,163.59	172,516.19	80,457.68
其他流动负债	-	20,000.00	-	-
流动负债合计	439,487.56	464,006.75	258,229.27	132,155.06
非流动负债：				
长期借款	750,036.11	642,380.48	635,688.78	337,568.29
应付债券	225,298.39	195,088.62	121,589.51	150,332.68
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	64,685.04	69,654.76	98,721.44	101,389.18
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	36,000.00	142,277.00	142,277.00	142,277.00
非流动负债合计	1,076,019.54	1,049,400.86	998,276.72	731,567.15
负债合计	1,515,507.10	1,513,407.61	1,256,505.99	863,722.20
所有者权益：				
实收资本	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
资本公积	434,943.84	434,917.60	278,718.27	301,642.46
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	9,656.95	9,656.95	9,656.95	10,143.33
未分配利润	161,838.19	159,497.31	148,768.35	142,798.56
归属于母公司所有者权益	748,438.98	746,071.87	579,143.57	596,584.35

合计				
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	748,438.98	746,071.87	579,143.57	596,584.35
负债和所有者权益总计	2,263,946.08	2,259,479.47	1,835,649.56	1,460,306.55

2、合并利润表

表 5-2：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年一季 度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	154.69	125,159.90	93,401.70	54,077.41
其中：营业收入	154.69	125,159.90	93,401.70	54,077.41
二、营业总成本	958.82	114,515.44	101,462.88	61,802.93
其中：营业成本	-	109,684.23	93,194.84	50,867.49
税金及附加	6.35	67.13	397.42	593.20
销售费用	-	-	616.45	697.19
管理费用	1,018.26	4,698.67	5,413.25	5,649.98
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-65.80	65.41	1,840.92	3,995.06
其中：利息费用	-	305.47	2,059.12	4,321.48
利息收入	-	246.04	224.50	332.93
加：其他收益	3,145.00	335.23	13,929.43	5,687.97
投资收益（损失以“—”号填列）	-	-	979.57	7,118.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-200.53	-120.35
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	13,992.63
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,340.87	10,979.69	6,647.29	18,952.96
加：营业外收入	-	-	21.93	304.90
减：营业外支出	-	250.72	131.74	5.49

四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,340.87	10,728.97	6,537.48	19,252.37
减：所得税费用	-	-	567.69	252.45
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	2,340.87	10,728.97	5,969.79	18,999.92
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,340.87	10,728.97	5,969.79	18,999.92
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	2,340.87	10,728.97	5,969.79	18,999.92
2.少数股东损益	-	-	-	

3、合并现金流量表

表 5-3：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年一季 度	2020 年度	2019 年度	2018 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	24,964.59	101,829.12	19,613.68	59,826.69
收到的税费返还	-	-	3.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	615.20	216,272.88	42,444.41	20,054.15
经营活动现金流入小计	25,579.79	318,102.00	62,061.85	79,880.84
购买商品、接受劳务支付的现金	49,813.82	235,565.59	29,689.64	169,533.42
支付给职工以及为职工支付的现金	856.45	2,119.34	2,190.40	2,152.62
支付的各项税费	336.61	66.53	1,176.28	881.36
支付其他与经营活动有关的现金	20,533.02	27,635.08	8,906.11	55,906.09
经营活动现金流出小计	71,539.90	265,386.54	41,962.43	228,473.50
经营活动产生的现金流量净额	-45,960.11	52,715.46	20,099.42	-148,592.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	963.11	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	3,433.13	-
投资活动现金流入小计	-	-	4,396.24	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	13.11	265.34	5,963.46
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	10,000.00	831.47
支付其他与投资活动有关的现金	-	81,319.64	36,225.75	-
投资活动现金流出小计	-	81,332.75	46,491.09	6,794.93
投资活动产生的现金流量净额	-	-81,332.75	-42,094.85	-6,794.93
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	30,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	155,000.00	229,002.00	218,700.80	244,190.00
发行债券收到的现金	30,000.00	109,000.00	50,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	16.08	11,500.00	12,340.00	-
筹资活动现金流入小计	185,016.08	379,502.00	281,040.80	244,190.00
偿还债务支付的现金	162,184.71	247,262.42	209,138.35	144,099.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,431.75	66,417.72	47,740.03	42,985.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,579.20	5,100.00	-
筹资活动现金流出小计	175,616.47	315,259.34	261,978.38	187,085.21
筹资活动产生的现金流量净额	9,399.62	64,242.66	19,062.42	57,104.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-36,560.49	35,625.37	-2,933.01	-98,282.80
加：期初现金及现金等价物余额	92,201.08	56,575.70	59,508.72	157,791.51
六、期末现金及现金等价物余额	55,640.59	92,201.08	56,575.70	59,508.72

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 5-4：母公司最近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	29,386.83	61,620.97	5,695.64	7,640.16
应收账款	40,265.79	40,265.79	60,265.79	63,321.75
预付款项	3.21	3.21	3.21	3.21
其他应收款	232,963.19	224,831.14	154,469.17	110,347.40
存货	146,572.35	137,828.30	130,840.30	128,409.97
其他流动资产	84.53	84.53	-	-
流动资产合计	449,275.90	464,633.94	351,274.11	309,722.48
非流动资产：				
长期应收款	250,265.48	144,456.65	153,164.12	113,630.13
长期股权投资	85,749.25	85,749.25	91,377.25	121,597.82
固定资产	49,079.42	49,082.56	50,952.03	52,830.07
在建工程	1,931.62	1,931.62	1,931.62	1,931.62
无形资产	16,054.35	16,055.71	16,061.15	16,066.58
非流动资产合计	403,080.11	297,275.78	313,486.16	306,056.22
资产总计	852,356.01	761,909.73	664,760.27	615,778.70
流动负债：				
短期借款	10,000.00	10,000.00	-	-
应付账款	3,431.87	3,588.25	3,710.15	3,858.48
应付职工薪酬	1.64	3.49	0.78	3.36
应交税费	41.82	41.83	41.84	41.85
其他应付款	11,375.86	9,818.13	8,897.18	6,932.55
一年内到期的非流动负债	103,738.31	103,738.31	110,164.19	50,342.68
其他流动负债	-	20,000.00	-	-
流动负债合计	128,589.50	147,190.01	122,814.15	61,178.93
非流动负债：				
长期借款	247,009.11	164,347.23	131,153.52	58,787.03
应付债券	202,423.90	172,267.81	121,589.51	150,332.68
长期应付款	8,321.77	11,600.67	29,547.60	47,319.46
非流动负债合计	457,754.78	348,215.71	282,290.63	256,439.17

负债合计	586,344.28	495,405.72	405,104.78	317,618.10
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
资本公积	33,579.17	33,579.17	23,579.17	59,591.08
盈余公积	9,656.95	9,656.95	9,656.95	9,656.95
未分配利润	80,775.60	81,267.88	84,419.37	86,912.57
所有者权益合计	266,011.72	266,504.01	259,655.50	298,160.61
负债和所有者权益总计	852,356.01	761,909.73	664,760.27	615,778.70

2、母公司利润表

表 5-5：母公司最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	-	-	6,444.04	36,388.32
其中：营业收入	-	-	6,444.04	36,388.32
二、营业总成本	492.28	3,146.99	9,877.05	39,441.81
其中：营业成本	-	-	6,444.04	36,297.98
税金及附加	-	-	15.07	26.48
管理费用	523.37	2,915.68	3,197.52	3,187.30
财务费用	-31.09	231.31	220.42	-69.95
其中：利息费用	-	305.47	287.08	142.06
利息收入	-	76.33	68.74	72.11
投资收益	-	-	979.57	7,118.24
资产处置收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
三、营业利润	-492.28	-3,146.99	-2,453.43	4,064.75
加：营业外收入	-	-	-	300.00
减：营业外支出	-	4.50	39.76	0.28
四、利润总额	-492.28	-3,151.49	-2,493.20	4,364.47
五、净利润	-492.28	-3,151.49	-2,493.20	4,364.47
归属于母公司所有者的净利润	-492.28	-3,151.49	-2,493.20	4,364.47

3、母公司现金流量表

表 5-6：母公司最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 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	24,500.00	20,000.00	9,500.00	30,898.15
收到其他与经营活动有关的现金	-	10,037.61	6,312.23	5,723.74
经营活动现金流入小计	24,500.00	30,037.61	15,812.23	36,621.88
购买商品、接受劳务支付的现金	469.01	860.40	436.39	6,455.00
支付给职工以及为职工支付的现金	438.55	787.01	931.48	991.11
支付的各项税费	0.14	-	15.07	2.92
支付其他与经营活动有关的现金	140,879.01	53,488.48	50,128.37	38,253.97
经营活动现金流出小计	141,786.72	55,135.89	51,511.31	45,703.01
经营活动产生的现金流量净额	-117,286.72	-25,098.28	-35,699.08	-9,081.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	5,628.00	4,191.00	4,181.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	963.11	-
投资活动现金流入小计	-	5,628.00	5,154.11	4,181.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	9.43	0.97	3,009.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	10,000.00	6,831.47
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,600.00	24,290.00	-
投资活动现金流出小计	-	1,609.43	34,290.97	9,841.31
投资活动产生的现金流量净额	-	4,018.57	-29,136.86	-5,660.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	-	-
取得借款收到的现金	105,000.00	132,002.00	210,300.00	84,100.00
发行债券收到的现金	30,000.00	80,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	5,000.00	-

筹资活动现金流入小计	135,000.00	222,002.00	215,300.00	84,100.00
偿还债务支付的现金	45,738.12	124,340.42	126,522.98	75,399.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,209.31	20,556.54	20,785.59	17,310.76
支付其他与筹资活动有关的现金	-	100.00	5,100.00	-
筹资活动现金流出小计	49,947.43	144,996.96	152,408.57	92,710.75
筹资活动产生的现金流量净额	85,052.57	77,005.04	62,891.43	-8,610.75
五、现金及现金等价物净增加额	-32,234.14	55,925.33	-1,944.52	-23,352.18
加：期初现金及现金等价物余额	61,620.97	5,695.64	7,640.16	30,992.34
六、期末现金及现金等价物余额	29,386.83	61,620.97	5,695.64	7,640.16

三、最近三年及一期内合并财务报表范围变化情况

（一）2018 年度合并报表范围的变化

本期合并范围未变更。

（二）2019 年度合并报表范围的变化

1、2019 年新增纳入合并报表范围的公司：

2019 年 11 月 1 日长沙市天心区人民政府同意并作出决定，将其所持有的长沙顺之安棚户区改造投资有限公司 100%的股权划转给本公司。

2、2019 年度不再纳入合并报表范围的公司：

2019 年 11 月 1 日，长沙市天心区人民政府同意并作出决定，将本公司持有的长沙天诚实业发展有限责任公司 100%股权、长沙天安置业有限责任公司 100%股权、长沙天晖医疗投资有限责任公司 100%股权、湖南天信文创发展有限公司 100%股权、湖南天长置业有限责任公司 51%股权无偿划转至天心区人民政府。

（三）2020 年合并报表范围的变化

本期合并范围未发生变化。

四、最近三年及一期三会计政策和会计变更

1、2018 年度会计政策和会计估计变更

2018 年财务报告审计过程中，财政部颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，因发行人尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。发行人根据通知要求，同步追溯重述了比较报表。

2、2019 年度会计政策和会计估计变更

2019 年财务报告审计过程中，因财政部颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的规定，因发行人尚未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；（2）将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。

本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。发行人根据通知要求，同步追溯重述了比较报表。

3、2020 年度会计政策和会计估计变更

公司在 2020 年度无会计政策和会计估计变更。

五、最近三年及一期主要财务指标

表 5-7：发行人最近三年及一期主要财务指标情况表

项目	2021 年 3 月末	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	4.96	4.69	6.78	10.02
速动比率（倍）	1.90	1.93	2.91	2.93
资产负债率（%）	66.94	66.98	68.45	59.15
债务资本比率（%）	61.36	58.59	62.12	49.65
营业毛利率（%）	-	12.36	0.22	5.94
平均总资产回报率（%）	0.10	0.54	0.52	1.69
净资产收益率（%）	-	1.62	1.02	3.23
EBITDA（万元）	-	13,317.19	10,694.99	25,580.80
EBITDA 全部债务比	-	0.01	0.01	0.04
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.24	0.21	0.58
应收账款周转率（次）	0.00	0.78	0.70	0.65
存货周转率（次）	0.00	0.10	0.10	0.06

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]

净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

六、公司财务状况分析

公司管理层以最近三年及一期的财务报表为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、营运能力等进行讨论与分析。为完整、真实地反应公司的财务状况，以下管理层讨论和分析以合并财务报表数据为基础。

（一）资产结构分析

表 5-8：发行人最近三年及一期末资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	55,640.59	2.46	92,201.08	4.08	56,575.70	3.08	59,508.72	4.08
应收账款	150,266.45	6.64	150,266.45	6.65	170,056.83	9.26	96,710.57	6.62
预付款项	110,037.97	4.86	109,285.84	4.84	99,381.36	5.41	106,615.72	7.30
其他应收款	519,035.61	22.93	544,781.01	24.11	426,472.81	23.23	123,088.06	8.43
存货	1,346,250.02	59.46	1,280,097.90	56.65	998,930.29	54.42	936,573.15	64.14
其他流动资产	121.92	0.01	121.92	0.01	37.38	0.00	1,630.03	0.11
流动资产合计	2,181,352.56	96.35	2,176,754.20	96.34	1,751,454.38	95.41	1,324,126.25	90.67
非流动资产：								
可供出售金融资产	5,000.00	0.22	5,000.00	0.22	5,000.00	0.27	-	-
长期应收款	2,336.73	0.10	2,364.28	0.10	1,564.43	0.09	1,435.92	0.10
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	63,762.30	4.37
投资性房地产	2,698.81	0.12	2,715.90	0.12	2,787.84	0.15	-	-
固定资产	54,572.00	2.41	54,657.77	2.42	56,850.13	3.10	52,726.45	3.61
在建工程	1,931.62	0.09	1,931.62	0.09	1,931.62	0.11	1,931.62	0.13
无形资产	16,054.35	0.71	16,055.71	0.71	16,061.15	0.87	16,162.53	1.11
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	161.48	0.01
非流动资产合计	82,593.52	3.65	82,725.28	3.66	84,195.17	4.59	136,180.31	9.33
资产总计	2,263,946.08	100.00	2,259,479.47	100.00	1,835,649.56	100.00	1,460,306.55	100.00

报告期各期末，公司总资产分别 1,460,306.55 万元、1,835,649.56 万元、2,259,479.47 万元和 2,263,946.08 万元。报告期内，公司资产规模基本稳定，其中流动资产是公司资产的主要构成部分。

