

湖南省娄底市城市发展集团有限公司股权
受益权投资集合资金信托计划

尽职调查报告

前 言

娄底市，位于湖南省中部，为地级市，总面积 8,117 平方公里，娄底市下辖 2 市、1 区、2 县，下辖娄星区、冷水江市、涟源市、双峰县以及新化县。截至 2021 年末，娄底市共有常住人口 379.68 万人。2021 年，娄底市全市实现地区生产总值为 1,825.76 亿元，增速为 7.7%。2022 年，娄底市实现一般公共预算收入 91.7 亿元。

娄底市城市发展集团有限公司（以下简称“娄底城发”或“股权受益权转让及回购方”，AA 评级发债企业）拟将其持有的娄底市创元建设开发有限责任公司（以下简称“创元建设”或“标的公司”）100%股权的受益权进行转让，我公司拟通过发行“湖南省娄底市城市发展集团有限公司股权受益权投资集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），向社会募集资金总额不超过人民币 20,000 万元，用于受让上述股权受益权，期限 2 年。信托计划期满，娄底城发按照约定的价格无条件回购本信托计划项下的全部股权受益权。本信托计划担保措施：（1）娄底城发以其持有的创元建设 100%股权为其按期支付股权受益权回购价款提供质押担保；（2）娄底市城市发展控股集团有限公司（以下简称“担保方”或“娄底控股”，主体信用评级 AA+）为娄底城发按期支付股权受益权回购价款提供连带责任保证担保。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托名称：湖南省娄底市城市发展集团有限公司股权受益权投资集合资金信托计划。

2、信托目的

委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受

托人,受托人按照委托人的意愿,以自己的名义受让娄底城发持有的创元建设 100%股权受益权,通过受托人专业化的投资管理,使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益,实现受益人利益的最大化。-

3、受托职责类型:主动管理 R2。

4、信托产品类型:固定收益类产品。

5、信托当事人(委托人、受托人和受益人)

委托人:符合监管规定的合格投资者。

受托人:xx 信托有限责任公司。

受益人:本信托为自益信托,受益人即委托人。

6、信托单位:用于计算委托人认购的计量单位,本信托计划等额分割,委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限:不超过人民币 20,000 万元,可分期推介募集信托资金(以信托计划实际募集资金总额为准)。信托期限:24 个月,自信托成立之日起计算。

8、股权受益权:指娄底城发因持有创元建设 100%股权受益权(以下简称“标的股权”)而依法享有的全部股东权益的受益权,股权受益权的具体内容如下:

(1) 标的股权的转让收入;

(2) 标的股权因送股、公积金转增、拆分股权等原因而形成的派生股权的权益;

(3) 因标的股权和派生股权取得的股息红利等;

(4) 标的股权是否参与配股由娄底城发决定,不在本信托计划所指的受益权之列。

(5) 标的股权对应的公司事务参与权,不在本信托计划所指的受益权之列。

9、股权受益权回购

娄底城发与受托人签订《股权受益权转让及回购协议》,按约定无条件回购本信托计划项下全部股权受益权,期限 2 年。

10、发行方式：

11、信托资金运作方式：信托资金用于受让娄底城发持有的创元建设 100%股权受益权，用于补充娄底城发营运资金。

12、担保措施：

(1) 娄底城发与受托人签订《股权质押合同》，以其持有的创元建设 100%股权为其按期支付股权受益权回购价款提供质押担保；

(2) 娄底控股与受托人分别签订《保证合同》，提供连带责任保证担保。

13、资金管理措施：受托人发放资金时设置限制性条件为：(1) 受托人与娄底城发签订《股权受益权转让及回购协议》；(2) 受托人与娄底城发签订《股权质押合同》；(3) 受托人与娄底控股签订《保证合同》。

14、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

15、信托收入及信托收益

信托收入包括股权受益权转让及回购方按约定应支付的股权受益权回购价款和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

16、信托收益的分配

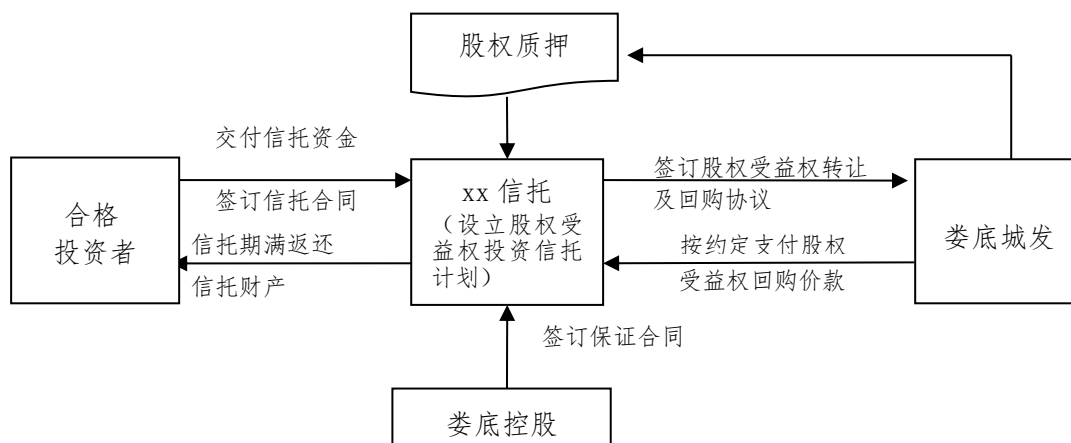
(1) 受益人的信托收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配。其中，各类受益人信托资金对应的信托管理费用率和参考收益率标准如下：

认购信托计划金额 M	信托单位持有时间	信托管理费用率（年化）	参考收益率（年化）
M	24 个月		6.7%

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

受托人特别申明：若娄底城发提前支付全部股权受益权回购价款，受托人有权不需经受益人大会同意提前终止本信托计划。

（二）信托计划操作流程



二、股权受益权转让及回购方简介与分析

（一）公司基本情况

企业名称	娄底市城市发展集团有限公司		
注册地址	娄底市娄星区建设街建设大厦 4 楼		
企业性质	有限责任公司（国有控股）	法定代表人	杨柏林
营业执照号/统一社会信用代码证号	91431300717088919B	注册资本	9 亿元人民币
营业期限	2000 年 6 月 21 日至无固定期限	客户标识	
主要经营范围	根据政府授权依法须经批准的项目委托开展城市基础设施建设及城建项目开发；承担片区开发和一级土地整理、开发；根据政府授权开展城市资源运营管理；建材生产、加工、销售；物业管理；房地产开发与销售；不动产租赁服务；建筑设计。（经相关部门批准后方可开展经营活动）。		

注：经查询及与企业核实，娄底城发无房地产开发资质，公司成立至今无承建房地产开发项目及相关业务收入。

（二）历史沿革及组织架构

娄底市城市发展集团有限公司，曾用名“娄底市城市建设投资开发有限责任公司”、“娄底市城市建设投资集团有限公司”，成立于 2000 年 6 月，系经娄底市人民政府《关于同意成立娄底市城市建设投

资开发有限责任公司的批复》（娄政办函〔2000〕45号）批准并以国有资产出资设立的国有独资公司。

2020年至2021年9月，公司经多次股权变更。截至报告日，公司控股股东变更为娄底市城市发展控股集团有限公司，实际控制人仍为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为93.33%。

（三）股权结构

娄底城发股东出资金额、持股比例如下图所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	娄底市城市发展控股集团有限公司	84,000.00	55,998.00	93.33%
2	湖南省国有投资经营有限公司	6,000.00	4,002.00	6.67%
	合计	90,000.00	60,000.00	100%

（四）公司高级管理人员简介

法定代表人：杨柏林，男，中共党员，硕士学历。历任娄底市建委工程质量安全监督站监督员、主任工程师，娄底市市政工程监理处书记、主任，娄底市城市建设投资管理办公室党组成员，娄底市城市发展集团有限公司总工程师、监事会主席，现任公司法定代表人。

（五）子公司简介

截至2022年9月末，娄底城发纳入合并范围的一级子公司共有13家，具体如下：

单位：万元、%

名称	注册资本	持股比例
娄底市农业发展有限责任公司	10,000.00	100
娄底市水业有限责任公司	28,560.03	100
娄底市体育新城建设开发有限责任公司	10,000.00	100
娄底市水务投资开发有限责任公司	50,000.00	100
湖南娄底宾馆	968.00	100

娄底市公共交通有限公司	16,879.64	100
娄底市创元建设开发有限责任公司	106,800.00	100
娄底市市政建设总公司	2,010.00	100
娄底市天鹏资产管理有限责任公司	10,000.00	100
娄底市城投物业管理有限责任公司	300.00	70
娄底市城市建筑设计有限公司	800.00	60
娄底市城投小额贷款有限责任公司	21,800.00	100
湖南启泰创业投资有限公司	30,000.00	100

（六）经营情况

娄底城发主要负责娄底市的城市基础设施建设和公用事业运营。近年娄底市经济继续保持增长，为公司发展提供了良好的外部环境，同时作为娄底市重要的城市基础设施建设和公用事业运营主体，其主营业务包括土地整理和转让、基础设施代建、工程施工、自来水、宾馆、公交等业务。

