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）募集说明书摘要

发 行 人：长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

主承销商：财信证券有限责任公司

（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

本募集说明书摘要中，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》

募集说明书摘要：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）募集说明书摘要》

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》：指《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：本募集说明书摘要中的元、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。

本募集说明书摘要中，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 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，并报国家有关主管部门备案，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集团有限公司公司债券（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集团有限公司公司债券（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。

第二节 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集团有限公司公司债券（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集团有限公司公司债券（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、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。

四、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和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。

五、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。

第三节 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集团有限公司”，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3-1：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3-2：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3-3：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	长沙市天心棚改投资有限责任公司	董事
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、监事、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3-4：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
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，土地资产逐新盘活，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集团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集团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3-5：2018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3-6：2019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项目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3-7：2020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投资实施主体，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3-8：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

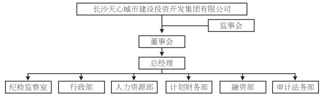
发行人物业租赁业务主要由发行人原子公司湖南天信文创发展有限公司（以下简称“天信文创公司”）将其名下的长沙天心文化（广告）产业园创谷园区进行对外出租，获取经营性租金收益。天信文创公司与房屋租赁方签订租赁合同，租赁合同期限为1-3年不等，天信文创公司将办公用房及厂房等出租给房屋租赁方，并按合同约定收取租金并确认收入，业务开展符合天信文创公司营业执照约定的业务经营范围，满足合规性要求。

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、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人组织结构

图3-1 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行政环节进行控制。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》《公司信用类债券信息披露管理办法》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。

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、多家监督”的管理体制，所有投资必须经过市场调查、实地勘察、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其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扎实基础。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，但所分红利仍须用于对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。

七、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。

第四节 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，可于本募集说明书摘要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、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

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

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4-1：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4-2：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4-3：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集团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集团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4-4：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4-5：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集团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、业务分管领导、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4-6：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。

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。

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。

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。

（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4-7：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

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4-8：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4-9：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

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

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4-10：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	2020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4-11：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

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4-12：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4-13：2020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

1、经营活动现金使用分析

最近三年及一期末，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，系发行人为筹集建设资金，加大融资力度所致。

（四）偿债能力分析

表4-14：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4-15：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4-16：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4-17：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4-18：发行人最近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年未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4-19：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集团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4-20：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。

三、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。

四、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4-21：发行人最近三个会计年度有息债务结构情况表

单位：万元、%