1、流动资产分析

表 5-9：发行人最近三年及一期末流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	55,640.59	2.55	92,201.08	4.24	56,575.70	3.23	59,508.72	4.49
应收账款	150,266.45	6.89	150,266.45	6.90	170,056.83	9.71	96,710.57	7.30
预付款项	110,037.97	5.04	109,285.84	5.02	99,381.36	5.67	106,615.72	8.05
其他应收款	519,035.61	23.79	544,781.01	25.03	426,472.81	24.35	123,088.06	9.30
存货	1,346,250.02	61.72	1,280,097.90	58.81	998,930.29	57.03	936,573.15	70.73
其他流动资产	121.92	0.01	121.92	0.01	37.38	0.00	1,630.03	0.12
流动资产合计	2,181,352.56	100.00	2,176,754.20	100.00	1,751,454.38	100.00	1,324,126.25	100.00

报告期各期末，公司的流动资产分别为 1,324,126.25 万元、1,751,454.38 万元、2,176,754.20 万元和 2,181,352.56 万元，占总资产的比例分别为 90.67%、95.41%、96.34%和 96.35%。流动资产占总资产比例较高，公司资产流动性较好。公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等。

（1）货币资金

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为 59,508.72 万元、56,575.70 万元、92,201.08 万元和 55,640.59 万元，占流动资产的比例分别为 4.49 %、3.23%、4.24% 和 2.55%。发行人货币资金全部为银行存款。

（2）应收账款

报告期各期末，公司应收账款净额分别为 96,710.57 万元、170,056.83 万元、150,266.45 万元和 150,266.45 万元，占流动资产的比例分别为 7.30%、9.71%、6.90%和 6.89%。发行人 2020 年末应收账款主要为应收天心区财政局基础设施项目及土地开发整理业务款项，占应收账款的 99.67%，发行人 2020 年末应收账款主要明细如下：

表 5-10：发行人 2020 年末应收账款余额情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款的比例	是否为关联方	计提的坏账准备年末余额
长沙市天心区财政局	149,766.55	注 1	99.67	否	-
长沙市住房保障局	279.90	3 年以上	0.19	否	-
天悦嘉园项目-业主	10.38	2-3 年	0.01	否	-

天悦嘉园租金	209.62	1 年以内	0.14	否	-
合计	150,266.45	-	100.00	-	-

注 1：1 年以内 6,500.00 万元；1-2 年 118,806.09 万元；2-3 年 3,821.75 万元；3 年以上 20,638.72 万元。

表 5-11：发行人报告期内应收账款回款情况

单位：万元

年份	回款金额
2018年	53,844.02
2019年	17,652.31
2020年	101,829.12

(3) 其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款金额分别为 123,088.06 万元、426,472.81 万元、544,781.01 万元和 519,035.61 万元，占流动资产的比例分别为 9.30%、24.35%、25.03%和 23.79%。发行人 2020 年末其他应收款较 2019 年末增加了 118,308.20 万元，涨幅 27.74%，主要系因与长沙市天心棚改投资有限责任公司共同开发建设新增项目往来款所致。发行人 2020 年末前五大其他应收款情况如下：

表 5-12：发行人 2020 年末其他应收账款前五大情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	入账价值	账龄	占其他应收账款余额合计数的比例	款项性质	形成原因
1	长沙市天心棚改投资有限责任公司	296,800.44	注 1	54.48	经营性	棚改项目开发建设资金
2	长沙市天心区财政局	91,342.75	注 2	16.77	非经营性	往来款
3	湖南天信文创发展有限公司	70,541.01	注 3	12.95	经营性	项目往来款
4	建信（北京）投资基金管理有限责任公司	26,282.91	3 年以上	4.82	经营性	基金投资款
5	长沙天晖医疗投资有限责任公司	25,505.10	注 4	4.68	经营性	项目往来款
-	合计	510,472.20	-	93.70	-	-

注 1：1 年以内 125,354.63 万元，1-2 年 34,977.17 万元，2-3 年 82,146.70 万元，3-4 年 54,321.94 万元；

注 2:1 年以内 21,339.32 万元, 1-2 年 26,054.05 万元, 2-3 年 11,266.44 万元, 3 年以上 32,682.94 万元;

注 3:1 年以内 4,888.69 万元, 1-2 年 51,102.48 万元, 2-3 年 11,332.13 万元, 3 年以上 3,217.72 万元;

注 4:1 年以内 2,958.82 万元, 1-2 年 852.19 万元, 2-3 年 9,079.73 万元, 3 年以上 12,614.36 万元;

2020 年末, 发行人其他应收款前五名金额合计 510,472.20 万元, 占其他应收款余额比例为 93.70%。

2020 年末, 发行人应收长沙市天心棚改投资有限责任公司 (以下简称“天心棚改”) 296,800.44 万元, 系项目往来款。天心棚改系长沙市棚改投资有限责任公司出资设立的国有独资公司, 主要负责长沙市天心区属棚户区改造、旧城改造项目建设投资, 系天心区多个棚户区改造项目的业主单位。发行人子公司长沙顺之安棚户区改造投资有限公司与天心棚改因就碧湘街、新建西路、长沙机床厂等多个棚户区改造及配套工程项目进行共同开发建设产生了项目往来款, 双方在棚改项目全部完成后将会就往来款及其孳息进行结算。

2020 年末, 发行人应收长沙市天心区财政局 91,342.75 万元, 系往来款。发行人往来款或资金拆借遵循平等、自愿、公允的原则, 不损害股东和债权人的合法权益。发行人就大额资金往来事项采用分级审批、各负其责的原则, 具体决策程序为: 计划财务部门提出申请—审计法务部审核—计划财务部负责人审核—业务分管领导审批—财务分管领导审批—总经理审批—董事长审批通过。

2020 年末, 发行人应收湖南天信文创发展有限公司 (以下简称“天信文创”) 70,541.01 万元。天信文创原是发行人全资子公司, 2019 年根据城投集团市场化转型的统一部署, 在确保国有资产保值增值的前提下, 发行人对现有资产进行了全面排查梳理, 并于 2019 年 11 月将天信文创 100% 股权无偿划转至天心区人民政府。股权划转后, 根据《企业会计准则》, 天信文创不再是公司财务报表合并范围内的子公司, 双方原因长沙天心文化产业示范园区等项目形成的内部项目往来款, 亦不再进行合并抵消。根据长沙市天心区人民政府出具的《关于明确长沙天心城市建设投资开发有限公司股权无偿划转后续事项的批复》, 相关往来款项将由长沙市天心国资经营集团有限公司及其下属子公司在 3 年内安排偿还。

2020 年末, 发行人应收建信 (北京) 投资基金管理有限责任公司 26,282.91 万元, 系基金投资款。

2020 年末，发行人应收长沙天晖医疗投资有限责任公司（以下简称“天晖医疗”）25,505.10 万元。天晖医疗原是发行人全资子公司，2019 年根据城投集团市场化转型的统一部署，在确保国有资产保值增值的前提下，发行人对现有资产进行了全面排查梳理，并于 2019 年 11 月将天信文创 100% 股权无偿划转至天心区人民政府。股权划转后，根据《企业会计准则》，天晖医疗不再是公司财务报表合并范围内的子公司，双方原因湘雅五医院等项目形成的内部项目往来款，亦不再进行合并抵消。根据长沙市天心区人民政府出具的《关于明确长沙天心城市建设投资开发有限公司股权无偿划转后续事项的批复》，相关往来款项将由长沙市天心国资经营集团有限公司及其下属子公司在 3 年内安排偿还。

表 5-13：发行人报告期内其他应收款回款情况

单位：万元

年份	回款金额
2018年	18,048.74
2019年	38,199.97
2020年	28,293.64

2020 年末，发行人其他应收款金额为 544,781.01 万元，按照经营性、非经营性应收款项分类情况如下：

表 5-14：发行人报告期内其他应收款分类情况

单位：万元、%

类型	金额	占比	占总资产比例
经营性其他应收款	453,438.26	83.23	20.07
非经营性其他应收款	91,342.75	16.77	4.04
合计	544,781.01	100.00	24.11

根据《长沙天心城市建设投资开发有限公司资金支付审批流程》，公司往来款或资金拆借等应收款项的规定如下：

公司资金支付需经过业务环节、风控环节、财评环节、管理层审定环节及公司外部审批环节，公司往来款或资金拆借等应收款项支付均需经过部门负责人、业务协管领导、风控部门负责人、风控协管领导、财务负责人、财务总监、集团主要领导、集团总经理的审批。单笔支付 50 万元以上须经董事长审批，特殊事

项须经班子成员集体审议。

报告期内，公司往来款或资金拆借均履行了相关程序，没有发生损害公司和股东利益的情形。发行人承诺在本期债券存续期内，严格把控资金调拨，将按照《公司法》及公司相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

（4）存货

报告期各期末，公司存货金额分别为 936,573.15 万元、998,930.29 万元、1,280,097.90 万元和 1,346,250.02 万元，占流动资产的比例分别为 70.73%、57.03%、58.81%和 61.72%。2020 年末发行人存货较上年末增加 281,167.61 万元，主要系 2020 年，发行人对湖南机床厂棚改项目投入增加所致。

最近三年末，发行人存货构成情况如下：

表 5-15：发行人报告期各期末存货明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	400,667.31	31.30	343,410.63	34.38	294,181.10	31.41
土地	328,915.89	25.69	268,099.77	26.84	268,099.77	28.63
代建项目	219,283.36	17.13	195,132.96	19.53	256,323.26	27.37
开发成本	278,541.51	21.76	157,342.75	15.75	15,547.78	1.66
安置房建设	52,689.83	4.12	34,944.18	3.50	37,788.69	4.03
开发商品	-	-	-	-	64,632.54	6.90
合计	1,280,097.90	100.00	998,930.29	100.00	936,573.14	100.00

注：土地开发主要为发行人子公司天悦公司进行土地开发整理业务形成的成本。开发成本主要为发行人子公司顺之安公司进行土地开发整理业务形成的成本。

截至 2020 年末，发行人土地资产账面价值为 328,915.89 万元，包括 16 宗土地使用权。发行人土地资产主要通过划拨方式取得，入账依据为由经认可第三方土地评估机构所出具的土地评估报告评估价值，具体情况如下表：

表 5-16：发行人 2020 年末存货中土地资产明细表

单位：万元

序号	取得方式	土地面积 (平方米)	单价 (元/平 方米)	入账价值 (万元)	土地证号	使用 权类 型	土地位置	用途	入账 方式	是否 抵押	是否 缴纳 出让 金
1	政府注入	26,878.37	5,132.26	13,794.68	长国用(2011)第 074455 号	划拨 地	天心区黑 石村	住宅用地	评估 法	否	否
2	政府注入	41,774.45	6,157.49	25,722.57	长国用(2011)第 107162 号	划拨 地	天心区黑 石村	商业住宅	评估 法	否	否
3	政府注入	18,877.20	6,075.98	11,469.75	长国用(2011)第 107164 号	划拨 地	天心区黑 石村	商业住宅	评估 法	否	否
4	政府注入	15,457.57	6,026.90	9,316.12	长国用(2011)第 107165 号	划拨 地	天心区黑 石村	商业住宅	评估 法	否	否
5	政府注入	33,037.50	1,414.57	4,673.37	长国用(2011)第 107163 号	划拨 地	天心区黑 石村	教育用地	评估 法	否	否
6	政府注入	28,536.64	6,082.04	17,356.10	长国用(2011)第 107161 号	划拨 地	天心区黑 石村	商业住宅	评估 法	否	否
7	政府注入	17,903.32	6,729.51	12,048.05	长国用(2012)第 065891 号	划拨 地	天心区大 托镇	农民社保住宅用地	评估 法	否	否
8	政府注入	19,155.97	6,797.22	13,020.73	长国用(2012)第 065892 号	划拨 地	天心区大 托镇	农民社保住宅用地	评估 法	否	否
9	政府注入	33,253.02	6,711.96	22,319.28	长国用(2012)第 065893 号	划拨 地	天心区大 托镇	农民社保住宅用地	评估 法	否	否
10	政府注入	28,074.58	7,897.22	22,171.12	长国用(2014)第 094300 号	划拨 地	天心区黑 黎路	农民安置房用地	评估 法	否	否

11	政府注入	13,754.30	4,706.63	6,473.64	长国用（2016）第 005764 号	划拨地	天心区新路村	农民安置用地	评估法	否	否
12	政府注入	66,840.83	4,706.63	31,459.50	长国用（2016）第 005765 号	划拨地	天心区新路村	农民安置用地	评估法	否	否
13	政府注入	11,353.56	4,924.31	5,590.84	长国用（2016）第 005766 号	划拨地	天心区新路村	教育用地	评估法	否	否
14	政府注入	104,894.16	4,622.20	48,484.14	长国用（2014）第 095690 号	划拨地	天心区披塘村	农民安置房用地	评估法	否	否
15	政府注入	70,399.58	4,572.17	32,187.88	长政自然字（2020）132 号	划拨地	天心区莲华村	农民社保住宅用地	评估法	否	否
16	政府注入	107,658.21	4,907.02	52,828.12	长政自然字（2020）128 号	划拨地	天心区莲华村	农民社保住宅用地	评估法	否	否
合计		537,639.07	-	328,915.89	-	-	-	-	-	-	-

公司的经营范围包括城市基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等。截至 2020 年末，发行人代建项目账面价值为 219,283.36 万元，主要为发行人前期所承建市政基础设施项目完工后经政府相关部门评审认定后的投资建设成本，其明细情况如下表所示：

代建项目	协议签订时间/自建开工时间	建设期限	账面价值
地铁轨道项目	2012 年	6 年	95,018.75
新姚中路(木莲冲路-韶洲路)	2015 年	3 年	11,589.23
豹山路北段（湘府路-青山路）	2015 年	3 年	6,130.65
石人冲水库公园	2016 年	3 年	4,459.27
新姚路	2015 年	3 年	4,077.15
新联南路（湘府西路-杉木冲路）	2015 年	3 年	3,348.82
滨江公园	2017 年	3 年	2,313.85
竹塘西路（书院路-芙蓉南路）	2015 年	4 年	2,171.17
中信新城 487 亩地	2007 年	3 年	1,515.99
银杏路	2015 年	4 年	1,471.18
豹子岭路（书院路-新联路）	2009 年	3 年	1,172.30
湘雅五医院（仙姑岭公园）	2017 年	3 年	970.80
杉木冲路西段（书院路-新姚路）	2009 年	3 年	620.17
新昌路（书院路-石竹路）	2015 年	3 年	499.59
南部新城	2018 年	3 年	412.21
汇丰路（木莲冲路-玉兰路）	2015 年	3 年	383.77
蓝天路（书院路-工程路）	2009 年	3 年	240.26
长株潭商圈建设及南大门提质改造	2014 年	2 年	222.31
省政府住宅小区东北角绿化广场工程	2010 年	2 年	213.14
韶高北路	2006 年	3 年	194.36
黑石游园	2017 年	3 年	161.17
新联北路(友谊路-湘府路)	2015 年	3 年	155.16
石人冲路（韶州路-青山路）	2009 年	3 年	134.83
披塘东路	2015 年	1 年	4,201.60
书院南路（新开铺路）	2015 年	10 年	4,568.81
融城广场	2015 年	10 年	10.00
先锋公园	2015 年	10 年	137.09