公司 2019-2021 年度主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建基础设施	31,598.20	8.53	138,633.92	70.45	120,568.00	43.18
土地整理和转让	133,477.23	36.03	30,094.06	15.29	134,800.03	48.28
自来水、宾馆、公交公司	15,561.62	4.2	14,863.71	7.55	14,629.39	5.24
工程施工	2,210.28	0.6	3,008.20	1.53	780.59	0.28
大宗商品销售	176,032.26	47.52	-	-	-	-
其他业务	11,552.84	3.12	10,186.08	5.18	8,427.97	3.02
合计	370,432.42	100	196,785.97	100	279,205.98	100

从主营业务收入看，最近三年，公司主营业务收入分别为 279,205.98 万元、196,785.97 万元和 370,432.42 万元，随着发行人承担的娄底市基础设施建设及土地整理任务增加，发行人营业收入总体呈增长趋势，2020 年度受疫情影响，发行人主营业务收入出现一定下滑。2019-2020 年度，发行人主营业务收入主要来源于代建基础设施业务和土地整理转让业务，最近三年代建基础设施业务收入

和土地整理转让业务收入合计占主营业务收入的比例分别为 91.46%、85.74%和 44.56%。2021 年度发行人新增大宗商品销售业务，2021 年度大宗商品销售业务占发行人主营业务收入的 47.52%，主要为钢材的贸易业务，经营主体为二级子公司娄底市城兴再生资源有限公司。其他业务主要是设计费、房屋租赁收入等，占比较小。

（七）公司财务状况

娄底城发提供了经中审众环会计师事务所审计的 2019 年至 2021 年审计报告及未经审计的 2022 年三季度报表。截至 2022 年 9 月末（合并报表口径），娄底城发总资产 4,326,052.11 万元，总负债 2,125,442.88 万元，所有者权益 2,200,609.23 万元，资产负债率 49.13%。2022 年 1-9 月，娄底城发实现营业收入 163,923.18 万元，净利润 16,889.66 万元。

资产负债表（合并）

单位：万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
流动资产				
货币资金	318,274.17	178,940.80	190,830.54	378,634.59
交易性金融资产				1,000.00
应收票据	229.55		220.00	686.38
应收账款	845,703.77	921,706.63	660,998.76	688,855.16
预付款项	134,128.38	99,127.81	72,062.03	99,782.99
其他应收款	428,338.75	410,627.72	427,420.69	469,418.64
存货	1,288,945.91	1,352,498.72	1,374,491.30	1,475,266.30
其他流动资产	6,093.23	6,999.08	6,695.94	3,659.37
流动资产合计	3,021,713.76	2,969,900.76	2,732,719.26	3,117,303.43
非流动资产				
可供出售金融资产	60,511.52	61,700.52		
其他权益工具投资			57,700.52	58,700.52
长期应收款	13,020.00	41,770.00	38,900.00	8,000.00
长期股权投资	30,626.28	5,567.93	1,292.73	2,799.77
投资性房地产	337,646.24	341,703.50	426,547.35	426,903.15
固定资产	43,445.70	40,207.08	39,485.69	39,849.65
在建工程	15,087.33	20,610.84	18,651.90	16,899.39
使用权资产			2,513.00	1,977.50

无形资产	6,857.53	7,590.85	7,140.21	6,807.00
长期待摊费用	53.94	103.19	116.84	214.71
其他非流动资产	649,720.03	646,679.32	646,596.99	646,596.99
非流动资产合计	1,156,968.57	1,165,933.23	1,238,945.23	1,208,748.68
总资产	4,178,682.33	4,135,833.99	3,971,664.49	4,326,052.11
流动负债				
短期借款	50,900.00	77,000.00	41,500.00	195,690.00
应付票据		20,000.00	12,236.39	73,936.55
应付账款	81,609.05	71,680.78	61,049.47	59,380.58
预收款项	8,580.06	25,806.37	2,059.56	4,999.65
合同负债			16,147.47	21,107.83
应付职工薪酬	2,576.72	3,254.10	4,000.82	3,046.68
应交税费	22,083.33	24,164.69	25,659.18	25,125.04
其他应付款	116,304.15	125,703.69	489,126.60	404,292.81
一年内到期的非流动负债	199,367.57	268,448.69	461,606.92	399,509.47
其他流动负债			18,176.13	1,517.03
流动负债合计	481,420.88	616,058.32	1,131,562.54	1,188,605.64
非流动负债				
长期借款	239,311.20	201,254.53	118,314.18	110,298.13
应付债券	432,307.78	486,344.47	438,153.16	651,451.15
租赁负债			1,442.00	638.75
长期应付款	793,169.29	611,654.97	74,815.81	148,577.23
递延所得税负债			12,193.99	12,193.99
递延收益-非流动负债	6,355.63	6,859.75	11,325.25	13,677.99
非流动负债合计	1,471,143.90	1,306,113.72	656,244.39	936,837.24
负债合计	1,952,564.78	1,922,172.04	1,787,806.93	2,125,442.88
所有者权益				
实收资本	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积金	1,744,890.99	1,701,482.10	1,561,479.85	1,561,479.85
其他综合收益			20,695.99	20,695.99
盈余公积金	33,596.64	33,596.64	33,596.64	33,596.64
一般风险准备	165.76	219.22	204.94	204.94
未分配利润	386,836.77	417,671.58	506,085.17	523,028.94
归属于母公司所有者权益合计	2,225,490.16	2,212,969.54	2,182,062.59	2,199,006.36
少数股东权益	627.39	692.41	1,794.97	1,602.87
所有者权益合计	2,226,117.55	2,213,661.95	2,183,857.56	2,200,609.23
负债及所有者权益合计	4,178,682.33	4,135,833.99	3,971,664.49	4,326,052.11

利润表（合并）

单位：万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
一、营业总收入	287,696.06	204,658.30	376,748.97	163,923.18
营业收入	287,696.06	204,658.30	376,748.97	163,923.18
二、营业总成本	240,517.64	190,092.81	336,490.30	150,596.64
营业成本	226,978.86	174,672.93	320,864.73	136,744.34
税金及附加	1,885.49	1,491.66	2,263.62	1,135.82
销售费用	1,228.18	2,646.94	1,511.96	826.97
管理费用	10,262.28	10,650.94	11,742.62	10,600.74
财务费用	162.83	630.34	107.36	1,288.77
其中：利息费用	314.42	1,244.07	563.79	
减：利息收入	508.42	654.21	517.61	
加：其他收益	13,416.57	15,893.79	14,498.58	7,757.68
投资净收益	3,286.66	11,227.35	1,731.29	1,607.43
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	633.05	14.29	-69.37	
公允价值变动净收益			12,765.24	
资产减值损失	-5,377.67	-8,807.97		
信用减值损失			-14,641.13	-5,215.38
资产处置收益	19.41	13.37	9.05	
三、营业利润	56,405.97	32,892.03	54,621.68	17,476.27
加：营业外收入	2,647.07	405.52	61.84	42.26
减：营业外支出	2,541.79	1,160.12	667.71	344.64
四、利润总额	56,511.25	32,137.43	54,015.81	17,173.89
减：所得税费用	266.06	1,070.18	4,514.88	284.23
五、净利润	56,245.19	31,067.25	49,500.93	16,889.66

现金流量表（合并）

单位：万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到	134,224.79	86,783.06	351,541.97	189,386.67

的现金				
收到的税费返还	161.80	528.42	427.64	1,360.20
收到其他与经营活动有关的现金	194,583.62	169,807.08	159,216.07	115,838.68
经营活动现金流入小计	328,970.21	257,118.56	511,185.68	306,585.55
购买商品、接受劳务支付的现金	186,216.38	160,092.92	329,578.15	191,738.57
支付给职工以及为职工支付的现金	13,939.97	12,190.85	19,790.62	13,946.43
支付的各项税费	7,702.77	3,651.84	3,681.20	2,718.89
支付其他与经营活动有关的现金	97,977.26	117,705.00	153,982.98	164,937.62
经营活动现金流出小计	305,836.38	293,640.61	507,032.95	373,341.51
经营活动产生的现金流量净额	23,133.83	-36,522.05	4,152.73	-66,755.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,097.94	34,411.06		667.00
取得投资收益收到的现金	1,984.98	1,874.65	1,800.66	1,503.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	83.18	28.26	49.52	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	140.40			
收到其他与投资活动有关的现金	230,157.36	47,888.77	750.59	
投资活动现金流入小计	235,463.86	84,202.74	2,600.77	2,170.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,362.40	29,299.71	8,568.92	4,424.69
投资支付的现金	800.00	1,189.00	1,649.92	2,069.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,500.00			
支付其他与投资活动有关的现金	36,405.00	56,144.57	5,490.32	86,530.13
投资活动现金流出小计	58,067.40	86,633.28	15,709.16	93,024.68
投资活动产生的现金流量净额	177,396.46	-2,430.54	-13,108.39	-90,854.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	262,000.00	126,900.00	281,100.00	164,190.00

收到其他与筹资活动有关的现金	48,816.20	64,155.24	113,887.94	152,338.32
发行债券收到的现金	296,680.00	140,000.00	300,000.00	465,000.00
筹资活动现金流入小计	607,496.20	331,055.24	694,987.94	781,528.32
偿还债务支付的现金	486,162.00	171,149.17	238,354.54	301,843.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,737.22	94,241.87	87,290.48	60,626.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			30.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	223,921.37	175,303.91	282,597.88	127,885.44
筹资活动现金流出小计	787,820.59	440,694.95	608,242.90	490,355.00
筹资活动产生的现金流量净额	-180,324.39	-109,639.71	86,745.04	291,173.32
现金及现金等价物净增加额	20,205.89	-148,592.31	77,789.37	133,562.95
期初现金及现金等价物余额	230,090.10	250,295.99	101,703.68	179,493.05
期末现金及现金等价物余额	250,295.99	101,703.68	179,493.05	313,056.00