碧云路	2016 年	3 年	2,854.44
大托路	2016 年	3 年	2,762.17
环保大道（芙蓉南路-汇金路）绿化提质	2015 年	2 年	1,192.92
芙蓉南路绿化提质	2015 年	10 年	1,299.63
环城林带	2016 年	2 年	40,975.71
港湾式公交站台	2016 年	3 年	148.06
雀园路口绿化广场	2016 年	1 年	260.29
港子河项目	2016 年	3 年	13,177.80
九峰公园	2018 年	1 年	2,496.47
新联路（杉木冲路-春明路）	2014 年	3 年	124.57
市民活动中心建设项目	2017 年	3 年	1,931.79
雀园路（书院路-芙蓉路）提质改造项目	2017 年	1 年	2,363.50
园艺公园	2017 年	3 年	2,118.25
双管子河黑臭水体整治项目	2016 年	1 年	469.39
零星项目	-	-	714.75
合计	-	-	219,283.36

截至 2020 年末，发行人土地开发成本账面价值为 400,667.31 万元，主要为发行人子公司天悦公司进行土地开发整理业务所投入的成本，具体情况如下表：

表 5-17：截至 2020 年末发行人土地开发成本情况

单位：万元

土地开发片区	金额
省府片区	169,825.86
暮云片区	13,168.11
天心区城区片区	217,673.34
合计	400,667.31

截至 2020 年末，发行人开发成本账面价值为 278,541.51 万元，主要为发行人子公司顺之安公司进行土地开发整理业务形成的有关的成本。其明细情况如下表所示：

表 5-18：截至 2020 年末发行人土地开发成本情况

单位：万元

项目	金额
古道巷有机棚改项目	149,849.74
湖南机床厂棚改项目	100,978.08
火宫殿项目	16,613.06
其他项目	11,100.63
合计	278,541.51

（5）预付账款

报告期各期末，公司预付账款分别为 106,615.72 万元、99,381.36 万元、109,285.84 万元和 110,037.97 万元，占流动资产的比例分别为 8.05%、5.67%、5.02%和 5.04%。发行人是天心区范围内城中村改造和拆迁项目承接主体，主要负责新开片区城中村改造项目、黑石村城中村改造项目、新开管委会城中村改造项目、新天村城中村改造项目，项目内容主要包括征地拆迁、安置住房筹集及拆迁人员货币化安置等。2020 年末，发行人的预付账款主要为预付项目拆迁款，因项目尚未完工，需国土局出具拆迁报告后才能结算。截至 2021 年 3 月末，无预付持发行人 5%（含 5%）以上股份的股东欠款，无预付关联方款项。截至 2020 年末，发行人预付账款前五名情况如下：

表 5-19：截至 2020 年末发行人预付账款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项余额合计数的比例	未结算原因	款项性质
长沙市天心区国土局	84,878.96	77.67	征拆未完工	预付拆迁款
湖南正昊置业发展有限公司	13,689.76	12.53	垫付安置房款	预付房款
湖南中悦发展置业有限公司	5,149.57	4.71	垫付安置房款	预付房款
长沙市天心区征地办公室	3,352.79	3.07	征拆未完工	预付拆迁款
长沙凯富房地产开发有限公司	2,209.61	2.02	垫付安置房款	预付房款
合计	109,280.69	99.99	-	-

2、非流动资产分析

表 5-20：发行人最近三年及一期末非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	5,000.00	6.05	5,000.00	6.04	5,000.00	5.94	-	-
长期应收款	2,336.73	2.83	2,364.28	2.86	1,564.43	1.86	1,435.92	1.05
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	63,762.30	46.82
投资性房地产	2,698.81	3.27	2,715.90	3.28	2,787.84	3.31	-	-
固定资产	54,572.00	66.07	54,657.77	66.07	56,850.13	67.52	52,726.45	38.72
在建工程	1,931.62	2.34	1,931.62	2.33	1,931.62	2.29	1,931.62	1.42
无形资产	16,054.35	19.44	16,055.71	19.41	16,061.15	19.08	16,162.53	11.87
非流动资产合计	82,593.52	100.00	82,725.28	100.00	84,195.17	100.00	136,180.31	100.00

报告期各期末，公司非流动资产分别 136,180.31 万元、84,195.17 万元、82,725.28 万元和 82,593.52 万元，占总资产的比例分别为 9.33%、4.59%、3.66% 和 3.65%。公司非流动资产主要包括固定资产和无形资产。

（1）可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产主要为按成本计量的可供出售权益工具，即公司对长沙市棚改投资有限责任公司的投资，详情如下：

表 5-21：发行人 2020 年末可供出售金融资产构成明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末		
	金额	占比	在被投资单位持股比例
长沙市棚改投资有限责任公司	5,000.00	100.00	8.27
合计	5,000.00	100.00	8.27

（2）固定资产

报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为 52,726.45 万元、56,850.13 万元、54,657.77 万元和 54,572.00 万元，占非流动资产的比例分别为 38.72%、67.52%、66.07%和 66.07%。固定资产主要由房屋及建筑物构成。固定资产 2020 年末金额较 2019 年末变化不大，报告期内固定资产没有发生减值的情形，故未计提固定资产减值准备。公司最近三年末固定资产明细如下：

表 5-22：发行人最近三年末固定资产明细表

单位：万元

项目名称	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面原值	累计折旧	账面原值	累计折旧	账面原值	累计折旧
房屋及建筑物	70,438.61	15,846.40	70,438.61	13,664.86	64,525.36	11,917.36
机器设备	-	-	-	-	52.2	13.22
运输工具	14.98	14.23	14.98	14.23	103.52	74.48
办公室设备及其他	223.74	158.93	210.72	135.09	195.89	145.46
合计	70,677.33	16,019.56	70,664.31	13,814.18	64,876.97	12,150.52

(3) 无形资产

报告期各期末，公司无形资产的账面价值分别为 16,162.53 万元、16,061.15 万元、16,055.71 万元和 16,054.35 万元，占非流动资产的比例分别为 11.87%、19.08%、19.41%和 19.44%。2020 年末无形资产主要为划拨办公楼用地，位于长沙市天心区湘府中路 298 号，权证号为长国用（2009）第 023674 号，账面价值 16,049.82 万元，使用面积 76,464.14 平方米。

(二) 负债结构分析

表 5-23：发行人最近三年及一期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,000.00	0.66	10,000.00	0.66	20,000.00	1.59	19,990.00	2.31
应付账款	3,681.57	0.24	3,837.95	0.25	3,958.83	0.32	7,376.04	0.85
预收款项	3,360.60	0.22	3,369.53	0.22	3,342.33	0.27	5,328.98	0.62
应付职工薪酬	5.98	0.00	14.76	0.00	16.94	0.00	33.02	0.00
应交税费	226.86	0.01	534.21	0.04	528.77	0.04	2,910.16	0.34
其他应付款	218,788.96	14.44	218,086.71	14.41	57,866.22	4.61	16,059.18	1.86
一年内到期的非流动负债	203,423.59	13.42	208,163.59	13.75	172,516.19	13.73	80,457.68	9.32
其他流动负债	-	-	20,000.00	1.32	-	-	-	-
流动负债合计	439,487.56	29.00	464,006.75	30.66	258,229.27	20.55	132,155.06	15.30
长期借款	750,036.11	49.49	642,380.48	42.45	635,688.78	50.59	337,568.29	39.08
应付债券	225,298.39	14.87	195,088.62	12.89	121,589.51	9.68	150,332.68	17.41

其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	64,685.04	4.27	69,654.76	4.60	98,721.44	7.86	101,389.18	11.74
其他非流动负债	36,000.00	2.38	142,277.00	9.40	142,277.00	11.32	142,277.00	16.47
非流动负债合计	1,076,019.54	71.00	1,049,400.86	69.34	998,276.72	79.45	731,567.15	84.70
负债合计	1,515,507.10	100.00	1,513,407.61	100.00	1,256,505.99	100.00	863,722.20	100.00

报告期各期末，公司总负债分别为 863,722.20 万元、1,256,505.99 万元、1,513,407.61 万元和 1,515,507.10 万元，其中，2021 年 3 月末公司流动负债总额为 439,487.56 万元，占负债总额的 29.00%；非流动负债总额为 1,076,019.54 万元，占负债总额的 71.00%。2021 年 3 月末公司流动负债中一年内到期的非流动负债和其他应付款占比较高，其占总负债比例分别为 13.42%和 14.44%；2021 年 3 月末，发行人非流动负债以长期借款和应付债券为主，两者分别占总负债的 49.49%和 14.87%。

1、流动负债分析

表 5-24：发行人最近三年及一期末流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,000.00	2.28	10,000.00	2.16	20,000.00	7.75	19,990.00	15.13
应付账款	3,681.57	0.84	3,837.95	0.83	3,958.83	1.53	7,376.04	5.58
预收款项	3,360.60	0.76	3,369.53	0.73	3,342.33	1.29	5,328.98	4.03
应付职工薪酬	5.98	0.00	14.76	0.00	16.94	0.01	33.02	0.02
应交税费	226.86	0.05	534.21	0.12	528.77	0.20	2,910.16	2.20
其他应付款	218,788.96	49.78	218,086.71	47.00	57,866.22	22.41	16,059.18	12.15
一年内到期的非流动负债	203,423.59	46.29	208,163.59	44.86	172,516.19	66.81	80,457.68	60.88
其他流动负债	-	-	20,000.00	4.31	-	-	-	-
流动负债合计	439,487.56	100.00	464,006.75	100.00	258,229.27	100.00	132,155.06	100.00

报告期各期末，公司流动负债分别为 132,155.06 万元、258,229.27 万元、464,006.75 万元和 439,487.56 万元，占总负债比例分别为 15.30%、20.55%、30.66%和 29.00%。2020 年末，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、

一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款金额分别为 19,990.00 万元、20,000.00 万元、10,000.00 万元和 10,000.00 万元，占流动负债的 15.13%、7.75%、2.16%和 2.28%。

报告期各期末，发行人短期借款明细情况如下所示：

表 5-25：报告期各期末发行人短期借款类别明细

单位：万元

借款类别	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证借款		-	20,000.00	19,990.00
信用借款	10,000.00	10,000.00	-	
合 计	10,000.00	10,000.00	20,000.00	19,990.00

（2）应付账款

报告期各期末，公司应付账款分别为 7,376.04 万元、3,958.83 万元、3,837.95 万元和 3,681.57 万元，占流动负债的比例分别为 5.58%、1.53%、0.83%和 0.84%。发行人应付账款主要系应付施工企业工程款。

（3）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款分别为 16,059.18 万元、57,866.22 万元、218,086.71 万元和 218,788.96 万元，占流动负债的比例分别为 12.15%、22.41%、47.00%和 49.78%。2020 年末发行人其他应付款主要为往来款。

2020 年末，公司其他应付款前五名情况如下：

表 5-26：截至 2020 年末发行人其他应付款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应付款 年末余额合计 数的比例	款项性质
中建信和地产有限公司	预收拆迁款	112,565.78	51.45	湖南机床厂项目 拆迁款
中国电建地产集团有限公司	保证金	25,000.00	11.43	九峰村整村招商 项目保证金
长沙天长置业有限责任公司	往来款	10,018.60	4.58	往来款
湖南旺福投资有限公司	应付购房款	4,620.00	2.11	安置房购房款尾 款

湖南大韵置业投资有限公司	预收拆迁款	2,841.24	1.30	中青广场项目拆迁款
合 计	-	155,045.62	70.87	

（4）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 80,457.68 万元、172,516.19 万元、208,163.59 万元和 203,423.59 万元，占流动负债的比例分别为 60.88%、66.81%、44.86%和 46.29%。发行人 2020 年末一年内到期的非流动负债增长主要系长期借款进入还款期所致。

（5）其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、20,000.00 万元和 0.00 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、4.61%和 0.00%。2020 年末，发行人其他流动负债主要系公司于 2020 年 4 月发行的超短期融资券“20 天心城投 SCP001”，发行规模为 2 亿元，截至募集说明书出具之日，已经到期偿还。

2、非流动负债分析

表 5-27：发行人最近三年及一期末非流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	750,036.11	69.70	642,380.48	61.21	635,688.78	63.68	337,568.29	46.14
应付债券	225,298.39	20.94	195,088.62	18.59	121,589.51	12.18	150,332.68	20.55
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	64,685.04	6.01	69,654.76	6.64	98,721.44	9.89	101,389.18	13.86
其他非流动负债	36,000.00	3.35	142,277.00	13.56	142,277.00	14.25	142,277.00	19.45
非流动负债合计	1,076,019.54	100.00	1,049,400.86	100.00	998,276.72	100.00	731,567.15	100.00

报告期各期末，公司非流动负债余额分别为 731,567.15 万元、998,276.72 万元、1,049,400.86 万元和 1,076,019.54 万元，占总负债的比例分别为 84.70%、79.45%、69.34%和 71.00%，发行人 2020 年末非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

(1) 长期借款

报告期各期末,公司长期借款余额分别为 337,568.29 万元、635,688.78 万元、642,380.48 万元和 750,036.11 万元,占非流动负债的比例分别为 46.14%、63.68%、61.21%和 69.70%。

截至 2020 年末,发行人长期借款明细情况如下所示:

表 5-28: 截至 2020 年末发行人长期借款类别明细

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末
质押借款	228,865.00	246,095.00
抵押借款	3,352.61	3,687.03
保证借款	308,044.00	254,286.00
信用借款	213,100.00	168,290.00
委托贷款	37,006.25	39,006.25
减: 一年内到期的长期借款	147,987.39	75,675.51
合计	642,380.48	635,688.78

(2) 应付债券

报告期各期末,公司应付债券余额分别为 150,332.68 万元、121,589.51 万元、195,088.62 万元和 225,298.39 万元,占非流动负债的比例分别为 20.55%、12.18%、18.59%和 20.94%。2020 年末应付债券金额较上年末增长 73,499.11 万元,主要系公司于 2020 年新发行中期票据及债权融资计划所致。2020 年末,公司应付债券构成情况具体如下:

表 5-29: 2020 年末发行人已发行债券明细表

单位: 万元、年、%

债券简称	发行时间	发行金额 (面值)	账面余额	期限	票面年 利率	担保方式
15 天心 01	2015 年 11 月 6 日	80,000.00	31,547.31	7	4.20	第三方担保
15 天心 02	2016 年 8 月 8 日	70,000.00	41,296.65	7	3.43	第三方担保
19 天心城投 PPN001	2019 年 4 月 23 日	50,000.00	49,848.41	3	5.60	信用
20 天心城投 MTN001	2020 年 9 月 22 日	50,000.00	49,921.95	3+2	4.46	信用
20 湘天心城投 ZR001	2020 年 7 月 30 日	14,000.00	13,843.22	3	5.00	信用
20 湘天心城投 ZR002	2020 年 9 月 21 日	16,000.00	15,810.26	3	5.40	信用

20 湘长沙天悦 ZR001	2020 年 5 月 26 日	29,000.00	26,820.81	4	5.51	信用
20 湘长沙天悦 ZR002	2020 年 6 月 3 日			4	5.51	信用
小计		309,000.00	229,088.62	-	-	-
其中一年内到期部分		-	34,000.00	-	-	-
合计		-	195,088.62	-	-	-

（三）现金流量情况分析

表 5-30：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年一季 度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	25,579.79	318,102.00	62,061.85	79,880.84
经营活动现金流出小计	71,539.90	265,386.54	41,962.43	228,473.50
经营活动产生的现金流量净额	-45,960.11	52,715.46	20,099.42	-148,592.66
投资活动现金流入小计	-	-	4,396.24	-
投资活动现金流出小计	-	81,332.75	46,491.09	6,794.93
投资活动产生的现金流量净额	-	-81,332.75	-42,094.85	-6,794.93
筹资活动现金流入小计	185,016.08	379,502.00	281,040.80	244,190.00
筹资活动现金流出小计	175,616.47	315,259.34	261,978.38	187,085.21
筹资活动产生的现金流量净额	9,399.62	64,242.66	19,062.42	57,104.79
现金及现金等价物净增加额	-36,560.49	35,625.37	-2,933.01	-98,282.80

1、经营活动现金使用分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-148,592.66 万元、20,099.42 万元、52,715.46 万元和-45,960.11 万元。报告期内公司经营活动现金流入分别为 79,880.84 万元、62,061.85 万元、318,102.00 万元和 25,579.79 万元，主要为代建项目结算收入及房屋销售收入及租金等；报告期内公司经营活动现金流出分别为 228,473.50 万元、41,962.43 万元、265,386.54 万元和 71,539.90 万元，主要系工程款项及工程建设中的原材料采购。

2、投资活动现金使用分析

最近三年及一期，投资活动产生的现金流量净额分别为-6,794.93 万元、-42,094.85 万元、-81,332.75 万元及 0.00 万元。近三年投资活动现金流为净流出，主要系发行人支付其他与投资活动有关的现金形成。

3、筹资活动现金使用分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 57,104.79 万元、19,062.42 万元、64,242.66 万元和 9,399.62 万元。2020 年公司筹资活动产生的现金流量净额增加较多，系发行人为了筹集建设资金，加大融资力度所致。

（四）偿债能力分析

表 5-31：发行人最近三年及一期偿债能力财务指标情况表

项目	2021 年 3 月末 /2021 年一季度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/2018 年度
流动比率（倍）	4.96	4.69	6.78	10.02
速动比率（倍）	1.90	1.93	2.91	2.93
资产负债率（%）	66.94	66.98	68.45	59.15
EBITDA（万元）	-	13,317.19	10,694.99	25,580.80
EBITDA 利息倍数 （倍）	-	0.24	0.21	0.58

最近三年及一期末，公司流动比率分别 10.02 倍、6.78 倍、4.69 倍和 4.96 倍，速动比率分别为 2.93 倍、2.91 倍、1.93 倍和 1.90 倍。速动比率与流动比率相差较大的原因在于公司流动资产中存货规模较大所致。公司 2020 年末流动比率及速动比率较 2019 年末有所下降，主要系公司 2020 年其他应付款增长较快所致。报告期内，公司的流动比率和速动比率较高，流动资产对流动负债的保障程度较好。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 59.15%、68.45%、66.98%和 66.94%，报告期各期末发行人资产负债率较为稳定且处于行业内较为合理水平。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 25,580.80 万元、10,694.99 万元和 13,317.19 万元；EBITDA 利息倍数分别为 0.58 倍、0.21 倍和 0.24 倍，报告期内，公司 EBITDA 利息倍数较低，主要系公司利息支出金额相对较高所致。随着发行人在建项目陆续完成并确认收入及回款，预计发行人长期偿债能力将逐步提高。

（五）营运能力分析

表 5-32：发行人最近三年营运能力财务指标情况表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	0.78	0.70	0.65
存货周转率（次）	0.10	0.10	0.06

最近三年末，公司应收账款周转率分别为 0.65、0.70 和 0.78，2020 年应收账款周转率较 2019 年有所改善，主要系公司营业收入增长所致。最近三年，发行人存货周转率分别为 0.06、0.10 和 0.10，较为稳定。

（六）盈利能力分析

表 5-33：发行人最近三年及一期盈利能力情况表

单位：万元、%

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	154.69	125,159.90	93,401.70	54,077.41
营业成本	-	109,684.23	93,194.84	50,867.49
期间费用	952.46	4,764.08	7,870.62	10,342.23
营业利润	2,340.87	10,979.69	6,647.29	18,952.96
利润总额	2,340.87	10,728.97	6,537.48	19,252.37
净利润	2,340.87	10,728.97	5,969.79	18,999.92
总资产收益率	-	0.52	0.36	1.36
净资产收益率	-	1.62	1.02	3.23

1、营业收入

报告期内，公司主营业务收入情况如下：

表 5-34：发行人最近三年主营业务收入情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发整理业务	124,027.00	99.09	-	-	-	-
基础设施代建业务	-	-	86,466.09	92.57	36,813.42	68.08
房屋销售业务	473.11	0.38	4,718.53	5.05	14,047.08	25.98
物业租赁业务	659.79	0.53	2,188.78	2.34	2,941.53	5.44

其他	-	-	28.30	0.03	275.38	0.51
合计	125,159.90	100.00	93,401.70	100.00	54,077.41	100.00

最近三年，公司主营业务收入分别为 54,077.41 万元、93,401.70 万元和 125,159.90 万元。从收入结构来看，公司营业收入主要由土地开发整理业务和基础设施代建业务构成。2019 年度较 2018 年度营业收入增长 49,652.67 万元，主要系公司代建项目竣工决算所致。2019 年受当地宏观调控政策、土地开发业务周期长等因素的影响，公司未有土地整理业务相关收益实现。2020 年因受新冠肺炎疫情影响，公司工程项目进度受到了一定影响，有关部门暂未统筹进行项目评审结算，故 2020 年未确认基础设施代建业务收入。2020 年公司因大托铺军用机场搬迁，公司账面土地价值提升，土地逐渐盘活，实现了土地开发整理业务收入所致。

2、营业成本

报告期内，公司主营业务成本情况如下：

表 5-35：发行人最三年主营业务成本情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发整理业务	108,066.97	98.53	-	-	-	-
基础设施代建业务	-	-	86,466.09	92.78	36,813.42	72.37
房屋销售业务	1,323.40	1.21	5,735.67	6.15	12,639.17	24.85
物业租赁业务	293.86	0.27	962.08	1.03	1,414.90	2.78
其他	-	-	31.01	0.03	-	-
合计	109,684.23	100.00	93,194.85	100.00	50,867.49	100.00

最近三年，公司营业成本分别为 50,867.49 万元、93,194.85 万元和 109,684.23 万元。从成本结构来看，公司营业成本主要由土地开发整理业务和基础设施代建业务构成。其中 2019 年度无土地开发整理业务成本主要是受当地宏观调控政策、土地开发业务周期长等因素的影响，公司 2019 年未确认土地整理业务相关收益，故未结转成本；2020 年度无基础设施代建业务成本主要是受新冠肺炎疫情影响，公司工程项目进度受到一定影响，有关部门暂未统筹进行项目评审结算，故 2020

年末确认基础设施代建业务收入，亦未进行成本结转。

3、毛利率分析

报告期内，发行人主营业务毛利率情况如下：

表 5-36：发行人最近三年主营业务毛利率情况表

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
土地开发整理业务	12.87	-	-
基础设施代建业务	-	-	-
房屋销售业务	-179.72	-21.56	10.02
物业租赁业务	55.46	56.04	51.90
其他	-	-9.58	100.00
合计	12.36	0.22	5.94

最近三年，发行人毛利率分别为 5.94%、0.22%和 12.36%，主要系受土地开发整理业务波动影响，发行人 2019 年受政策等因素影响，未实现土地开发整理业务收入，故毛利率为 0。2018 年、2019 年发行人实现基础设施代建业务收入，但毛利率为 0，主要系区政府围绕“政企分离、转型做实”的基本思路，于 2017 年出台了《关于明确长沙市天心城市建设投资开发有限公司代建业务收入确认的通知》，通知表明代建协议中约定之投资回报将以财政补贴形式自项目结算款确定之日起 1-10 年递延发放。发行人房屋销售业务毛利率持续为负，主要因发行人房屋销售业务为安置房销售，销售价格受政策限制，无法实现正收益，政府根据相关政策以补贴形式对发行人进行补充，相应补贴实现时计入其他收益。

4、期间费用

最近三年，公司期间费用构成及占收入比情况如下：

表 5-37：发行人最近三年期间费用情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	-	616.45	697.19
管理费用	4,698.67	5,413.25	5,649.98
财务费用	65.41	1,840.92	3,995.06

期间费用合计	4,764.08	7,870.62	10,342.23
营业收入	125,159.90	93,401.70	54,077.41
期间费用合计/营业收入 (%)	3.81	8.43	19.12

最近三年，公司期间费用分别为 10,342.23 万元、7,870.62 万元和 4,764.08 万元，期间费用与营业收入的比例分别为 19.12%、8.43%和 3.81%。期间费用主要由管理费用及财务费用构成。

5、其他收益和营业外收入

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 5,687.97 万元、13,929.43 万元、335.23 万元和 3,145.00 万元；发行人营业外收入总额分别为 304.90 万元、21.93 万元、0.00 万元和 0.00 万元。其他收益及营业外收入主要系政府给予的相关补助。

6、利润分析

最近三年及一期，公司净利润分别为 18,999.92 万元、5,969.79 万元、10,728.97 万元和 2,340.87 万元。2020 年净利润较上年度大幅上升，主要系 2020 年公司实现土地开发整理业务收入所致。最近三年，公司净资产收益率分别为 3.23%、1.02%和 1.62%，总资产收益率分别为 1.36%、0.36%和 0.52%，2020 年资产收益率小幅上升主要系公司净利润上升所致。

七、未来业务目标

发行人积极从事长沙市天心区城市建设和城市资源的开发。未来，发行人将继续立足于天心区的区位优势，紧抓改善居民生活环境，提升城区现代化水平的政策契机，积极参与天心区的基础设施工程建设等业务，继续做大做强主营业务。巩固公司在天心区工程建设行业的重要地位，随着城市繁荣发展，寻求在工程建设领域的更大发展。

八、有息负债分析

（一）发行人有息债务余额和类型

截至 2020 年末，公司有息债务余额为 1,255,044.86 万元，主要由银行借款、

应付债券构成。最近三个会计年度有息债务情况如下：

表 5-38：发行人最近三个会计年度有息债务结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月末		2019 年 12 月末		2018 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,000.00	0.80	20,000.00	1.59	19,990.00	1.59
其他流动负债	20,000.00	1.59	-	-	-	0.00
长期借款（注 1）	790,367.86	62.98	711,364.29	56.68	371,596.27	29.64
应付债券（注 2）	231,000.00	18.41	204,000.00	16.25	184,000.00	14.68
长期应付款（注 3）	61,400.00	4.89	79,763.33	6.36	98,695.46	7.87
其他非流动负债（注 4）	142,277.00	11.34	142,277.00	11.34	142,277.00	11.35
合计	1,255,044.86	100.00	1,157,404.62	100.00	816,558.73	100.00

注 1：长期借款包含各期末一年内到期长期借款；

注 2：应付债券包含各期末一年内到期应付债券，且为截至年度末实际余额，非账面余额（即不考虑折溢价摊销）；

注 3：长期应付款为长期应付款中有息部分实际余额，包含各期末一年内到期长期应付款；

注 4：其他非流动负债主要为公司向建信（北京）投资基金管理有限责任公司、上海浦东发展银行长沙分行芙蓉支行取得的借款资金。

表 5-39：截至 2020 年末发行人有息负债明细

序号	借款单位	债权人	债务类型	债务规模	利率	发放时间	期限（年）	抵质押情况
1	长沙天心城市建设投资开发有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	3,352.61	5.95	2018/8/23	10	抵押
2	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	20,000.00	4.99	2019/4/17	2	信用
3	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	20,000.00	4.75	2019/6/27	3	信用
4	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	20,000.00	4.75	2019/7/11	3	信用
5	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	20,000.00	5.70	2019/7/31	3	信用
6	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	10,900.00	5.70	2019/12/12	2.5	信用
7	长沙天心城市建设投资开发有限公司	华融湘江银行总行营业部	银行贷款	28,400.00	5.70	2019/12/11	2	信用
8	长沙天心城市建设投资开发有限公司	广发银行长沙分行	银行贷款	14,250.00	6.00	2020/1/22	2	担保
9	长沙天心城市建设投资开发有限公司	兴业银行长沙分行	银行贷款	10,000.00	4.57	2021/3/6	1	信用
10	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	20,000.00	5.23	2020/4/24	2	信用
11	长沙天心城市建设投资开发有限公司	厦门国际	银行贷款	10,800.00	5.80	2020/4/29	2	担保
12	长沙天心城市建设投资开发有限公司	厦门国际	银行贷款	7,650.00	5.80	2020/5/8	2	担保
13	长沙天心城市建设投资开发有限公司	厦门国际	银行贷款	8,550.00	5.80	2020/5/12	2	担保
14	长沙天心城市建设投资开发有限公司	工商银行南门口支行	银行贷款	16,700.00	5.23	2020/6/18	3	信用
15	长沙天心城市建设投资开发有限公司	光大银行长沙分行	银行贷款	5,000.00	5.55	2020/7/22	3	信用
16	长沙天心城市建设投资开发有限公司	光大银行长沙分行	银行贷款	15,000.00	5.55	2020/9/15	3	信用
17	长沙天泰投资有限责任公司	光大银行长沙分行	银行贷款	22,680.00	4.90	2017/4/20	18	质押