2021年资产负债表（合并）主要科目及2022年9月底变动较大科目说明如下（单位：万元）：

（1）货币资金：期末余额 190,830.54 万元，主要为银行存款。2021 年末货币资金较 2020 年末增加 11,889.74 万元，增幅为 6.64%；2022 年 9 月末，货币资金较 2021 年末增加 187,804.05 万元，主要为银行存款增加。

（2）应收账款：期末余额为660,998.76万元，公司应收账款对手方主要为娄底市人民政府，主要是公司开展基础设施建设业务形成的应收款。应收账款年末余额前五名明细如下：

单位名称	期末余额（万元）
娄底市人民政府	497,586.96
娄底市通达公路建设有限责任公司	119,185.03
娄底市财政局	12,662.39
娄底市万宝新区开发投资集团有限公司	2,239.13
娄底市万宝新区创业投资有限公司	2,237.94
合计	633,911.45

(3) 预付款项：期末余额为 72,062.03 万元，主要是公司进行基础设施建设和土地整理业务形成的预付款项。2022 年 9 月末预付账款较 2021 年末增加 27,720.96 万元，主要系本期新增对江西昊钢工贸有限公司的预付账款较多所致。预付款项年末余额前五名明细如下：

单位名称	期末余额（万元）
湖南壹贰房地产开发有限公司	42,424.82
娄底市广播电视台	5,000.00
江西昊钢工贸有限公司	4,978.61
湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	4,000.00
湖南省九耳置业有限公司	2,204.80
合计	58,608.23

(4) 其他应收款：期末余额为 427,420.69 万元，公司的其他应收款主要为政府部门及相关基建企业的往来款。其他应收款年末余额前五名明细如下：

单位名称	期末余额（万元）
娄底市金融投资有限公司	98,843.43
娄底中铁城市路网投资有限公司	57,344.15
娄底市通达公路管理有限责任公司	50,034.97
娄底市中建城市道路投资有限公司	27,610.77
娄底市财政局	18,298.20
合计	252,131.52

(5) 存货：期末余额为 1,374,491.30 万元，公司的存货以存量土地和开发成本为主，随着公司基建业务的增加，土地等存货逐年增长。2022 年 9 月末存货余额为 1,475,266.30 万元。存货年末明细如下：

项目	期末余额（万元）
开发成本	891,588.36
土存量地	481,761.71
库存商品	45.54
原材料	1,095.69
合计	1,374,491.30

(6) 投资性房地产：期末余额为 426,893.62 万元，主要系政府向娄底城发注入的自来水厂、电站等资产，前十大投资性房地产明细

如下：

项目	账面价值（万元）
建军电站	126,605.78
精成名邸	36,635.60
半山电站	34,609.34
炉观电站	21,400.75
太平电站	14,526.12
怡河园	8,960.92
松源名都 4 栋 301、401 号	7,310.92
吉泰邦臣	7,277.67
娄星区小碧自来水厂	7,268.95
水洞底镇润民自来水厂	6,597.68
合计	271,193.73

注：娄底城发母公司投资性房地产期末余额为 10,599.58 万元，主要由水电站、厂房等构成。

（7）其他非流动资产：期末余额为 646,596.99 万元，主要为水库、灌区、景区资产。

（8）短期借款：期末余额为 41,500.00 万元，2022 年 9 月末短期借款余额为 195,690.00 万元，主要系本期新增保证借款较多所致，主要明细如下：

借款单位	期末余额（万元）
建设银行	45,000.00
工商银行	30,000.00
农业发展银行	30,000.00
湖南省财信信托	26,000.00
光大银行娄底分行	21,000.00
长沙银行娄底分行	20,000.00
中信银行	12,690.00
浦发银行长沙分行	5,000.00
北京银行	3,000.00
恒丰银行	2,000.00
光大银行	1,000.00
合计	195,690.00

（9）应付账款：期末余额为 61,049.47 万元，2022 年 9 月末应付账款较 2021 年末减少 1,668.89 万元。主要明细如下：

债权人名称	期末余额（万元）
娄底市城南建筑工程公司	30,218.64
江西腾和祥工贸有限公司	9,200.72
广东广铁华南建设监理有限公司	2,495.40
娄底市市政沥青搅拌厂	1,211.35
娄底市卫生学校	1,055.75
合计	44,181.86

(10) 其他应付款：期末余额为 489,126.60 万元，2022 年 9 月末其他应付款较 2021 年末减少 84,833.79 万元。前五名明细如下：

项目	期末余额（万元）
娄底市闳伟发展有限公司	166,978.17
娄底市湘中棚户区改造投资有限公司	120,636.70
娄底市启利建设开发有限公司	32,560.02
湖南省安石城镇化建设发展有限公司	10,005.20
湖南金韶房地产开发有限公司	10,000.00
合计	340,180.09

(11) 一年内到期的非流动负债：期末余额为 461,606.92 万元，2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 193,158.23 万元，增幅为 71.95%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 62,097.45 万元。

(12) 长期借款：期末余额为 118,314.18 万元，2021 年末，公司长期借款余额较 2020 年减少 82,940.35 万元，降幅为 41.21%，主要系湘中棚改股权划转导致质押及保证借款金额减少所致。2022 年 9 月末，公司长期借款余额较 2021 年末减少 8,016.05 万元，明细如下：

借款单位	期末余额（万元）
交通银行娄底分行	39,125.00
中国进出口银行省分行	29,675.00
国开行湖南省分行	20,000.00
中国农业银行	17,700.00
中国银行涟钢支行	6,900.00
双峰农商行	2,600.00
华融湘江银行娄底分行	1,800.00
长沙银行娄底分行	1,610.00

国债转贷	1,430.00
中国银行娄底分行	795.20
减：一年内到期长期借款	11,337.07
合计	110,298.13

(13) 应付债券：期末余额为 438,153.16 万元，2022 年 9 月末应付债券较 2021 年末增加 213,297.99 万元，主要新增明细如下：

项目	发行金额（万元）
2022 年度一期定向债务融资工具	100,000.00
2022 年度第一期中票	100,000.00
2022 年度第二期中票	100,000.00
2022 年非公开发行公司债券	30,000.00
2022 年度第一期债权融资计划	30,000.00
2022 娄底城发 CP001	100,000.00
2022 年第二期债权融资计划	6,500.00
合计	466,500.00

(14) 长期应付款：期末余额为 107,770.74 万元，2021 年末，公司长期应付款余额较 2020 年减少 536,839.14 万元，降幅为 87.77%，主要系湘中棚改股权划转导致信托融资款减少所致；2022 年 9 月末，公司长期应付款余额较 2021 年增加 73,761.42 万元，主要系新增融资租赁公司的融资款所致。

财务状况分析：

(1) 资产构成分析

2019 年至 2022 年 9 月末，娄底城发资产总额分别为 4,178,682.34 万元、4,135,833.95 万元、3,971,664.49 万元和 4,326,052.11 万元。2020 年末资产总额较 2019 年末减少 42,848.39 万元，降幅为 1.03%；2021 年末资产总额较 2020 年末减少 164,169.46 万元，降幅为 3.97%；2022 年 9 月末资产总额较 2021 年末增加 354,387.62 万元。报告期内娄底城发资产总额稳中有升。

从资产结构来看，2019 年至 2022 年 9 月末，娄底城发流动资产合计分别为 3,021,713.76 万元、2,969,900.75 万元、2,732,719.26 万元和 3,117,303.43 万元，占资产总额的比重分别为 72.31%、71.81%、68.81% 和 72.06%。公司流动资产以货币资金、应收账款、预付账款、存货和其他应收款为主，其中存货和应收账款在流动资产中的

占比最高。2019年至2022年9月末，公司非流动资产合计分别为1,156,968.58万元、1,165,933.20万元、1,238,945.23万元和1,208,748.68万元，占资产总额的比重分别为27.69%、28.19%、31.19%和27.94%。公司非流动资产构成中以投资性房地产及其他非流动资产为主。2019年至2022年9月末，公司流动资产占资产总计比例较大，资产流动性较好。

(2) 负债构成分析

2019年至2022年9月末，娄底城发总负债分别为1,952,564.78万元、1,922,172.03万元、1,787,806.93万元和2,125,442.88万元，负债规模有所波动，近一期有所上升。负债结构中，流动负债占比较大，2019年至2022年9月末，公司流动负债占总负债的比例分别为24.66%、32.05%、63.29%和55.92%，呈现上升趋势但近一期有所回落，近一年及一期高于非流动负债在负债总额中的占比。流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。非流动负债占比较小，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(3) 所有者权益分析

2019年至2022年9月末，娄底城发的所有者权益分别为2,226,117.56万元、2,213,661.92万元、2,183,857.56万元和2,200,609.23万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

(4) 偿债能力分析

娄底城发偿债能力指标

指标	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
资产负债率	46.73%	46.48%	45.01%	49.13%
流动比率	6.28	4.82	2.41	2.62
速动比率	3.60	2.63	1.20	1.38

2019年至2022年9月末，公司资产负债率分别为46.73%、46.48%、45.01%和49.13%，公司资产负债率呈小幅下降趋势但近一期有所上升，整体处于合理水平。2019年至2022年9月末，公司流动比率分别为6.28、