18	长沙天泰投资有限责任公司	工商银行南门口支行	银行贷款	28,000.00	4.90	2017/3/24	18	质押
19	长沙天悦投资有限责任公司	交通银行湖南省分行	银行贷款	9,300.00	5.22	2016/11/29	6	担保
20	长沙天悦投资有限责任公司	交通银行湖南省分行	银行贷款	19,300.00	5.22	2017/1/3	6	担保
21	长沙天悦投资有限责任公司	交通银行湖南省分行	银行贷款	9,400.00	5.22	2017/3/10	6	担保
22	长沙天悦投资有限责任公司	交通银行湖南省分行	银行贷款	7,000.00	5.70	2018/2/12	5	担保
23	长沙天悦投资有限责任公司	长沙银行南城支行	银行贷款	12,000.00	5.99	2019/8/9	2	委托贷款
24	长沙天悦投资有限责任公司	国家开发银行湖南省分行	银行贷款	30,000.00	4.90	2018/7/30	24	质押
25	长沙天悦投资有限责任公司	国家开发银行湖南省分行	银行贷款	8,500.00	4.90	2018/8/6	24	质押
26	长沙天悦投资有限责任公司	国家开发银行湖南省分行	银行贷款	15,500.00	4.45	2019/1/17	24	质押
27	长沙天悦投资有限责任公司	民生银行长沙分行	银行贷款	21,150.00	6.00	2018/7/31	15	质押
28	长沙天悦投资有限责任公司	民生银行长沙分行	银行贷款	19,035.00	6.00	2018/11/2	15	质押
29	长沙天悦投资有限责任公司	中国农业发展银行天心区支行	银行贷款	22,000.00	4.30	2020/6/10	5	担保
30	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	12,000.00	5.88	2016/6/20	7	担保
31	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	6,000.00	5.88	2016/10/11	7	担保
32	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	华融湘江银行总行营业部	银行贷款	9,500.00	4.75	2016/12/22	5	信用
33	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	中信银行长沙分行	银行贷款	2,000.00	4.99	2017/1/22	5	信用
34	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	华融湘江银行营业部	银行贷款	20,000.00	4.75	2017/3/1	5	信用
35	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙农村商业银行天心支行	银行贷款	19,000.00	4.99	2017/4/6	5	质押
36	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙农村商业银行天心支行	银行贷款	20,000.00	5.23	2017/5/25	5	质押

37	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙农村商业银行天心支行	银行贷款	10,000.00	5.70	2017/6/23	5	质押
38	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	中信银行长沙分行	银行贷款	5,600.00	5.46	2017/9/20	4.3	信用
39	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙农村商业银行天心支行	银行贷款	15,000.00	5.70	2017/11/29	5	质押
40	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙农村商业银行天心支行	银行贷款	10,000.00	5.94	2018/2/12	5	质押
41	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	16,794.00	5.99	2018/7/31	5	担保
42	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙农村商业银行天心支行	银行贷款	10,000.00	5.95	2018/9/20	5	质押
43	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	20,000.00	5.99	2019/1/29	5	担保
44	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	65,000.00	5.99	2019/8/5	3	担保
45	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	25,000.00	5.99	2019/12/31	7	担保
46	长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	长沙银行银德支行	银行贷款	55,000.00	5.99	2020/1/2	7	担保
47	长沙天悦投资有限责任公司	建设银行长沙河西支行	银行贷款	25,006.25	5.50	2017/2/15	7	委托贷款
48	长沙天心城市建设投资开发有限公司	徽银租赁	融资租赁	1,200.00	4.99	2017/8/25	5	担保
49	长沙天心城市建设投资开发有限公司	徽银租赁	融资租赁	4,800.00	4.99	2017/10/11	5	担保
50	长沙天心城市建设投资开发有限公司	徽银租赁	融资租赁	3,000.00	4.99	2017/11/1	5	担保
51	长沙天心城市建设投资开发有限公司	平安租赁	融资租赁	3,000.00	4.99	2017/8/30	5	信用
52	长沙天心城市建设投资开发有限公司	越秀租赁	融资租赁	6,000.00	4.99	2017/9/25	5	信用
53	长沙天心城市建设投资开发有限公司	平安租赁	融资租赁	3,000.00	4.99	2017/11/30	5	信用
54	长沙天心城市建设投资开发有限公司	光大幸福	融资租赁	8,000.00	5.23	2017/12/13	5	保证
55	长沙天泰投资有限责任公司	远东宏信	融资租赁	12,400.00	5.00	2021/3/23	3	担保

56	长沙天泰投资有限责任公司	浦发银行芙蓉支行	基金	36,000.00	6.5	2015/9/18	6	-
57	长沙天悦投资有限责任公司	长沙银行南城支行	基金	20,000.00	5.5	2016/10/24	5	-
58	长沙天悦投资有限责任公司	建设银行长沙河西支行	基金	85,000.34	6.45	2017/12/29	6	-
59	长沙天心城市建设投资开发有限公司	企业债 15 天心 01	企业债	32,000.00	4.2	2015/11/6	7	担保
60	长沙天心城市建设投资开发有限公司	企业债 15 天心 02	企业债	42,000.00	3.43	2016/8/8	7	担保
61	长沙天心城市建设投资开发有限公司	19 天心 PPN001	定向工具 PPN	50,000.00	5.6	2019/4/25	3	信用
62	长沙天心城市建设投资开发有限公司	20 天心城投 SCP001	超短期融资券	20,000.00	2.4	2020/4/28	270 天	信用
63	长沙天心城市建设投资开发有限公司	ZR 湘天心城投 ZR001	债权融资计划	14,000.00	5.5	2020/7/30	3	信用
64	长沙天心城市建设投资开发有限公司	ZR 湘天心城投 ZR002	债权融资计划	16,000.00	5.9	2020/9/21	3	信用
65	长沙天心城市建设投资开发有限公司	20 天心城投 MTN001	中期票据	50,000.00	4.46	2020/9/22	5	信用
66	长沙天悦投资有限责任公司	ZR 湘长沙天悦 ZR001	债权融资计划	9,000.00	5.79	2020/5/26	4	信用
67	长沙天悦投资有限责任公司	ZR 湘长沙天悦 ZR002	债权融资计划	18,000.00	5.79	2020/6/3	4	信用
68	长沙天悦投资有限责任公司	建设银行长沙河西支行	基金	21,276.66	5.5	2017/2/15	7	委托贷款
合计				1,255,044.86				

（二）最近一年度末有息债务到期分布情况

截至2020年末，公司有息债务到期分布情况如下所示：

表 5-40：发行人有息债务到期分布情况表

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年		2-3 年		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	167,987.00	55.22	317,678.00	72.28	112,025.25	38.14	202,677.61	93.11
其中担保贷款	83,087.00	27.31	204,178.00	46.46	50,319.00	17.13	202,677.61	93.11
债券融资	54,000.00	17.75	84,000.00	19.11	98,000.00	33.37	15,000.00	6.89
其中担保债券	30,000.00	9.86	30,000.00	6.83	14,000.00	4.77	-	0.00
信托融资	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
其中担保信托	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
其他融资	82,200.00	27.02	37,804.59	8.60	83,672.41	28.49	-	0.00
其中担保融资	18,200.00	5.98	9,800.00	2.23	1,400.00	0.48	-	0.00
合计	304,187.00	100.00	439,482.59	100.00	293,697.66	100.00	217,677.61	100.00

（三）最近一年度末存续的债券情况

截至2020年末，公司存续的债券情况如下所示：

表 5-41：发行人 2020 年末存续债券情况表

单位：万元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	15 天心 01	2015/11/6	-	2022/11/6	7 年	80,000.00	4.20	32,000.00
2	15 天心 02	2016/8/8	-	2023/8/8	7 年	70,000.00	3.43	42,000.00
企业债券小计		-	-	-	-	150,000.00	-	74,000.00
3	19 天心 PPN001	2019/4/23	-	2022/4/25	5 年	50,000.00	5.60	50,000.00
4	20 天心城投 MTN001	2020/9/24	2023/9/24	2025/9/24	3+2 年	50,000.00	4.46	50,000.00
5	20 天心城投 SCP001	2020/4/30	-	2021/1/25	270 天	20,000.00	2.40	20,000.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	120,000.00	-	120,000.00
6	ZR 湘天心城投 ZR001	2020/7/30	-	2023/7/30	3 年	14,000.00	5.50	14,000.00

7	ZR 湘天心城投 ZR002	2020/9/21	-	2023/9/21	3 年	16,000.00	5.90	16,000.00
8	ZR 湘长沙天悦 ZR001	2020/5/26	-	2024/5/26	4 年	10,000.00	5.79	9,000.00
9	ZR 湘长沙天悦 ZR002	2020/6/3	-	2024/6/3	4 年	19,000.00	5.79	18,000.00
其他小计		-	-	-	-	59,000.00	-	57,000.00
合计		-	-	-	-	329,000.00	-	251,000.00

（四）债务偿还压力测算

本期债券期限为5年期，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。假设本期债券未行使投资者回售选择权及票面利率选择选，本期债券票面利率按照4.5%预估计算。本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下：

表 5-42：发行人截至 2020 年末有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿还规模	315,638.90	449,190.69	249,221.96	45,707.50	124,490.00	102,808.61
其中：银行偿还借款规模	167,987.00	317,678.00	112,025.25	27,609.00	72,260.00	102,808.61
已发行债券偿还规模	65,451.90	93,708.10	53,524.30	18,098.50	52,230.00	-
其他债务偿还规模	82,200.00	37,804.59	83,672.41	-	-	-
本期债券偿还规模	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	34,485.00
其中：偿还债券利息	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	33,000.00
合计	317,123.90	450,675.69	250,706.96	47,192.50	125,975.00	137,293.61

总体上，发行人债务偿还的高峰主要集中在2021年和2023年。发行人经营活动产生现金流入及筹资活动现金流入规模较大，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，确保债务按期偿付。综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市基础设施建设的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

九、关联方关系及交易情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等相关规定，公司披露以下关联方及关联交易内容：

（一）报告期内发行人的控股股东情况

表 4-10：发行人控股股东情况表

控股股东	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
长沙市天心区人民政府	100%	100%

（二）发行人的控股子公司及参股公司情况

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“三、发行人重要权益投资情况”。

（三）其他关联方情况

表 4-11：发行人其他关联方情况表

单位名称	经济类型	与本公司关系
湖南天心建材集团有限公司（曾用名：长沙天诚实业发展有限责任公司、长沙天涵建材有限责任公司）（以下简称“天心建材”）	有限公司	原子公司
长沙天安置业有限责任公司（以下简称“天安置业”）	有限公司	原子公司
长沙天晖医疗投资有限责任公司（以下简称“天晖医疗”）	有限公司	原子公司
湖南天信文创发展有限公司（以下简称“天信文创”）	有限公司	原子公司
湖南天长置业有限责任公司（以下简称“天长置业”）	有限公司	原子公司、董监高兼职关联关系
长沙天凯置业有限公司（以下简称“天凯置业”）	有限公司	原联营企业
湖南湘雅五医院健康产业股份有限公司（以下简称“湘雅五医院健康产业公司”）	有限公司	原联营企业
长沙市南湖新城建设开发有限责任公司（以下简称“南湖新城”）	有限公司	原联营企业
长沙市棚改投资有限责任公司（以下简称“长沙市棚改”）	有限公司	参股公司
湖南天环经济开发有限责任公司（以下简称“天环经济”）	有限公司	原参股公司
长沙市天心棚改投资有限责任公司（以下简称“天心棚改”）	有限公司	董监高兼职关联关系

（四）关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人关联担保情况如下：

表 4-12：发行人 2020 年末关联担保情况表

单位：万元

担保主体	被担保单位	担保余额	担保期限
天心城投	天悦公司	19,300.00	2017 年 1 月 3 日-2021 年 10 月 15 日
天心城投	天悦公司	9,300.00	2016 年 11 月 29 日-2021 年 10 月 15 日
天心城投	天悦公司	9,400.00	2017 年 3 月 10 日-2021 年 10 月 15 日
天心城投	天悦公司	7,000.00	2018 年 2 月 12 日-2022 年 12 月 30 日
天心城投	顺之安公司	16,794.00	2018 年 7 月 31 日-2023 年 7 月 23 日
天心城投	顺之安公司	55,000.00	2020 年 1 月 2 日-2027 年 1 月 1 日
天心城投	顺之安公司	25,000.00	2019 年 12 月 31 日-2026 年 12 月 30 日
天心城投	天长置业	48,000.00	2020 年 6 月 30 日-2030 年 6 月 30 日
天心城投	天长置业	10,000.00	2020 年 5 月 29 日-2027 年 5 月 28 日
天心城投	天长置业	15,000.00	2020 年 11 月 20 日-2028 年 11 月 19 日
天心城投	天长置业	14,000.00	2020 年 1 月 23 日-2025 年 1 月 21 日
天心城投	天长置业	5,000.00	2020 年 2 月 28 日-2025 年 1 月 21 日
天心城投	天长置业	1,000.00	2020 年 1 月 23 日-2025 年 1 月 21 日
天心城投	天心建材	606.24	2019 年 1 月 25 日-2024 年 1 月 24 日
顺之安公司	天心城投	3,000.00	2017 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日
顺之安公司	天心城投	3,000.00	2017 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日
顺之安公司	天环公司	4,000.00	2017 年 5 月 2 日-2022 年 4 月 4 日
顺之安公司	天环公司	2,000.00	2018 年 3 月 30 日-2022 年 4 月 4 日
天悦公司	天心城投	10,200.00	2020 年 4 月 29 日-2021 年 2 月 25 日
天悦公司	天心城投	8,075.00	2020 年 5 月 12 日-2022 年 5 月 12 日
天悦公司	天心城投	7,225.00	2020 年 5 月 8 日-2022 年 5 月 8 日
天悦公司	天心城投	20,000.00	2019 年 1 月 29 日-2024 年 1 月 28 日
天悦公司	天长置业	10,000.00	2019 年 7 月 23 日-2034 年 6 月 27 日
天悦公司	天长置业	7,000.00	2020 年 5 月 26 日-2034 年 6 月 27 日
天悦公司	天长置业	3,000.00	2020 年 11 月 26 日-2034 年 6 月 27 日
天悦公司	天长置业	20,000.00	2019 年 12 月 31 日-2034 年 12 月 19 日
天悦公司	天长置业	13,000.00	2020 年 5 月 26 日-2034 年 12 月 19 日
合计	-	345,900.24	

上述担保事项已按照相关管理制度的规定履行了决策程序。

（五）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2、关联方往来情况

截至 2020 年末，发行人关联方往来情况如下：

表 4-13：发行人关联方往来情况：

单位：万元，%

科目	单位名称	金额	交易原因
其他应收款	天心棚改	296,800.44	棚改项目开发建设往来款
其他应收款	天信文创	70,541.01	项目往来款
其他应收款	天晖医疗	25,505.10	项目往来款

上述款项均为发行人与相关单位发生的正常往来款项，程序合法合规。

（六）关联方应收应付款项

截至 2020 年末，发行人不存在关联方应收应付款项。

（七）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

根据《公司章程》的相关规定，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作出如下规定：

1、公司计划财务部负责对公司关联交易事项进行统计和协调，确定审批流程。公司办公室负责关联方名单的管理和传递，协调相关关联交易事项的报批。公司审计法务部负责提供相关法律合规支持。

2、各业务部门负责人为关联交易事项的第一责任人，公司关联交易事项无论金额大小、无论有无金额，承办部门均需将有关关联交易情况以书面形式报公司计划财务部，内容包括但不限于：

- （1）关联方的名称、住所；
- （2）具体关联交易的项目、交易金额；
- （3）关联交易价格的定价原则、定价依据；

（4）该项关联交易的必要性；

（5）其他事项。

3、关联交易应按下列审批程序进行：

（1）与关联方交易金额单笔或累计 3000 万以上，1 亿元以下（不含本数）的关联交易应提交（总经理）审议；

（2）与关联方交易金额单笔或累计在 1 亿元以上（含本数）的关联交易事项应提交董事会审议；

（3）董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。董事会会议所作决议须经非关联董事半数以上通过；

（4）出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一时，公司应当将交易提交股东审议。

但公司章程或其他制度另有规定的除外。

4、关联交易定价机制：

（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。

（八）发行人最近三年及一期内资金被违规占用的情况

发行人近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用资金的情况。

十、其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保的情况具体如下：

表 5-43：发行人 2020 年末对外担保情况表

单位：万元

担保主体	被担保单位	担保余额	担保期限
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	48,000.00	2030 年 6 月 30 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	7,292.00	2027 年 5 月 28 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	2,708.00	2027 年 5 月 28 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	15,000.00	2028 年 11 月 19 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天心建材集团有限公司	606.24	2024 年 1 月 24 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	14,000.00	2025 年 1 月 21 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	5,000.00	2025 年 1 月 21 日
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	湖南天长置业有限责任公司	1,000.00	2025 年 1 月 21 日
长沙天悦投资有限责任公司	湖南天长置业有限责任公司	10,000.00	2034 年 6 月 27 日
长沙天悦投资有限责任公司	湖南天长置业有限责任公司	7,000.00	2034 年 6 月 17 日
长沙天悦投资有限责任公司	湖南天长置业有限责任公司	3,000.00	2034 年 6 月 17 日
长沙天悦投资有限责任公司	湖南天长置业有限责任公司	20,000.00	2034 年 12 月 19 日
长沙天悦投资有限责任公司	湖南天长置业有限责任公司	13,000.00	2034 年 12 月 19 日
长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	湖南天环经济开发有限责任公司	4,000.00	2022 年 4 月 4 日
长沙顺之安棚户区改造投资有限公司	湖南天环经济开发有限责任公司	2,000.00	2022 年 4 月 4 日
合计	-	152,606.24	-

被担保人湖南天长置业有限责任公司成立于 2017 年 5 月 16 日，注册资本 20,000 万元，系发行人原控股子公司，2019 年根据城投集团市场化转型的统一部署，在确保国有资产保值增值的前提下，发行人对现有资产进行了全面排查梳理，并于 2019 年 11 月将持有的湖南天长置业有限责任公司 51% 股权无偿划转至天心区人民政府。目前该公司唯一控股股东为湖南天南实业有限责任公司，实际控制人为长沙天心经济开发区管理委员会。公司经营范围为储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；土地规划设计；商业管理；停车场运营管理；房地产开发经营；物业管理；专业停车场服务；企业营销策划；工程咨询；编制工程概算、预算服务；会议服务；展览服务；酒店管理；土地整理、复垦；产业园区及配套设施项目的建设与管理；商业信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2020 年末，发行人对湖南天长置业有限责任公

司担保余额146,000.00万元。

被担保人湖南天环经济开发有限责任公司成立于2003年8月22日，注册资本为27,234.00万元，系发行人原参股公司。2019年根据城投集团市场化转型的统一部署，在确保国有资产保值增值的前提下，发行人对现有资产进行了全面排查梳理，并于2019年11月将持有的湖南天环经济开发有限责任公司33.77%股权无偿划转至天心区人民政府。现该公司唯一控股股东为长沙市天心国资经营集团有限公司，实际控制人为长沙市天心区人民政府。公司经营范围为市场经营管理、摊位出租；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、复垦；建材、装饰材料的批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，发行人对湖南天环经济开发有限责任公司担保余额6,000.00万元。

被担保人湖南天心建材集团有限公司，曾用名长沙天诚实业发展有限责任公司、长沙天涵建材有限责任公司，公司成立于2015年6月19日，注册资本8,000万元人民币，系发行人原全资子公司，2019年根据城投集团市场化转型的统一部署，在确保国有资产保值增值的前提下，发行人对现有资产进行了全面排查梳理，并于2019年11月将持有的湖南天心建材集团有限公司100%股权无偿划转至天心区人民政府。现该公司唯一控股股东为长沙市天心国资经营集团有限公司，实际控制人为长沙市天心区人民政府。公司经营范围为房屋建筑工程施工；工程咨询；城镇化建设；土地整理、复垦；储备土地前期开发及配套建设；造林和育林；生态保护及环境治理业务服务；材料科学研究、技术开发；工程和技术研究和试验发展；休闲农业项目开发经营；企业管理服务；实业投资；投资管理服务；电热建筑装饰材料、非金属废料和碎屑的销售；建材零售；建筑垃圾综合治理及其再生利用；垃圾无害化、资源化处理；建筑施工废弃物治理；城市固体废弃物无害化、减量化、资源化处理；再生资源综合利用；混凝土制造；生产砂浆；建材批发；砂石的销售；渣土运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，发行人对湖南天心建材集团有限公司担保余额606.24万元。

上述被担保方均系公司原子公司或参股公司，目前均系长沙市天心区范围内

的国有控股企业，控股股东分别为长沙市天心国资经营集团有限公司（以下简称“国资公司”）和湖南天南实业有限责任公司（以下简称“天南公司”），实际控制人分别为长沙市天心区人民政府和长沙天心经济开发区管理委员会，国资公司成立于2019年10月，和发行人同属于由长沙市天心区人民政府全资控股的国有独资公司，其主要负责区域内国有资产经营及产业投资等，公司资产优良，经营状况良好，无不良信用记录，未来发生违约的可能性很小。天南公司成立于2017年4月，主要负责天心区经开区范围内的基础建设工作，经营状况良好，无不良信用记录，未来发生违约的可能性很小。

截至2020年末，发行人与上述被担保人不存在关联交易。

（二）资产受限情况

截至2020年末，发行人受限资产合计8,825.76万元，占总资产的比例为0.39%，占净资产的比例为1.18%。

表 5-44：发行人 2020 年末资产受限情况表

项目	年末余额（万元）	受限原因
固定资产	8,825.76	长期借款抵押
合计	8,825.76	

（三）未决诉讼或仲裁

截至2020年末，公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

第六节 发行人信用状况

一、资信评级机构对发行人及本期债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA。

（一）发行人历史信用评级情况

发行人于2015年11月6日成功发行8亿元“2015年第一期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券”（简称“15天心01”），由上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“新世纪评级”）对其主体及债项进行评级，债项信用等级AAA，主体信用等级AA；2016年6月24日，新世纪评级出具2015年第一期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券2016年度跟踪评级报告（新世纪跟踪[2016]100334），报告维持债项信用等级AAA，主体信用等级AA；2017年6月27日，上海新世纪出具2015年第一期及第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券跟踪评级报告（新世纪跟踪[2017]100464），报告维持债项信用等级AAA，主体信用等级AA；2018年6月29日，上海新世纪出具长沙天心城市建设投资开发有限公司及其发行的15天心01与15天心02跟踪评级报告（新世纪跟踪[2018]100696），报告维持债项信用等级AAA，主体信用等级AA；2019年6月27日，上海新世纪出具长沙天心城市建设投资开发有限公司及其发行的15天心01与15天心02跟踪评级报告（新世纪跟踪[2019]100160），报告维持债项信用等级AAA，主体信用等级AA。

发行人于2016年8月8日成功发行7亿元“2015年第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券”（简称“15天心02”），由上海新世纪资信评估投资服务有限公司对其主体及债项进行评级，债项信用等级为AAA，主体信用等级AA；2017年6月27日，上海新世纪出具2015年第一期及第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券跟踪评级报告（新世纪跟踪[2017]100464），报告维持债项信用等级AAA，主体信用等级AA；2018年6月29日，上海新世纪出具长沙天心城市建设投资开发有限公司及其发行的15天心01与15天心02跟踪评级报告（新世纪跟踪[2018]100696），报告维持债项信用等级AAA，主体信

用等级AA；2019年6月27日，上海新世纪出具长沙天心城市建设投资开发集团有限公司及其发行的15天心01与15天心02跟踪评级报告（新世纪跟踪[2019]100160），报告维持债项信用等级AAA，主体信用等级AA。

发行人于2020年9月24日成功发行5亿元“长沙天心城市建设投资开发集团有限公司2020年度第一期中期票据”（简称“20天心城投MTN001”），由上海新世纪资信评估投资服务有限公司对其主体及债项进行评级，债项信用等级为AA，主体信用等级AA。

发行人于2021年1月20日成功发行3亿元“长沙天心城市建设投资开发集团有限公司2021年度第一期中期票据”（简称“21天心城投MTN001”），由上海新世纪资信评估投资服务有限公司对其主体及债项进行评级，债项信用等级为AA，主体信用等级AA。

发行人于2021年4月30日成功发行2亿元“长沙天心城市建设投资开发集团有限公司2021年度第二期中期票据”（简称“21天心城投MTN002”），由上海新世纪资信评估投资服务有限公司对其主体及债项进行评级，债项信用等级为AA，主体信用等级AA。

（二）本期债券信用评级结论及表示所代表的涵义

新世纪评级评定长沙天心城市建设投资开发集团有限公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）”的信用等级为AAA，表明基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

新世纪评级肯定了公司所属区域地位重要、主业经营区域专营优势明显，负债率维持在较低水平等方面的优势对公司整体信用实力提供的有力支持，此外，公司积极布局相关经营性业务，不断丰富收入来源。但同时，新世纪评级也关注到公司主营业务面临一定的政策风险、资产流动性较弱、经营活动净现金流对债务本息的覆盖能力较弱且存在一定的投融资压力、债务偿付压力等因素对公司经营及整体信用状况造成的影响。

（三）主要优势及风险

1、主要优势

（1）较好的外部环境。天心区地处长沙市主城区南部、南扩战略前沿，是湖南省政府所在地，也是长株潭三市融城的核心区域，区域政策优势较突出。近年全区经济总体实现稳步增长，可为天心城建投业务开展提供较好的外部环境。

（2）业务地位。天心城建投是长沙市天心区重要的基础设施建设和土地开发整理实施主体，在土地整理及城中村改造等方面职能地位较突出。2019年天心区政府将顺之安棚改100%股权无偿划至公司，公司职能地位得到提升，主业经营区域专营优势明显。

（3）第三方担保。湖南省担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有助于提升本期债券到期偿付的安全性。

2、主要风险

（1）土地市场波动风险。天心城建投土地开发整理业务回款进度易受政府规划、土地交易市场景气度影响，存在不确定性。

（2）投融资压力。随着南扩战略的推进及顺之安棚改的并入，天心城建投后续在土地整理领域待投入规模较大，面临投融资压力。

（3）债务偿付压力。因基础设施建设的推进，以及项目回款进度总体较缓慢，天心城建投已积累了较大规模刚性债务，且面临一定的即期债务偿付压力。

（4）资金占用风险。天心城建投应收天心棚改及天心区财政局等款项规模较大，回款进度存在不确定性，加大了公司资金周转压力。

（5）或有负债风险。天心城建投对天长置业等天心区其他国有企业提供的担保规模较大，存在或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，新世纪评级将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出

具。定期跟踪评级报告是新世纪评级在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评级将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评级相应事项并提供相应资料。

新世纪评级的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

新世纪评级将在监管部门指定媒体及新世纪评级的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪评级将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评级的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、公司的资信状况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至 2020 年末，发行人银行的授信额度合计人民币 1,336,700.00 万元，已使用额度 1,052,500.00 万元，剩余可用额度 284,200.00 万元。

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	长沙银行	424,100.00	278,900.00	145,200.00
2	工商银行	166,700.00	157,600.00	9,100.00
3	华融湘江银行	62,400.00	62,400.00	-
4	广发银行	15,000.00	15,000.00	-
5	兴业银行	10,000.00	10,000.00	-
6	厦门国际银行	30,000.00	30,000.00	-
7	光大银行	44,000.00	44,000.00	-
8	浙商银行	30,000.00	30,000.00	-
9	建设银行	150,000.00	105,000.00	45,000.00
10	交通银行	80,000.00	60,000.00	20,000.00

11	国家开发银行	68,000.00	54,000.00	14,000.00
12	民生银行	48,000.00	45,600.00	2,400.00
13	中国农业发展银行	46,000.00	22,000.00	24,000.00
14	浦发银行	36,000.00	36,000.00	-
15	中信银行	26,500.00	17,000.00	9,500.00
16	长沙农村商业银行	100,000.00	85,000.00	15,000.00
合计		1,336,700.00	1,052,500.00	284,200.00

发行人资信状况良好，与长沙银行、工商银行、华融湘江银行等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 100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）报告期内与主要客户业务往来履约情况

发行人报告期内与主要客户发生的业务往来中，均按照相关法规及合同约定履约，不存在严重违约情况。

（三）已发行债券及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的债券以及偿还情况如下表所示：

表 6-1：发行人已发行债券以及偿还情况表

单位：亿元

债务名称	债券品种	发行日期	发行规模	期限	偿还情况	剩余本金
2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券	企业债	2015 年 11 月 6 日	8.00	7	已按期偿还利息并兑付本金 4.80 亿元	3.20
2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券	企业债	2016 年 8 月 8 日	7.00	7	已按期偿还利息并兑付本金 2.80 亿元	4.20
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	定向工具 PPN	2017 年 9 月 29 日	5.00	3	已全额兑付完毕	-
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2019 年度第一期非公	定向工具 PPN	2019 年 4 月 25 日	5.00	3	已按期偿还利息	5.00