4.82、2.41和2.62，速动比率分别为3.60、2.63、1.20 和1.38，公司短期偿债能力指标表明公司流动资产对流动负债的保障程度强。总体来说，娄底城发偿债指标良好，具备一定的长短期偿债能力。

(5) 盈利能力分析

娄底城发盈利能力指标

单位：万元

指标	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
营业收入	287,696.06	204,658.30	376,748.97	163,923.18
营业利润	56,511.25	32,137.43	54,015.81	17,476.27
净利润	56,245.19	31,067.25	49,500.93	16,889.66
营业毛利率	21.10%	14.65%	14.83%	10.66%
净资产收益率	2.52%	1.40%	2.25%	0.77%
总资产报酬率	1.36%	0.75%	1.36%	0.39%

2019年至2022年9月末，公司营业收入分别为 287,696.06 万元、204,658.30 万元、 376,748.97 万元和163,923.18万元，2021 年度公司营业收入较 2020 年度增加172,090.67 万元，增幅为 84.09%，主要是发行人新增大宗商品销售收入所致。2019年至2022年9月末，公司营业毛利率分别为21.10%、14.65%、14.83%和10.66%，公司总资产报酬率分别为1.36%、0.75%、1.36%和0.39%，净资产收益率分别为2.52%、1.40%、2.25%和0.77%。虽然毛利率、总资产报酬率以及净资产收益率具有一定的波动性，但总体来说，娄底城发具备较为稳定的盈利能力。

(6) 现金流量情况分析

2019年至2022年9月末，娄底城发经营活动现金流入分别为 328,970.21万元、257,118.56万元、511,185.68万元和306,585.55万元。2019年至2022年9月末，娄底城发经营活动现金流出分别为 305,836.39万元、293,640.61万元、507,032.95万元和373,341.51万元，经营性现金流出总体上呈波动态势。2021年度经营活动现金流出较2020年度增加213,392.34万元，主要系本期新增大宗商品销售现金流入流出所致。

2019年至2022年9月末，娄底城发投资活动现金流入分别为235,463.86万元、84,202.73万元、2,600.77万元和1,693.26万元，波动较大。公司投资活动现金流入逐步下降主要系公司收回对外借款本金减少所致。2019年至2022年6月末，公司投资活动现金流出分别为58,067.40万元、86,633.28万元、15,709.16万元和93,024.68万元，公司投资活动现金流出主要为购入不动产、股权投资和公共运输设备。2019年娄底城发投资活动现金流表现为净流入，2020年-2022年9月娄底城发投资活动现金流表现为净流出。

2019年至2022年9月末，娄底城发筹资活动现金流入分别为607,496.20万元、331,055.24万元、694,987.94万元和781,528.32万元。公司2020年度筹资活动现金流入较低，主要系公司当期通过银行借款、发行债券以及向非金融机构借款融资规模较小所致。2019年至2022年9月末，娄底城发筹资活动现金流出分别为787,820.59万元、440,694.95万元、608,242.90万元和490,355.00万元。公司筹资活动现金流出主要为偿还债务本息。

（八）资信状况

（1）经人民银行征信系统查询，截至2023年1月28日，娄底城发于2002年首次有信贷交易记录，报告期内共在23家金融机构办理过信贷业务，目前在11家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额224,353.85万元，不良和违约负债余额为0。

（2）经人民银行征信系统查询，截至2023年1月28日，娄底城发对外担保余额630,465.63万元，全部为对娄底市当地企业担保，其中对民营企业担保规模38,800.00万元，系对娄底市神童湾水利建设开发有限公司担保，该公司是娄底城发参与出资20%的PPP项目公司，负责提供娄底市涟水河综合治理工程（神童湾段）PPP项目下防洪通道、防护林、河道治理、截污干网的投资、建设、运营和维护服务，娄底城发对外担保均为正常类，无不良和关注类担保。

（3）通过“国家企业信用信息公示系统”查询，娄底城发暂未

被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“企查查”、“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，娄底城发及其法定代表人暂无失信被执行情况，存续行政处罚信息1笔，系娄底市城市发展集团有限公司于2020年5月未经批准，擅自在娄底市娄星区大科街道办事处思乐村、大新社区境内占用5401.62m²土地建设娄底市华星路（新星南路-乐坪大道南700米）新建工程项目，于2022年6月30日被娄底市自然资源和规划局罚款2.08万元。公司涉诉事件均为日常经营纠纷，无重大违约事件发生。

（九）总体评价

股权受益权转让及回购方娄底城发系国有企业，主体信用评级AA，经营稳健，资产规模较为稳定，财务状况良好，营业收入稳定，长短期偿债指标适中，作为娄底市重要的城市基础设施建设和公用事业运营主体，具备一定的长短期偿债能力。

三、股权受益权分析

创元建设为娄底城发全资子公司，认缴出资106800万元人民币，实收资本106800万元人民币。本信托计划项下的质押股权为娄底城发持有的创元建设100%股权，现将标的股权受益权分析如下：

（一）创元建设基本情况

企业名称	娄底市创元建设开发有限责任公司		
注册地址	湖南省娄底市娄星区桃圃街与吉星路交叉口西北角12、13、14、15栋13栋-107		
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	邹向韶
营业执照号/统一社会信用代码证号	91431300734780915Q	注册资本	106800万元人民币
营业期限	2001-10-30至无固定期限	客户标识	新开发客户
主要经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城		

	<p>市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：承接总公司工程建设业务；停车场服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源加工；再生资源销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；供应链管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；五金产品批发；金属材料销售；涂料销售（不含危险化学品）；水泥制品销售；养老服务；轻质建筑材料制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。</p>
--	---

（二）历史沿革及组织架构

娄底市创元建设开发有限责任公司（曾用名：娄底市城南新区建设开发有限责任公司）成立于 2001 年 10 月 30 日，是娄底市城市发展集团有限公司旗下全资子公司，注册资本 10.68 亿元，位于湖南省娄底市娄星区吉星金融广场 4 栋 16 楼。

创元建设由娄底市城市发展集团有限公司 100%持股，认缴出资额 106800 万元，实缴资本 106800 万元。实际控制人为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。

根据创元建设公司章程，公司不设股东会，不设董事会，设执行董事 1 名，由股东任命产生。执行董事的任期为每届三年。公司不设监事会，设监事 1 名，由股东任命产生。监事的任期每届为三年。

（三）公司经营状况

创元建设提供了经湖南圣盛达联合会计师事务所审计的 2019 年至 2021 年度审计报告及 2022 年三季度未经审计报表。截至 2022 年 9 月末，创元建设总资产 333,638.59 万元，总负债 210,498.31 万元，所有者权益 123,140.28 万元，资产负债率 63.09%。2022 年 1-9 月，创元建设实现营业收入 13,355.29 万元，净利润 1,347.88 万元。列示报表如下：

创元建设近三年及一期资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
流动资产				
货币资金	31,455.58	4,614.31	8,580.74	7,443.16
应收账款	33,732.99	42,080.55	90,912.16	93,081.69
预付款项	20,154.61	3,585.13	3,585.13	3,585.13
其他应收款	35,576.37	6,334.84	8,794.47	73,872.63
存货	110,438.09	110,046.92	121,097.46	127,630.33
流动资产合计	231,357.64	166,661.74	232,969.96	305,612.94
非流动资产				
可供出售金融资产	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
长期股权投资		12,000.00	12,000.00	22,000.00
长期应收款	200.00	200.00	200.00	200.00
固定资产	470.35	394.90	428.25	425.65
非流动资产合计	6,070.35	17,994.90	18,028.25	28,025.65
总资产	237,427.99	184,656.64	250,998.21	333,638.59
流动负债				
短期借款	15,600.00	25,000.00	35,000.00	45,000.00
应付票据			4,000.00	6,000.00
应付账款	311.20	1,460.90	1,523.27	1,563.50
应交税费	112.01	135.91	152.98	1,316.29
其他应付款	61,726.38	26,071.41	1,456.69	79,540.42
一年内到期的非流动负债	30,432.74	9,752.67	14,022.87	38,500.00
流动负债合计	108,182.32	62,420.90	56,155.81	171,920.21
非流动负债				
长期借款			66,100.00	35,000.00
长期应付款	14,181.25	4,424.70	6,950.00	3,578.10
非流动负债合计	14,181.25	4,424.70	73,050.00	38,578.10
负债合计	122,363.57	66,845.60	129,205.81	210,498.31
所有者权益				
实收资本	106,800.00	106,800.00	106,800.00	106,800.00
盈余公积	1,718.38	1,993.05	2,391.18	2,391.18
未分配利润	6,546.03	9,018.00	12,601.22	13,949.10
所有者权益合计	115,064.42	117,811.05	121,792.41	123,140.28
负债及所有者权益合计	237,427.99	184,656.64	250,998.21	333,638.59

创元建设近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	52,409.19	46,200.82	46,689.38	13,355.29
减：营业成本	47,605.02	41,953.76	42,020.87	11,796.83
税金及附加	566.02	498.34	488.57	135.93
管理费用	92.04	265.88	355.82	242.41
财务费用	-27.26	-31.12	-15.49	111.09
其中：利息收入	33.50			
加：其他收益			0.03	
投资收益	315.90	313.20	307.80	310.50
资产减值损失		165.00	165.00	
二、营业利润	4,489.28	3,662.17	3,982.43	1,379.53
加：营业外收入			1.21	
减：营业外支出	0.96		0.00	3.00
三、利润总额	4,488.32	3,662.17	3,983.63	1,376.53
减：所得税费用		915.54	2.27	28.65
四、净利润	4,488.32	2,746.63	3,981.36	1,347.88

创元建设近三年现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
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	29,605.02	35,085.63	2,060.60	1,215.78
收到的其他与经营活动有关的现金	87,106.94	10,383.93	69,951.68	124,153.24
经营活动现金流入小计	116,711.96	45,469.55	72,012.28	125,369.02
购买商品、接受劳务支付的现金	3,035.02	30,260.44	4,873.26	1,271.29
支付给职工、以及为职工支付的现金	39.98	126.06	241.57	178.43
支付的各项税费		2.36	4.82	31.52
支付的与其他经营活动有关的现金	75,073.63	12,317.43	6,378.95	123,207.77
经营活动现金流出小计	78,148.63	42,706.30	11,498.60	124,689.01
经营活动产生的现金流量净额	38,563.34	2,763.26	60,513.68	680.00
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益所收到的	315.90	313.20	307.80	310.50

现金				
投资活动现金流入小计	315.90	313.20	307.80	310.50
构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			107.33	
投资活动现金流出小计			107.33	0.00
投资活动产生的现金流量净额	315.90	313.20	200.47	310.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
借款所收到的现金	18,500.00	15,000.00	35,000.00	45,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28,086.20		20,000.00	
筹资活动现金流入小计	46,586.20	15,000.00	55,000.00	45,000.00
偿还债务所支付的现金	37,300.00	31,500.00	93,500.00	36,392.27
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,757.42	2,812.52	3,361.49	4,933.53
支付的其他与筹资活动有关的现金	31,883.17	10,605.21	14,886.23	5,802.29
筹资活动现金流出小计	71,940.60	44,917.73	111,747.72	47,128.08
筹资活动产生的现金流量净额	-25,354.40	-29,917.73	-56,747.72	-2,128.08
四、汇率变动对现金的影响额				
五、现金及现金等价物净增加额	13,524.84	-26,841.27	3,966.43	-1,137.58
加：期初现金及现金等价物余额	17,930.74	31,455.58	4,614.31	8,580.74
六、期末现金及现金等价物余额	31,455.58	4,614.31	8,580.74	7,443.17

截至 2022 年 9 月末，创元建设总资产 333,638.59 万元，总负债 210,498.31 万元，所有者权益 123,140.28 万元。创元建设近年来经营情况良好，资产规模有所波动，但总体呈上升趋势。2019 年-2021 年营业收入分别为 52,409.19 万元、46,200.82 万元和 46,689.38 万元、营业收入较为稳定，2019 年-2022 年 9 月末净资产分别为 115,064.42 万元、117,811.05 万元、121,792.41 万元和 123,140.28 万元，净资产稳步增长。

（四）股权受益权价值分析

创元建设近年来资产规模保持稳定，公司经营情况正常，2019年-2021年保持持续盈利。2021年末经审计所有者权益121,792.41万元，折合每股净资产为1.14元/股，2022年9月末所有者权益123,140.28万元，折合每股净资产为1.15元/股（按注册资本10.68亿元计算），对应的娄底城发拟质押的100%股权受益权的价值为123,140.28万元，账面价值能够覆盖本次信托计划需支付的全部股权受益权回购价款。经调查，本次拟转让的股权受益权对应之股权未约定不得对外转让事项、未办理过质押，拟转让的股权受益权真实、合法、有效，具有一定的投资价值。

四、信托资金运用说明

（一）信托资金用途

娄底城发融入的资金用于补充其营运资金。娄底城发不得改变本信托计划约定的信托资金用途，不得将信托资金用于股本权益性投资、支付土地出让金或房地产开发与建设；也不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、期货等领域；不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业；不得用于国家禁止的领域和用途。

（二）资金需求测算依据

根据监管机构于2010年出台的《流动资金贷款管理暂行办法》的相关规定，流动资金需求量应基于娄底城发日常生产经营所需营运资金与现有流动资金的差额（即流动资金缺口）确定。娄底城发营运资金量影响因素主要包括现金、存货、应收账款、应付账款、预收账款、预付账款等。

（三）资金需求测算过程及结果

根据股权受益权转让及回购方 2021 年 9 月-2022 年 9 月合并财务报表，测算出其资金需求相关数据如下：

	项目	指标	计算公式	数值（单位：万元）
1	基本财务数据	销售收入	a	281,373.47
		销售成本	b	228,657.18
		平均应收账款余额	c	808,297.52
		平均预收账款余额	d	22,993.30
		平均存货余额	e	1,426,314.32
		平均预付账款余额	f	112,731.20
		平均应付账款余额	g	76,325.80
		利润	h	52,716.29
2	财务指标计算	应收账款周转次数	$i=a/c$	0.35
		预收账款周转次数	$j=a/d$	12.24
		存货周转次数	$k=b/e$	0.16
		预付账款周转次数	$l=b/f$	2.03
		应付账款周转次数	$m=b/g$	3.00
		应收账款周转天数	$n=360/i$	1,028.57
		预收账款周转天数	$o=360/j$	29.41
		存货周转天数	$p=360/k$	2,250.00
		预付账款周转天数	$q=360/l$	177.34
		应付账款周转天数	$r=360/m$	120.00
		营运资金周转次数	$s=360/(n+p+q-o-r)$	0.11
		销售利润率	$t=h/a$	0.19
3	营运资金测算	销售收入预计增长率	u	0.010
		营运资金量	$v=a*(1+u)*(1-t)/s$	2,092,651.23
		自有资金		1,709,854.37
		现有流动资金贷款		195,690.00
		需新增营运资金	x	187,106.86

根据测算结果，娄底城发新增流动资金需求为 187,106.86 万元。按照《流动资金贷款管理暂行办法》的规定，娄底城发通过本信托计划融资不超过 20,000.00 万元补充其营运资金在其流动资金需求量范围内，符合相关规定。

五、回购资金来源分析

本信托计划项下股权受益权转让及回购方娄底城发的回购资金来源主要为其经营收入，同时再融资也可以对其按时支付股权受益权回购价款起到补充作用。

（一）经营收入

根据娄底城发 2019 年-2021 年审计报告显示，娄底城发近年营业收入有一定波动但总体呈现上升趋势，平均年化增长率为 55.22%。娄底城发作为娄底市重要的城市基础设施建设和公用事业运营主体，其主营业务包括土地整理和转让、基础设施代建、工程施工、自来水、宾馆、公交等业务，业务发展得到了市政府的大力支持。随着娄底城发业务进一步发展，其盈利能力有望得到进一步增强。根据娄底城发 2019 年-2021 年合并报表中营业收入平均年化增长率，基于保守估计，未来三年娄底城发营业收入按平均年化 5% 增长进行计算，以 2021 年营业收入为基数，预测结果如下：

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入（万元）	396,725.26	401,882.69	407,107.16	412,399.56

（二）再融资

娄底城发 2019 年-2021 年筹资活动中产生的现金流入分别为 607,496.20 万元、331,055.24 万元和 694,987.94 万元，筹资活动产生的现金流入较大，筹资能力较好。娄底城发的融资渠道较为畅通，在金融机构中信誉较好，与多家金融机构保持密切合作，合作的金融机构较多，包括银行、证券、信托、租赁等。

（三）总体评价

综上，娄底城发在保持经营稳定的基础上预计营业收入逐年上升，且其与多家金融机构合作密切，通过再融资对其按期支付股权受益权

回购价款起到补充作用。综上，娄底城发具备按期支付股权受益权回购价款的能力。

六、担保措施简介与评价

本信托计划的担保措施：1、娄底城发以其所持有的创元建设 100% 股权提供质押担保；2、娄底控股为娄底城发按期支付股权受益权回购价款提供连带责任保证担保。

（一）质押保证

娄底城发以其所持有的创元建设 100% 股权提供质押担保。2021 年未经审计所有者权益 121,792.41 万元，折合每股净资产为 1.14 元/股，2022 年 9 月末所有者权益 123,140.28 万元，折合每股净资产为 1.15 元/股（按注册资本 10.68 亿元计算），对应的娄底城发拟质押的 100% 股权受益权的价值为 123,140.28 万元，账面价值能够覆盖本次信托计划需支付的全部股权受益权回购价款，具备担保价值。

（二）担保方娄底控股

1、公司基本情况

企业名称	娄底市城市发展控股集团有限公司		
注册地址	湖南省娄底市娄星区湘中大道南侧孙水公园西侧怡河园 0004 栋 601		
企业性质	有限责任公司（国有独资）	法定代表人	杨柏林
营业执照号/统一社会信用代码证号	91431382MA4P9FA86C	注册资本	600000 万元人民币
营业期限	2017-11-29 至 2067-11-28	客户标识	新开发客户
主要经营范围	土地开发整理；土地开发服务；投资项目与国有资产经营管理；从事授权范围内国有资产经营和资本运作、盘活城建存量资产及有助于实现国有资产保值增值的目标的相关业务；城市开发、经营；城市、农村、水利、交通道路基础设施建设投资经营；承担财政安排资金的城市基础设施建设；承托承办城市公用		

	资产与特许的公用事业项目的经营；创业投资服务；产业投资服务；建筑业投资；服务业投资（限以自有资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，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）。（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）
--	--