约定同债务融资工具						
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2020 年度第一期中期票据	中期票据	2020 年 9 月 24 日	5.00	3+2	尚未到还本付息日	5.00
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	超短期融资券	2020 年 4 月 30 日	2.00	270 日	已全额兑付完毕	-
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2021 年度第一期中期票据	中期票据	2021 年 1 月 20 日	3.00	3+2	尚未到还本付息日	3.00
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	债权融资计划	2020 年 7 月 30 日	1.40	3	尚未到还本付息日	1.40
长沙天心城市建设投资开发有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	债权融资计划	2020 年 9 月 21 日	1.60	3	尚未到还本付息日	1.60
长沙天悦投资有限责任公司 2020 年度第一期债权融资计划	债权融资计划	2020 年 5 月 26 日	1.00	4	已按期偿还利息并兑付本金 0.20 亿元	0.80
长沙天悦投资有限责任公司 2020 年度第二期债权融资计划	债权融资计划	2020 年 6 月 3 日	1.90	4	已按期偿还利息并兑付本金 0.20 亿元	1.70
合计	-	-	40.90	-	-	25.90

根据国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2240 号文件核准，发行人已于 2015 年 11 月 6 日成功发行 8 亿元“2015 年第一期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券”（简称“15 天心 01”）。债券期限为 7 年，票面年利率为 4.20%，在债券存续期内固定不变。“15 天心 01”于 2016 年 11 月 6 日完成第一期利息兑付，于 2017 年 11 月 6 日完成第二期利息兑付，于 2018 年 11 月 6 日完成第三期利息兑付及 20%本金兑付，于 2019 年 11 月 6 日完成第四期利息兑付及 20%本金兑付。于 2020 年 11 月 6 日完成第五期利息兑付及 20%本金兑付。截至本募集说明书出具之日，不存在兑付兑息违约情况。“15 天心 01”募集资金扣除发行费用后已按照约定用途全部用于省府新区新型城镇化建设项目。截至 2020 年末，募集资金已全部使用完毕。

根据国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2240 号文件核准，发行人已于 2016 年 8 月 8 日成功发行 7 亿元“2015 年第二期长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券”（简称“15 天心 02”）。债券期限为 7 年，票面年利率为 3.43%，在债券存续期内固定不变。“15 天心 02”于 2017 年 8 月 8 日完成第一期利息兑付，于 2018 年 8 月 8 日完成第二期利息兑付，于 2019 年 8 月 8 日完成第三期利息兑付及 20%本金兑付，于 2020 年 8 月 8 日完成第四期利息兑付及 20%本金兑付。截至本募集说明书出具之日，不存在兑付兑息违约情况。“15 天心 02”募集资金扣除发行费用后已按照约定用途全部用于省府新区新型城镇化建设项目。截至 2020 年末，募集资金已全部使用完毕。

发行人于 2017 年 9 月 28 日非公开发行一期定向融资工具 PPN（简称“17 天心城投 PPN001”）。债券期限 3 年，票面利率 5.32%，发行金额 5 亿元。“17 天心城投 PPN001”于 2018 年 9 月 29 日完成第一期利息兑付，于 2019 年 9 月 29 日完成第二期利息兑付，于 2020 年 9 月 29 日完成第三期利息兑付，于 2020 年 9 月 29 日完成本息兑付。该债券募集资金全部用于偿还发行人借款。截至 2020 年末，已全部使用完毕。

发行人于 2019 年 4 月 25 日非公开发行一期定向融资工具 PPN（简称“19 天心城投 PPN002”）。债券期限 3 年，票面利率 5.60%，发行金额 5 亿元。“19 天心城投 PPN002”于 2020 年 4 月 25 日完成第一期利息兑付，于 2021 年 4 月 25 日完成第二期利息兑付。该债券募集资金全部用于偿还发行人借款。截至 2020 年末，已全部使用完毕。

根据中国银行间市场交易商协会注册通知书（中市协注〔2020〕SCP166 号），发行人于 2020 年 4 月 28 日公开发行 2 亿元长沙天心城市建设投资开发有限公司 2020 年度第一期超短期融资券（简称“20 天心城投 SCP001”）。债券期限 270 天，票面利率 2.40%，在债券存续期内固定不变。截至本募集说明书出具之日，该债券已经完成本息兑付，不存在兑付兑息违约情况。“20 天心城投 SCP001”募集资金扣除发行费用后已按照约定用途全部用于偿还公司本部存量有息债务。

根据中国银行间市场交易商协会注册通知书（中市协注〔2020〕MTN986 号），发行人于 2020 年 9 月 24 日公开发行 5 亿元长沙天心城市建设投资开发有限公司

公司 2020 年度第一期中期票据（简称“20 天心城投 MTN001”）。债券期限 3+2 年，票面利率 4.46%。截至本募集说明书出具之日，该债券尚未到还本付息日，不存在兑付兑息违约情况。

根据中国银行间市场交易商协会注册通知书（中市协注[2020]MTN986 号），发行人于 2021 年 1 月 20 日公开发行 3 亿元长沙天心城市建设投资开发有限公司 2021 年度第一期中期票据（简称“21 天心城投 MTN001”）。债券期限 3+2 年，票面利率 4.75%。截至本募集说明书出具之日，该债券尚未到还本付息日，不存在兑付兑息违约情况。

根据中国银行间市场交易商协会注册通知书（中市协注[2020]MTN986 号），发行人于 2021 年 1 月 20 日公开发行 2 亿元长沙天心城市建设投资开发有限公司 2021 年度第二期中期票据（简称“21 天心城投 MTN002”）。债券期限 3+2 年，票面利率 4.50%。截至本募集说明书出具之日，该债券尚未到还本付息日，不存在兑付兑息违约情况。

（四）对已发行的公司债券或其他债务的违约或延迟支付本息的情况

除上述已发行的债券外，发行人未曾发行其他债券。发行人不存在已发行的债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息，并仍处于继续状态的情形。

（五）已发行未兑付的融资租赁及其他债务情况

截至 2020 年末，发行人融资租赁借款余额 4.14 亿元，具体情况如下表所示：

表 6-2：发行人已发行债券以及偿还情况表

单位：万元

债权人	债务规模	利率	发放时间	期限（年）	抵质押情况
徽银租赁	1,200.00	4.99	2017/8/25	5	担保
徽银租赁	4,800.00	4.99	2017/10/11	5	担保
徽银租赁	3,000.00	4.99	2017/11/1	5	担保
平安租赁	3,000.00	4.99	2017/8/30	5	信用
越秀租赁	6,000.00	4.99	2017/9/25	5	信用

平安租赁	3,000.00	4.99	2017/11/30	5	信用
光大幸福	8,000.00	5.23	2017/12/13	5	保证
远东宏信	12,400.00	5.00	2021/3/23	3	担保
合计	41,400.00	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人上述已发行尚未兑付的各类债券品种均处于有效存续期，债券本息兑付情况良好，未出现违约或者延迟支付本息状态的情况。

除此之外，发行人及下属子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无其他已签订尚未支付的代建回购、售后回租等方式融资情况。

第七节 本期债券担保增信情况

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

为保障本期债券持有人的利益，湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担”）为本期债券提供不超过 3.3 亿元（含 3.3 亿元）全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了《担保函》。担保范围为本期债券不超过 3.3 亿元（含 3.3 亿元）本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。担保人为发行人本期债券提供担保所出具的《担保函》合法有效，不存在违反国家法律、法规、政策规定的情形。

一、担保人基本情况

公司名称：湖南省融资担保集团有限公司

注册地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：600,000.00 万元人民币

成立日期：2010 年 4 月 16 日

统一社会信用代码：91430000554909961B

邮编：410000

公司类型：有限责任公司（国有控股）

股东单位：湖南省财政厅（100%）

经营范围：凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截止 2020 年末，担保人资产总额为 76.24 亿元，所有者权益为 57.73 亿元，资产负债率为 24.28%。2020 年实现营业收入 4.17 亿元，利润总额达 0.67 亿元。

二、担保人主要财务指标

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对湖南省担 2020 年的财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2021]第 2091 号标准无保留意见的审计报告。除特殊说明外，以下引用的担保人最近一年财务数据源于上述经审计财务报告。

项目	2020 年末/度
总资产（万元）	762,440.95
归属于母公司所有者权益（万元）	570,278.27
营业收入（万元）	41,714.45
营业利润（万元）	6,456.81
利润总额（万元）	6,660.25
经营活动产生的现金流量净额（万元）	78,491.45
投资活动产生的现金流量净额（万元）	486.35
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-
期末现金及现金等价物余额（万元）	294,875.36
资产负债率（%）	24.28
净资产收益率（%）	0.71

注：

- (1) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (2) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (3) 净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]

三、担保人资信情况

根据联合资信评估有限公司出具的湖南省担 2020 年主体长期信用评级报告（联合[2020]768 号），湖南省担主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、担保人对外担保情况

截至 2020 年末，担保人暂未发行债券，担保人融资性担保责任余额为 255.07 亿元，未超过其净资产的 10 倍，放大数为 4.42 倍。

湖南省担 2020 年末的资产负债率为 24.28%，处于行业相对合理水平。截至 2020 年末，湖南省担现金余额为 294,875.36 万元，现金储备较为充足。

综上所述，湖南省担资产负债结构合理、现金储备充沛，流动性良好，能够

为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

五、担保函的主要内容

湖南省担保为发行人本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保函主要内容为：

1、被担保的债券种类、数额

被担保的本期债券为不超过 5 年期公司债券，被担保的债券面额总计不超过人民币叁亿叁仟万元整。

2、债券的到期日

本担保函项下的债券兑付本金按以下方式进行：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

本担保函项目下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按本担保函第一条约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券到期后，本期债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项目下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起两年。

本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或本期债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更

经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人的书面同意。未经担保人书面同意而加重担保人担保责任的，担保人就加重部分不再承担担保责任。

10、加速到期

在担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，本期债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付本期债券本息。

11、担保函的生效

担保函自签发之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

第八节 法律意见

本期债券发行人湖南金州律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人本次发行已经根据《公司法》和《公司章程》等有关规定合法、有效地获得了各项批准与授权。

（二）发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、行政法规以及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《管理条例》以及国家发展和改革委员会相关规定等法律、法规和规范性文件中关于企业债券发行的各项实质性条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；发行人设立过程中不存在签订违反法律、法规和规范性文件规定相关合同的情形，亦不存在因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷的情形；发行人设立过程中的出资履行了必要的验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人的股东具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；发行人已合法拥有股东投入的资产或权利，不存在法律障碍或风险；发行人现股东具备担任发行人股东的资格。

（六）发行人业务、资产、人员、机构和财务均独立于控股股东及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人在独立性方面不存在严重缺陷。

（七）发行人的经营范围、经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，未在中国大陆以外开展经营。发行人业务未发生过重大变更，且主营业务突出，不存在影响持续经营的法律障碍。发行人资信情况良好，无逾期或恶意拖欠贷款本息记录。

（八）发行人报告期内关联交易公允，不存在损害发行人及股东利益的情况。

（九）发行人在相关关联交易中，已采取了必要措施对股东的利益进行保护。

（十）发行人与关联方之间不存在同业竞争。

（十一）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要财产的所有权或使用权系通过合法方式取得。主要财产的权属关系清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。发行人的部分房产因生产经营融资所需设置了抵押担保，该部分资产权利的行使将依法受到限制，但该等权利限制对本次发行不构成法律障碍。

（十二）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的重大合同合法有效，发行人履行该合同不存在潜在的纠纷和风险。发行人目前不存在因违反环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全 and 人身权等法律法规产生的侵权之债。发行人与持股 5%以上的关联方之间发生的重大债权债务关系和相互提供担保的情况未损害发行人及股东利益。发行人金额较大的其他应收款、其他应付款均为发行人正常经营活动过程中发生的往来款项，合法、有效。发行人历次发行的企业债券已足额募集、已经发行的企业债券没有延迟支付本息的情形。

（十三）发行人目前没有拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

（十四）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人享受的税收优惠政策、财政补贴政策符合相关规定。发行人近三年内不存在因违反税收管理法律法规受到行政处罚的情形。

（十五）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十六）本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设，符合《证券法》、《管理条例》等有关法律法规及其他规范性文件规定。

（十七）发行人、控股股东、持股 5%以上的股东目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十八）发行人现任董事长、总经理、财务总监及其他高级管理人员目前不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十九）《募集说明书》全文及其摘要的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对本法律意见书内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（二十）本期债券的《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》、《债券持有人会议规则》、《主承销协议》及文件相关各方意思表示真实、符合法律、行政法规的有关规定。

（二十一）湖南省融资担保集团有限公司为本期债券提供担保符合《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律、法规的规定，相关各方签署的《担保协议》符合《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定，真实、有效。

（二十二）为发行人本期发行提供服务的财务审计机构、信用评级机构、主承销商及律师事务所等中介机构均具备从事公司债券发行业务相关的资格。

综上所述，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7 号、发改办财金[2010]2881 号、发改财金[2011]1388 号、发改办财金[2012]3451 号、发改办财金[2015]1327 号、发改办财金[2015]3127 号等法律、法规及规范性文件的相关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。《募集说明书》及其摘要所引用的本法律意见书的内容已经湖南金州律师事务所审阅，其引用部分不会导致《募集说明书》及其摘要相关内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第九节 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。本税项说明是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《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企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。投资人应按相关规定缴纳印花税。

四、税项抵销

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

由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

第十节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》《企业债券管理条例》《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）《债权代理协议》《公司信用类债券信息披露管理办法》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况收到债券持有人、债权代理人和股东的监督、防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行信息披露安排

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行（簿记建档）日前3-5个工作日、发行（簿记建档）日前1个工作日通过中国债券信息网公开披露。

二、存续期内定期信息披露

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。发行人将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，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券额交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，发行人应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》

《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《公司信用类债券信息披露管理办法》及国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所进行重大事项信息披露。重大事件包括：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、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；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）企业发生重大资产抵押、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；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；
- （十三）企业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；
- （十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业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；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

四、本金兑付和付息事项

发行人将在本期债券兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

五、发行人制定的信息披露事务管理制度

发行人为加强信息披露事务的管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规并结合自身实际情况，制定了《长沙天心城市建设投资开发有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》共八章 39 条。主要内容如下：

第一章 总 则

第一条 为规范本公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国人民银行法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类信息披露管理办法》等国家有关法律、法规及公司信用类债券监督管理部门（以下简称“债券监管部门”）制定的相关规定，结合公司实际情况及《公

公司章程》的有关规定，制订本信息披露管理制度（以下简称“本制度”）。

第二条 本制度所称公司信用类债券（以下简称“债券”）包括企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具。公司发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行及存续期信息披露应严格按照本制度实行。