2、历史沿革及组织结构

公司成立于2017年11月，原名湖南龙城开发建设有限公司，初始注册资本10.00亿元，为娄底市城市发展集团有限公司（以下简称“娄底城发”）发起设立的国有企业。

2021年9月，根据“娄政函（2021）57号文件”，娄底市人民政府将娄底城发的93.33%国有股权、娄底市创业发展集团有限公司（以下简称“娄底创发”）100%国有股权、湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司（以下简称“娄底经开投”）100%国有股权，娄底市万宝新区开发投资集团有限公司（以下简称“娄底万宝投”）100%国有股权、娄底市城乡建设投资开发集团有限公司（以下简称“娄底城乡投”）100%国有股权无偿划转至公司，截至2021年11月已完成工商变更。

截至报告期末，公司注册资本60.00亿元，控股股东及实际控制人为娄底市人民政府国有资产监督管理委员会。经核查，企业章程中规定出资方式全部为股权方式出资，采用认缴的方式，出资时间为2057年12月31日前。

3、股权结构

娄底控股股东出资金额、持股比例如下图所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	娄底市人民政府国有资产监督管理委员会	600,000.00	100%
	合计	600,000.00	100%

根据股东股权穿透来看，娄底控股实际控制人为娄底市国资委。

4、高级管理人员介绍

法定代表人简介：杨柏林，男，1970年生，硕士学历，高级工程师，1991年参加工作，历任娄底市建设工程质量监督站任技术员、主任工程师、娄底市市政工程监理处主任、娄底市建设监理有限公司经理，支部书记、娄底市城市建设投资管理办公室党组成员、市城市建设投资集团有限公司总工程师、娄底市城市建设投资集团有限公司监事会主席、娄底市城市建设投资集团有限公司党委副书记、总经理。现任娄底市城市发展集团有限公司党委书记、董事长。

5、经营状况

娄底控股是娄底市重要的基础设施建设和投融资主体，业务包括代建基础设施，土地出让及整理业务、自来水等公共服务、大宗商品以及工程施工业务等，业务主要集中在下属子公司。近三年，娄底控股营业收入分别为392,029.87万元、476,326.64万元和 819,588.73万元，主要为代建基础设施、土地业务收入、销售货物收入。

最近三年娄底控股营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2020 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	382606.57	97.60%	457529.44	96.05%	805925.88	98.33%
代建基础设施	134031.67	34.19%	236004.49	49.55%	174514.11	21.29%
土地业务	178925.27	45.64%	94011.40	19.74%	161477.23	19.70%
自来水、公交业务	14629.39	3.73%	14863.71	3.12%	15561.62	1.90%
工程施工	780.59	0.20%	3039.38	0.64%	2238.00	0.27%
物业服务	915.46	0.23%	1214.29	0.25%	2108.56	0.26%
设计审图	1915.32	0.49%	2052.34	0.43%	530.79	0.06%
安置房建设	15757.01	4.02%	20561.69	4.32%	20762.91	2.53%
销售货物	27229.09	6.95%	75137.34	15.77%	415930.64	50.75%

服务收入	2604.74	0.66%	3180.33	0.67%	5703.76	0.70%
其他	5818.03	1.48%	7464.47	1.57%	7098.26	0.87%
2、其他业务小计	9423.30	2.40%	18797.19	3.95%	13662.85	1.67%
其他业务	9423.30	2.40%	18797.19	3.95%	13662.85	1.67%
合计	392029.87	100%	476326.63	100%	819588.73	100%

近年公司营业收入波动增长，主要系代建基础收入受结算进度及土地业务收入受区域土地政策等方面的影响所致；2021年营业收入增长较大主要系销售货物(含大宗商品)收入大幅增长所致。工程施工、服务收入、设计审图、物业服务等业务丰富了公司的收入来源，但近年收入规模较小且盈利能力较弱。

公司货物销售业务主要由子公司娄底创发、娄底城发、娄底城乡投负责。业务模式主要向上游供应商采购钢材、废钢、电解铜等大宗商品销售给下游客户，其中2021年1-9月销售货物收入增幅较大主要系娄底创发采购销售大宗商品业务规模增加所致。

公司房地产业务由娄底城发二级子公司娄底城发房地产开发有限公司（以下简称“城发房地产”）负责，该子公司拥有房地产开发四级资质，主要通过招拍挂拿地并自主开发。

公司供水业务由娄底城发子公司娄底市水业有限责任公司（以下简称“娄底水业”）负责运营。2018-2020年，娄底水业供水业务收入稳步增长。公司供水、公交业务收入较为稳定，具有区域垄断性，但公益性质导致业务盈利能力较弱。

6、财务状况

娄底控股提供了经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2019年-2021年连审备考合并审计报告及2022年9月末未经审计报表，其中娄底控股母公司于2021年9月实际开展运作，故无2019至2020年母公司财务报表。截至2022年9月末，娄底控股合并资产总额1074.89亿元，负债总额545.62亿元，所有者权益529.27亿元，资产负债率为50.76%。2022年1-9月娄底控股实现业

务收入71.89亿元，净利润4.39亿元。

娄底控股近三年及一期资产负债表（合并）

单位：万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
流动资产				
货币资金	638,943.04	433,699.85	411,602.40	722,573.90
交易性金融资产	5,900.00	6,643.00	77,840.41	42,326.18
应收票据	5,775.46	13,286.65	54,167.35	12,287.58
应收账款	1,421,855.84	1,513,820.71	1,530,458.16	1,426,836.27
预付款项	254,514.34	303,846.08	230,222.82	388,205.39
其他应收款	1,018,531.20	997,110.96	978,036.17	744,879.21
存货	3,436,125.76	3,704,601.15	4,115,404.96	4,632,762.06
其中：原材料	0.00	1,618.05	1,126.06	835.22
库存商品	0.00	10,430.54	28,621.02	33,601.33
其他流动资产	9,430.88	13,855.87	22,998.85	25,813.96
流动资产合计	6,791,076.51	6,986,864.25	7,420,731.11	7,995,684.55
非流动资产				
债权投资	0.00	0.00	143.67	117.67
可供出售金融资产	82,576.61	100,969.38	0.00	0.00
长期应收款	39,570.00	68,310.00	69,143.62	36,413.17
长期股权投资	49,162.19	27,760.66	27,348.11	92,162.31
其他权益工具投资	0.00	0.00	69,745.72	71,065.77
投资性房地产	631,336.72	685,860.74	1,189,232.81	1,187,594.61
固定资产	68,380.92	73,948.68	84,951.90	92,812.44
其中：固定资产原 价	0.00	126,847.62	140,389.22	154,637.66
累计折旧	0.00	52,898.93	55,437.32	61,825.22
在建工程	160,378.24	250,006.21	227,492.46	260,902.02
生产性生物资产	23.73	21.36	18.99	17.21
使用权资产	0.00	0.00	2,513.00	1,977.50
无形资产	24,794.00	75,801.27	52,959.26	86,313.89
开发支出				1.26
长期待摊费用	2,196.68	2,147.82	505.06	577.93
递延所得税资产	2,590.32	4,049.13	5,128.41	5,251.47
其他非流动资产	914,119.09	905,571.93	918,957.19	918,043.64
非流动资产合计	1,975,128.50	2,194,447.20	2,648,140.19	2,753,250.89
总资产	8,766,205.02	9,181,311.45	10,068,871.30	10,748,935.44
流动负债				
短期借款	149,894.00	240,203.50	344,390.52	503,844.73

应付票据	26,275.91	58,454.95	44,236.39	158,336.55
应付账款	109,382.04	126,690.77	159,413.53	157,287.63
预收款项	21,952.77	40,422.18	3,873.03	7,724.31
合同负债	0.00	0.00	48,577.11	54,634.49
应付职工薪酬	3,941.50	5,620.01	4,669.36	3,699.85
其中：应付工资	0.00	4,667.93	3,620.33	2,984.71
应付福利费	0.00	361.89	164.62	48.37
应交税费	56,992.30	68,360.25	74,129.61	78,751.84
其中：应交税金	0.00	66,701.55	72,270.31	76,769.35
其他应付款	226,449.88	234,624.04	271,044.94	279,184.95
一年内到期的非流动负债	583,618.47	643,324.87	894,737.45	674,767.13
其他流动负债	0.00	4,484.35	19,009.74	4,165.42
流动负债合计	1,178,506.86	1,422,184.92	1,864,081.67	1,922,396.90
非流动负债				
长期借款	1,117,325.16	1,259,515.70	1,446,261.14	1,608,118.52
应付债券	721,834.91	784,341.70	819,130.45	976,909.59
租赁负债	0.00	0.00	1,442.00	638.75
长期应付款	1,220,895.88	1,016,795.25	787,657.50	870,025.59
预计负债	300.00	800.00	0.00	0.00
递延收益	7,967.67	9,946.63	11,747.21	13,733.95
递延所得税负债	45,181.68	53,971.50	64,356.90	64,356.90
非流动负债合计	3,113,505.30	3,125,370.79	3,130,595.20	3,533,783.30
负债合计	4,292,012.16	4,547,555.71	4,994,676.87	5,456,180.20
所有者权益				
资本公积	4,068,902.98	4,115,035.28	4,805,783.20	4,959,457.02
其他综合收益	125,837.72	127,027.75	140,785.09	139,530.53
专项储备	0.00	0.00	3.90	3.01
盈余公积			81,964.62	81,964.62
其中：法定公积金	0.00	0.00	81,964.62	81,964.62
一般风险准备	165.76	219.22	204.94	204.94
未分配利润	104,843.38	211,262.60	-130,116.13	-90,430.87
归属于母公司所有者权益合计	4,299,749.83	4,453,544.86	4,898,625.62	5,090,729.25
少数股东权益	174,443.03	180,210.88	175,568.81	202,025.99
所有者权益合计	4,474,192.86	4,633,755.74	5,074,194.43	5,292,755.24
负债及所有者权益合计	8,766,205.02	9,181,311.45	10,068,871.30	10,748,935.44

娄底控股近三年及一期利润表（合并）

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业总收入	392,029.87	476,326.64	819,588.73	718,865.13
其中：营业收入	392,029.87	476,326.64	819,588.73	718,865.13
二、营业总成本	335,720.41	436,439.89	766,788.13	707,139.83
其中：营业成本	200,651.31	389,411.95	722,010.37	666,372.56
税金及附加	4,663.92	7,404.12	7,427.20	8,439.74
销售费用	3,401.66	5,422.73	2,639.90	1,865.39
管理费用	24,656.22	28,516.67	25,693.85	21,083.29
财务费用	2,347.30	5,679.42	9,016.81	9,378.83
其中：利息费用	3,609.95	7,564.61	8,530.95	10,391.88
利息收入	2,376.23	2,610.12	2,104.39	1,908.36
汇兑净损失	0.00	3.76	0.00	0.00
加：其他收益	47,892.86	54,080.40	54,299.27	25,772.24
投资收益	6,231.67	11,673.08	6,897.81	1,819.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	1,220.90	-692.95	-311.08	35.02
公允价值变动收益	14,565.50	30,238.12	18,547.26	382.91
信用减值损失	-10,869.42	-12,471.47	-14,150.16	-3,413.38
资产处置收益	-62.96	12.84	25.52	
三、营业利润	114,067.11	123,419.73	118,420.30	36,286.60
加：营业外收入	3,668.14	1,011.24	1,780.74	11,500.91
其中：政府补助	0.00	537.44	1,572.11	
减：营业外支出	2,803.36	1,557.18	2,744.63	1,404.58
四、利润总额	114,931.89	122,873.79	117,456.42	46,382.93
减：所得税费用	7,783.60	12,002.96	9,730.54	2,435.27
五、净利润	107,148.29	110,870.83	107,725.88	43,947.66

娄底控股近三年及一期现金流量表（合并）

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
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	251,457.75	321,608.39	881,735.46	860,338.60
收到的税费返还	166.93	566.33	429.89	12,814.73
收到其他与经营活动有关的现金	593,071.01	490,562.17	659,498.89	885,952.18

经营活动现金流入小计	844,695.69	812,736.89	1,541,664.24	1,759,105.51
购买商品、接受劳务支付的现金	473,174.06	502,234.07	1,023,760.81	1,171,836.64
支付给职工以及为职工支付的现金	24,271.34	23,900.76	29,150.83	19,520.25
支付的各项税费	12,738.66	12,779.03	16,721.33	37,571.35
支付其他与经营活动有关的现金	482,434.79	403,165.62	425,403.40	483,759.53
经营活动现金流出小计	992,618.85	942,079.48	1,495,036.36	1,712,687.77
经营活动产生的现金流量净额	-147,923.17	-129,342.59	46,627.88	46,417.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	103,565.45	71,704.73	21,415.16	37,087.10
取得投资收益收到的现金	5,137.55	3,624.91	3,823.53	3,120.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	308.44	90.62	4,557.69	16.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	140.40	0.00	500.00	106.29
收到其他与投资活动有关的现金	311,187.63	53,099.60	37,834.55	4,983.43
投资活动现金流入小计	420,339.48	128,519.85	68,130.94	45,313.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,358.70	147,810.32	90,246.75	65,334.85
投资支付的现金	37,065.27	62,637.64	28,269.20	82,627.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,500.00	0.00	0.00	3,505.23
支付其他与投资活动有关的现金	78,000.36	56,844.57	25,980.37	102,746.91
投资活动现金流出小计	220,924.32	267,292.53	144,496.33	254,214.74
投资活动产生的现金流量净额	199,415.16	-138,772.68	-76,365.39	-208,900.89
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	11,646.00	56,854.92	70,060.95	93,935.79
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	96.00	1,775.00	443.93	0.00
取得借款收到的现金	879,572.33	787,234.33	829,729.30	741,196.62
收到其他与筹资活动有关的现金	465,086.80	380,206.58	594,940.70	769,560.97
筹资活动现金流入小计	1,356,305.13	1,224,295.83	1,494,730.95	1,604,693.38

偿还债务支付的现金	889,898.32	705,257.33	697,683.74	757,452.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	197,623.94	221,637.34	253,972.36	195,287.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	30.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	287,159.10	295,785.32	457,468.28	264,572.84
筹资活动现金流出小计	1,374,681.36	1,222,679.99	1,409,124.38	1,217,313.70
筹资活动产生的现金流量净额	-18,376.23	1,615.84	85,606.57	387,379.68
四、汇率变动对现金的影响额				
五、现金及现金等价物净增加额	33,115.76	-266,499.42	55,869.06	224,896.52
加：期初现金及现金等价物余额	520,826.39	553,942.14	287,442.72	343,311.79
六、期末现金及现金等价物余额	553,942.14	287,442.72	343,311.79	568,208.31

2021 年末资产负债表（合并）主要科目及 9 月末变化较大科目说明如下（单位：万元）：

（1）货币资金：期末余额为 411,602.40 万元，明细如下：

项目	期末余额（万元）
库存现金	23.03
银行存款	353,421.77
其他货币资金	58,157.60
合计	411,602.40

截止 2021 年年底，娄底控股受限的货币资金为 68,290.61 万元，其中因借款被质押存款 16,100.00 万元，保证金 32,057.60 万元，定期存单 20,000 万元，监管户 133.01 万元，除此外，无存款用于质押，无存放境外、或潜在回收风险的款项。2022 年 9 月末货币资金余额 722,573.90 万元，主要为银行存款增加。

（2）应收账款：期末余额为 1,530,458.16 万元，按欠款归集方的年末余额前五名的应收账款情况如下：

债务人名称	期末余额（万元）
-------	----------

娄底市人民政府	797,431.40
娄底经济技术开发区财政金融局	297,428.95
娄底经济技术开发区管理委员会	247,961.09
娄底市娄星区干线公路建设有限责任公司	88,500.00
娄底市住房和城乡建设局	57,791.66
合计	1,489,113.10

2022年9月末应收账款余额1,426,836.27万元，主要为政府间往来款减少所致。

(3) 其他应收款：期末余额为978,036.17万元。其中，其他应收款项的前五名明细如下：

单位名称	期末余额（万元）
娄底经济技术开发区财政金融局	226,313.53
娄底市金融投资有限公司	98,843.43
娄底经济技术开发区管理委员会	82,391.03
娄底经济技术开发区征地拆迁安置中心	72,729.74
娄底中铁城市路网投资有限公司	57,344.15
合计	537,621.89

2022年9月末其他应收款余额744,879.21万元，主要为应收财政局款项减少所致。

(4) 存货：期末余额为4,115,404.96万元，主要为存量土地及开发成本。2021年较2020年期末余额提升，主要系开发成本增加所致。2022年9月末存货余额4,632,762.06万元，主要系开发成本增加所致。

(5) 长期应收款：期末余额为69,143.63万元，明细如下：

项目	期末余额（万元）
融租租赁业务	2,470.00
专项建设基金投资	26,140.00
融租租赁业务保证金	38,700.00
其他	200.00
协议借款	350.00
专项建设基金应收利息	1,283.63

合计	69,143.63
----	-----------

(6) 投资性房地产：期末余额为1,189,232.81万元，主要为持有的房屋建筑物及附属的土地使用权。2021年公司投资性房地产增幅较大，主要系政府注入的保障房所致。

(7) 固定资产：期末余额为84,951.90万元，2021年公司固定资产有所增加，主要系房屋及建筑物增加所致。

(8) 在建工程：期末余额为227,492.46万元，较2020年减少的主要原因系项目工程成本结转至投资性房地产科目核算。

(9) 其他非流动资产：期末余额为918,957.19万元，期末余额排名前五的项目明细如下：

项目	期末余额（万元）
水库、灌区、景区资产	646,522.30
道路资产	233,791.22
娄底市汽车南站土地	5,030.06
娄底市汽车南站房屋	3,231.60
新型高效船舶（岛礁）尾气余热海水淡化与舰船尾气速冷设备项目	2,592.80
合计	891,167.98

(10) 短期借款：期末余额为344,390.52万元，明细如下：

项目	期末余额（万元）
质押借款	81,325.78
抵押借款	77,590.00
保证借款	133,250.00
信用借款	10,228.90
质押+担保	1,000.00
抵押+担保	7,350.00
非银行金融机构借款	33,369.00
短期借款利息	276.85
合计	344,390.52

2022年9月末短期借款余额为503,844.73万元，主要为保证借款增加。

(11) 应付账款：期末余额为 159,413.53 万元，明细如下：

款项性质	期末余额（万元）
工程款	150,023.19
设备采购款	4,385.70
资产购置款	762.13
材料采购款	1,090.36
征地拆迁款	1,574.41
其他	1,577.74
合计	159,413.53

(12) 其他应付款：期末余额为 271,044.94 万元，其中期末余额前五名的其他应付款明细如下：

单位名称	期末余额（万元）
湖南省娄底市城南建筑工程公司	26,700.00
娄底市水利水电工程建设有限责任公司	25,824.50
三一集团有限公司	25,000.00
城乡建设用地增减挂钩工作领导小组	10,763.28
娄底市财政局	7,679.66
合计	95,967.44