第三条 本制度适用于公司、全资子公司及控股子公司。

第四条 本公司全体董事或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。并指定专人负责信息披露相关事宜，按照规定或约定履行信息披露义务。

第五条 本公司在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

第六条 本制度所称“信息”是指对公司经营可能产生重大影响的信息以及债券监管部门要求披露的信息；本制度所称“披露”是指在规定时间内、在规定的媒体上、以规定的方式向社会公众公布前述的信息，并按规定报送债券监管部门。

第二章 信息披露的基本原则和一般规定

第七条 在公司信息披露要体现公开、公正、公平的对待所有债券投资者或其他利益相关人的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有债券投资者或其他利益相关人在获取信息方面具有同等的权利。

第八条 公司信息披露应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第九条 公司不得延迟披露信息，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平。

第十条 公司应当及时、公平地履行信息披露义务。公司及董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十一条 公司信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，

不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露语言应简洁、平实和明确，不得有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。

第十二条 公司披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者相关主管部门认可的其他形式，履行披露义务可能导致公司违反国家有关保密的法律法规或损害公司利益的，可向相关主管部门申请豁免披露。

第三章 信息披露事务管理部门、负责人和职责

第十三条 融资部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关各项工作。

第十四条 融资部承担如下职责：

（一）负责公司信息披露事务的管理，保证公司信息披露程序符合债券监管部门的有关规则和要求；

（二）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（三）拟订并及时修订本信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（四）信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告债券监管部门并及时公告；

（五）对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向债券受托管理人或债券监管部门咨询；

（六）负责保管公司信息披露文件。

第十五条 公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的最终负责人，财务总监为信息披露负责人及实施信息披露事务管理制度的主要负责人，确保公司信息披露内容的真实性、准确性、完整性和及时性。融资部为信息披露事务管理的日常工作部门。

子公司的负责人是所在公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时披露给公司信息披露事务管理部门。子公司应当指定专人作为联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

子公司应严格按照公司信息披露要求，所提供的经营、财务等信息应按公司

信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

第四章 信息披露对象及标准

第十六条 信息披露对象包括：债券发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、公司发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

第十七条 发行文件的披露。

公司应通过债券监管部门的要求或其认可的渠道公布当期发行文件。发行文件至少应包括以下内容：

- （一）公司报告期经审计的财务报告和最近一期会计报表（如有）。
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件；

第十八条 定期报告的披露

公司应当在法律、法规、规范性文件规定的期限内编制并披露定期报告，包括：

- （一）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注及其他必要信息。
- （二）每年 8 月 31 日以前，披露半年度报告。
- （三）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表、现金流量表、母公司财务报表。

第十九条 临时信息披露

公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。前款重大事项包括但不限于：

- （一）公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- （三）公司三分之一以上董事、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；

（四）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）公司控股股东或者实际控制人变更；

（六）公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（十）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）公司转移债券清偿义务；

（十三）公司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；

（十四）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，收到刑事处罚、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；

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

（十七）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）公司出现可影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）公司涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

本条列举的重大事项是公司进行临时信息披露的最低要求，对于可能影响公司偿债能力的其他重大事项，公司及相关当事人均应依据本制度按照债券监管部门的要求及时披露。上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

第二十条 公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第十九条规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司也应当及时履行信息披露义务。

第二十一条 公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。

更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所对更正事项出具专业意见并及时披露。前述更正事项对经审计的财务报表具有实质性影响的，公司还应当聘请会计师事务所对更正后的财务报告出具审计意见并及时披露。

第二十二条 公司如变更募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

第五章 信息披露流程

第二十三条 未公开信息的传递、审核、披露流程。

（一）公司在会计年度、半年度，根据监管机构的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。

（二）公司召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如公司董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（三）公司召开监事会会议审阅审计报告或财务报表，监事会应提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和监管机构的规

定，报告的内容是否真实、准确、完整的反映了实际情况。如监事对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（四）融资部负责将经董事会批准、监事会审核的审计报告或财务报表提交债券主承销商，由主承销商审核后在监管机构所认可的网站上公开披露。

（五）在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员不得泄露内部信息，不得进行内幕交易。

第二十四条 临时报告披露应该遵循以下程序：

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

（一）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等形成书面文件，交部门负责人签字后通报融资部，并呈报董事长，董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

（二）信息公开披露前，董事会应当就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果向部门负责人询问，在确认后授权融资部办理，董事会授权董事长审核、批准临时公告；

（三）信息公开披露后，融资部人员应当就办理临时公告的结果反馈给董事、监事和高级管理人员；

（四）如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及债券监管部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

第二十五条 对外发布信息的申请、审核、发布流程。

（一）融资部制作信息披露文件；

（二）财务总监对信息披露文件进行合规性审核；

（三）董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；

（四）融资部负责将信息披露文件报送相关债券受托管理人或持续督导机构，

并由其报送至债券监管部门进行公告。

第二十六条 公司不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露。

第六章 董事、监事和高级管理人员等在信息披露中的职责

第二十七条 董事会成员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。

第二十八条 董事会成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第二十九条 监事会成员应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议向董事长或者董事会提出工作质询和改进工作情况。

第三十条 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重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

第七章 保密措施

第三十一条 公司对未公开的信息采取严格保密措施。

第三十二条 公司根据信息的范围、密级严格控制信息知情人员的范围，知情人员应和公司签署保密协议，明确保密责任。

对于公司未公开信息，公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触了解该部分信息的工作人员，负有保密义务。其中，董事长、总经理作为公司保密工作的第一责任人，副总经理及其他高级管理人员作为分管业务范围保密工作的第一责任人，各部门和下属公司负责人作为各部门、下属公司保密工作第一责任人。各层次的保密工作第一责任人应当与公司董事会签署责任书。

第三十三条 公司董事会全体成员及其他知情人员应采取必要的措施，在公司的信息公开披露前，将信息的知情者控制在最小范围内。

第三十四条 公司内幕信息知情人包括知悉公司尚未公开的重大信息的机构和个人。

第三十五条 公司内幕信息知情人对其获知的未公开的重大信息负有保密义

务，不得擅自以任何形式对外披露。

第三十六条 公司及相关信息披露义务人应对内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开重大信息。

第三十七条 公司聘请的顾问、中介机构工作人员、关联人等若擅自披露公司信息，给公司造成损失的，公司保留追究责任的权利。

第八章 附 则

第三十八条 本制度与有关法律、法规或行业自律组织制定的自律规则有冲突时，按有关法律、法规及行业自律组织指定的自律规则执行。

第三十九条 本制度由公司董事会负责解释。

第十一节 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；
- 2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；
- 5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及 / 或利息以及迟延支付本金及 / 或利息产生的罚息、违约金等，并就债权人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定

向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照规定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照规定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照国家法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公

司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期债券

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。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人行使权利的形式

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。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

（二）债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据《债券持有人会议规则》第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

5、当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法

享有权利的方案作出决议；

7、当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

8、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

9、对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

10、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

11、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

（三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人召集。在本期债券存续期内，发生《债券持有人会议规则》第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

2、在《债券持有人会议规则》第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

第十二节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》。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《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

一、债权代理人

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司

住所：长沙市天心区芙蓉南路一段828号杰座大厦

负责人：黄卫忠

联系人：杨铭钧

办公地址：长沙市天心区芙蓉南路一段828号杰座大厦

联系电话：0731-89828919

邮政编码：410000

二、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人义务

1、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。

2、偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

3、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

4、信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

5、对债券持有人的通知及决议的落实

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起15日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

5.1 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

5.2 预计到期难以偿付利息或本金；

5.3 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

5.4 经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

5.5 未能清偿到期债务；

5.6 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；

5.7 减资、合并、分立、解散及申请破产；

5.8 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上为重大）；

5.9 申请发行新的债券；

5.10 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

5.11 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大资产或债务处置；

5.12 本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重大变故，包括但不限于（包括正常磨损所致）不能充分覆盖未到期本期债券本金余额的2倍或资产有灭失可能时（本条当且仅当发行人对本期债券进行了资产抵押行为时有效）；

5.13 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

5.14 未能履行募集说明书所规定的任何义务；

5.15 债券被暂停转让交易；

5.16 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

6、违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

7、披露信息的通知

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券

持有人提供的文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

8、发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

8.1 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

8.2 债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

8.3 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

9、合规证明

9.1 高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

9.2 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

10、资产重组程序

发行人应规范资产重组程序，包括但不限于：

10.1 资产重组方案必须经债券持有人会议同意；

10.2 应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不低于原来评级；

10.3 应及时进行信息披露；

10.4 重组方案应报国家发改委备案。

11、资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：1）出售资产的对价公平合理，或2）至少75%的对价系由现金支付，或3）对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或4）该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

12、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非1）该等质押在交割日已经存在；或2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或3）该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或4）经债券持有人会议同意而设定质押。

13、关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、上市维持

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

15、追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

16、文件交付

发行人应在本期债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

17、配合新债权代理人移交

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

18、办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后 5 个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权代理人。

19、指定负责人

发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

20、其他

应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利

1、债权代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

2、发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权代理人在《债权代理协议》生效后会产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权代理人担任《债权代理协议》项下的债权代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突：

2.1 债权代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；

2.2 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

2.3 债权代理人为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债权代理人与债券持有人存在利益冲突。

3、发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与华融湘江银行股份有限公司的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

3.1 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时；（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

3.2 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

3.3 债权人代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

3.4 在确定债权人代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权人代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

4、债权人代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

5、就与《债权代理协议》的相关事宜，债权人代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权人代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权人代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

6、对于债权人代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权人代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权人代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权人代理人合理地认为由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权人代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

7、在债权人代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权人代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

8、债权人代理人可以：1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权人代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权人代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；2）在实

行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

第十三节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：长沙天心城市建设投资开发有限公司

住所：湖南省长沙市天心区雀园路568号

法定代表人：张勇刚

经办人员：周常乐

联系地址：湖南省长沙市天心区雀园路568号

联系电话：0731-81829519

传真：0731-81829519

邮政编码：410002

（二）主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

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

法定代表人：刘宛晨

经办人员：刘勇强、傅钰、林海潮、张帆、盖中慧、陈枫、庄丹、赵昱昇

办公地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（三）审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦

法定代表人：石文先

联系人：曾毅凯

联系地址：武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦

联系电话：027-86791215

传真：027-85424329

邮政编码：430077

（四）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

经办人员：吴梦琦、李娟

联系地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

（五）发行人律师：湖南金州律师事务所

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋7-10层

负责人：张才金

联系人：王英帅、易朦

办公地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏宁地王广场北栋7-10层

联系电话：0731-85012988

传真：0731-85012985

邮政编码：410000

（六）担保机构：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层

负责人：曾鹏飞

联系人：吴金龙

办公地址：长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层

联系电话：0731-89608903

传真：0731-89608900

邮政编码：410000

（七）债券托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

负责人：聂燕

经办人员：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（八）上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

经办人：李刚

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮 编：200120

（九）募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司

住所：长沙市天心区芙蓉南路一段828号杰座大厦

负责人：黄卫忠

联系人：杨铭钧

办公地址：长沙市天心区芙蓉南路一段828号杰座大厦

联系电话：0731-89828919

邮政编码：410000

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露。

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

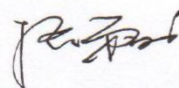
截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人：



张勇刚

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

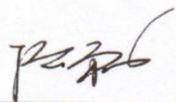


2021年7月8日

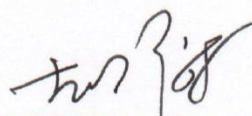
发行人全体董事声明

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

全体董事签名：



张勇刚



彭野战



周浪

长沙天心城市建设投资开发有限公司

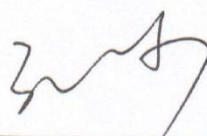


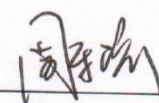
2021年7月8日

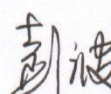
发行人全体监事声明

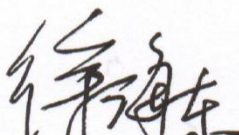
本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：


张琳


周乐瑜


彭波


徐海东


宋平原


舒龙福


朱嵘

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

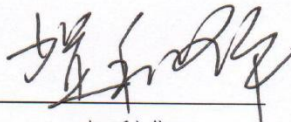


2021年 7月 8 日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司非董事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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：


贺利华

长沙天心城市建设投资开发有限公司



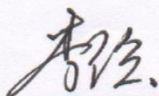
2021年7月8日

主承销商声明

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、完整性承担相应的法律责任。

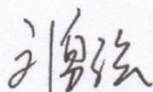
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

法定代表人(或授权代表):



李俭

项目负责人签字:



刘勇强



傅钰



法定代表人授权委托书

2021 年第 84 号

兹授权 李俭 同志 (身份证号码 430105197502141321) 为我司 债券

业务事项代理人, 其权限是: 办理 2021 年长沙天心城市建设投资开发有限公司公

司债券相关文件的法定代表人或授权代表栏上的签字事宜。

授权单位: (盖章)

法定代表人: (签名或盖章)

身份证号码: 432801197012272032

有效期限: 2021 年 6 月 22 日至 2021 年 9 月 21 日

说明:

1、法定代表人指: 国家机关的法定代表人为其主要负责人, 社会团体、事业单位、企业、公司法定代表人为其法人证书或营业执照上登记的法定代表人。

2、委托书内容必填写真实、清楚、涂改无效, 不得转让、买卖。

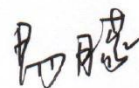
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读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。

经办律师签名:



王英帅



易滕

律师事务所负责人签名:



张才金

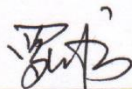


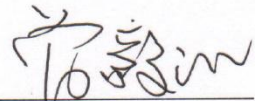
2021年7月8日

会计师事务所声明

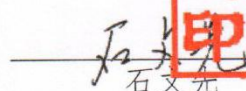
本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师:


罗跃龙


曾毅凯

会计师事务所负责人(签字):


石文元



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年7月8日

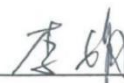
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》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。

资信评级人员：



[吴梦琦]



[李娟]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021 年 7 月 8 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：



(盖章或签字)



2021 年 6 月 30 日

第十五节 备查文档

一、备查文件目录

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的注册文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-3 月财务报表；
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南金州律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

住所：湖南省长沙市天心区雀园路 568 号

法定代表人：张勇刚

经办人员：周常乐

联系地址：湖南省长沙市天心区雀园路 568 号

联系电话：0731-81829519

传真：0731-81829519

邮政编码：410002

财信证券有限责任公司

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

法定代表人：刘宛晨

联系人：刘勇强

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站、上海证券交易所网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

上海证券交易所网站：www.sse.com.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：

2021 年长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券有限责任公司	主承销商	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷	0731-84779571