(13) 一年内到期的非流动负债：期末余额为 894,737.45 万元，2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债余额 674,767.13 万元，年末明细如下：

项目	期末余额（万元）
一年内到期的长期借款	230,048.41
一年以内到期的应付债券	465,908.53
一年内到期的长期应付款	197,022.40
一年内到期的租赁负债	1,071.00
一年内到期的长期应付款应付利息	687.12
合计	894,737.45

(14) 长期借款：期末余额为 1,446,261.15 万元，2022 年 9 月末余额 1,608,118.52 万元，年末明细如下：

借款类型	期末余额（万元）
------	----------

质押借款	393,203.49
抵押借款	125,459.84
保证借款	246,758.00
信用借款	27,230.00
保证+质押	364,765.82
保证+抵押	235,864.00
抵押+质押	5,340.00
保证+抵押+质押	42,400.00
长期借款应付利息	5,240.00
合计	1,446,261.15

(15) 应付债券：期末余额为 819,130.45 万元，2022 年 9 月末余额 976,909.59 万元，年末明细如下：

项目	期末余额（万元）
企业债券	465,501.34
私募债券	49,864.87
中期票据	268,576.94
应付债券应付利息	35,187.30
合计	819,130.45

(16) 长期应付款：期末余额为 787,657.50 万元，主要为其他非金融机构融资款、融资租赁公司融资款。2022 年 9 月末余额为 870,025.59 万元。

7、财务状况分析

(1) 资产构成分析

近三年及一期，娄底控股总资产分别为 8,766,205.02 万元、9,181,311.45 万元、10,068,871.30 万元和 10,748,935.44 万元，2019-2022 年 9 月末总资产呈增长态势，但主要以土地使用权、开发成本、应收款项和公益性资产为主，应收款项对公司资金形成一定占用。资产结构中，流动资产占总资产比重较大，近三年及一期分别为 73.70%、76.10%、73.70%和 74.39%。在流动资产构成中，应收账款、存货及其他应收款合计占比较大。资产结构中，非流动资产占

比较小，主要由投资性房地产和其他非流动资产构成。

（2）负债构成分析

近三年及一期，娄底控股总负债分别为 4,292,012.16 万元、4,547,555.71 万元、4,994,676.87 万元和 5,456,180.20 万元，2019-2022 年 9 月末负债规模呈现增长趋势，近年公司总债务以长期债务为主，但短期债务占比持续上升。负债结构中，非流动负债占总负债比重较大，近三年及一期分别为 72.54%、68.73%、62.68%和 64.77%。近三年及一期，非流动负债主要由长期借款、长期应付款和应付债券构成。流动负债占比较小，主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、短期借款和应付账款构成。

（3）所有者权益分析

近三年及一期，娄底控股的所有者权益分别为 4,474,192.86 万元、4,633,755.74 万元、5,074,194.43 万元和 5,292,755.24 万元，2019-2022 年 9 月末保持增长态势。所有者权益主要由资本公积、少数股东权益和未分配利润构成。

（4）偿债能力分析

娄底控股偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
资产负债率	48.96%	49.53%	49.61%	50.76%
流动比率	5.76	4.91	3.98	4.16
速动比率	2.85	2.31	1.77	1.75

上述指标显示，2019 年-2022 年 9 月末娄底控股的资产负债率小幅增长，但处于正常水平，表明公司长期偿债能力较好。2019 年-2022 年 9 月末，公司流动比率和速动比率处于较高水平，指标良好，说明短期偿债能力较好。总体来说，娄底控股长短期偿债能力尚可，公司面临一定程度的债务压力。

（5）盈利能力分析

娄底控股盈利能力指标

指标	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
营业收入（万元）	392,029.87	476,326.64	819,588.73	718,865.13
营业利润（万元）	114,067.11	123,419.73	118,420.30	36,286.60
净利润（万元）	107,148.29	110,870.83	107,725.88	43,947.66
营业利润率	29.10%	25.91%	14.44%	5.05%
销售净利率	27.33%	23.28%	13.14%	6.11%

娄底控股主要负责投资建设娄底市内的主要基础设施工程，包括市政道路、桥梁、环境综合治理等公共基础设施建设、土地开发整理、安置房建设等项目。娄底控股近三年营业收入逐年增加，营业利润和净利润呈波动态势，2021年营业收入增长较大主要系销售货物（含大宗商品）收入大幅增长所致。近三年营业利润率和销售净利率逐年下降，主要是由于营业成本和利息费用增加所致。综合来看，娄底控股具备一定的盈利能力。

（6）现金流量情况分析

近三年及一期，娄底控股经营活动产生的现金流量净额分别为-147,923.17万元、-129,342.59万元、46,627.88万元和46,417.74万元；投资活动产生的现金流量净额为199,415.16万元、-138,772.68万元、-76,365.39万元和-208,900.89万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-18,376.23万元、1,615.84万元、85,606.57万元和387,379.68万元。娄底控股经营活动现金流近三年及一期逐年增加，经营活动现金流入趋势向好，2019年和2020年经营活动产生的现金流表现为净流出，主要系经营活动现金流流入较低所致，2021年经营活动现金流入增加大于经营活动现金流出增加，因此该年现金流表现为净流入。2020年娄底控股对外投资活动增加，投资短期内难以形成可观的收益，所以投资活动现金流表现为净流出。2021年娄底控股对外投资活动减少，现金流量净额增加。娄底控股融资能力长期保持较好的水平，2020-2022年9月筹资活动产生的现金流表现为净流入，2021年及最近一期筹资活动现金流入大幅增加系取得借款收到现金和其他筹资活动收到现金增加所致。

（7）资信状况

①经人民银行征信系统查询，截至 2023 年 1 月 28 日，娄底控股无信贷交易记录，报告期内共在 0 家金融机构办理过信贷业务，目前在 0 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额 0 万元，不良和违约负债余额为 0。

②经人民银行征信系统查询，截至 2023 年 1 月 28 日，娄底控股对外担保余额 70,130.01 万元，全部为对国有企业担保，无不良和关注类担保。

③通过“国家企业信用信息公示系统”查询，娄底控股暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“企查查”、“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，娄底控股及其法定代表人暂无失信被执行情况，无重大违约情况发生。

（8）保证担保评价

娄底控股近年来资产规模较大，经营情况正常，收入稳定，各项财务指标适中，作为主体信用评级 AA+ 的企业，信用良好，融资渠道畅通。综上，娄底控股具备履约担保能力。

七、信托计划合规性分析

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于受让娄底城发持有的标的公司股权受益权，信托计划期满，娄底城发按照约定的价格无条件回购本信托计划项下的股权受益权。交易结构简单清晰，未涉及多层嵌套等违规问题。

（二）信托资金来源

本信托计划营销方式为由公司财富中心销售，委托人限定符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，信托资金限定为合格投资

者的自有资金，信托资金来源合规。

（三）资金投向

1. 本信托计划资金用于受让娄底城发持有的 100%创元建设股权受益权。信托计划期满，娄底城发按照约定的价格无条件回购本信托计划项下的全部股权受益权，资金投向合规。

2. 本信托计划资金应用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动。在信托存续期内娄底城发不得改变本信托计划约定的信托资金用途，不得将信托资金用于股本权益性投资、支付土地出让金或房地产开发与建设；不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、期货等领域，不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业，不得用于国家禁止的领域和用途。同时，娄底城发承诺本信托计划资金不用于保障性住房建设、安置房建设以及标准化厂房建设，如违约产生的一切后果由娄底城发承担。

（四）风控措施

本信托计划担保措施为：1、娄底城发以其持有的 100%创元建设股权为其按期支付股权受益权回购价款提供质押担保；2、娄底控股为娄底城发按期支付股权受益权回购价款提供连带责任保证担保。娄底城发、娄底控股应就本次担保行为履行相应审批手续，确保担保措施合法、有效。

风险防范措施

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注股权受益权转让及回购方、担保方经营情况及资信情况，在发生重大不利于信托运行的风险时，有权采取提前要求股权受益权转让及回购方、担保方清偿债务等必要措施，有权要求新

增保障措施，保障信托财产安全，并及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求项目经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、为确保股权受益权转让及回购方、担保方履行本信托相关合同项下的义务，受托人将根据《股权受益权转让及回购合同》、《担保合同》等合同文件约定追究违约方的违约责任，采取包括但不限于调查和查封股权受益权转让及回购方、担保方的资金账户或资产以及采用法律手段追究违约责任等措施以减少或降低损失。

5、项目经理在后续管理过程中将加强对股权受益权转让及回购方、担保方所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对授信企业生产经营、财务状况等的影响，定期查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监会披露的环保信息等，及时发现股权受益权转让及回购方、担保方可能存在的不良环保记录，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布信托计划提前到期，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准备计提、损失核销等方面及时做出调整。

九、调查结论

本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向以及担保措施等合法合规。股权受益权转让及回购方娄底城发资产规模增长较快，营业收入逐年增长，经营情况良好，为主体评级 AA 的发债企业，具备按约定支付股权受益权回购价款的能力；标的股权公司创元建设经营正常，财务状况良好，具备一定的股权投资价值；担保方娄底控股为主体信用评级 AA+的主体，资产规模较大，营业收入较高，综合实力较强，具备一定的履约担保能力。