

# 2019 年长沙金霞经济开发区开发建设总公司 企业债券募集说明书

发行人

长沙金霞经济开发区开发建设总公司



联合主承销商

财富证券有限责任公司  
Fortune Securities Co., Ltd.



中信证券股份有限公司  
CITIC Securities Company Limited

二〇一九年一月

## 重要声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、联合主承销商勤勉尽责声明

联合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。

### 四、不承担政府融资职能的声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为长沙金霞经济开发区开发建设总公司，募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本期债券按期偿付。本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和重庆兴农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构成。

### 五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

除发行人和联合主承销商外，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和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、会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券（简称“19金霞经开债”）

**（二）发行总额：**不超过人民币8亿元。

**（三）债券期限及利率：**本期债券期限7年，采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（四）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的比例为20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**（五）债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。

1. 通过承销团成员在银行间市场向机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2. 通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**（六）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

**（七）发行范围和对象：**承销团成员在银行间市场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）。

**（八）信用安排：**本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（九）信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

## 目 录

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 重要声明及提示 .....         | 1   |
| 释 义 .....             | 5   |
| 第一条 债券发行依据 .....      | 8   |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 ..... | 9   |
| 第三条 发行概要 .....        | 17  |
| 第四条 认购与托管 .....       | 21  |
| 第五条 债券发行网点 .....      | 23  |
| 第六条 认购人承诺 .....       | 24  |
| 第七条 债券本息兑付办法 .....    | 26  |
| 第八条 发行人基本情况 .....     | 28  |
| 第九条 发行人业务情况 .....     | 40  |
| 第十条 发行人财务情况 .....     | 56  |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 ..... | 81  |
| 第十二条 募集资金用途 .....     | 82  |
| 第十三条 投资者保护机制 .....    | 95  |
| 第十四条 偿债保障措施 .....     | 114 |
| 第十五条 风险揭示 .....       | 127 |
| 第十六条 信用评级 .....       | 135 |
| 第十七条 法律意见 .....       | 139 |
| 第十八条 其他应说明的事项 .....   | 141 |
| 第十九条 备查文件 .....       | 142 |

## 释 义

|                   |   |                                                         |
|-------------------|---|---------------------------------------------------------|
| 发行人/本公司/公司        | 指 | 长沙金霞经济开发区开发建设总公司                                        |
| 物流园公司             | 指 | 湖南金霞现代物流园投资有限公司，系发行人的全资子公司                              |
| 青竹湖公司             | 指 | 长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司，系发行人的全资子公司                            |
| 江北公司              | 指 | 长沙江北投资有限公司，系发行人的全资子公司                                   |
| 本期债券/19金霞经开债      | 指 | 发行人发行的总额为不超过人民币8亿元的“2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券”          |
| 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《2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券募集说明书》 |
| 公司章程              | 指 | 《长沙金霞经济开发区开发建设总公司章程》                                    |
| 牵头主承销商、簿记管理人、财富证券 | 指 | 财富证券有限责任公司                                              |
| 联席主承销商、中信证券       | 指 | 中信证券股份有限公司                                              |
| 联合主承销商            | 指 | 财富证券有限责任公司、中信证券股份有                                      |

|       |   |                                                                                                |
|-------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |   | 限公司                                                                                            |
| 簿记建档  | 指 | 由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程 |
| 承销团   | 指 | 联合主承销商为本期债券发行组织的由联合主承销商、分销商组成的承销团                                                              |
| 承销协议  | 指 | 发行人与联合主承销商签署的《长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券承销协议》                                                        |
| 承销团协议 | 指 | 联合主承销商与其他承销团成员签署的《2018年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券承销团协议》                                              |
| 余额包销  | 指 | 承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自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                                                                              |
| 上交所   | 指 | 上海证券交易所                                                                                        |
| 开福区政府 | 指 | 长沙市开福区人民政府                                                                                     |
| 金霞经开区 | 指 | 长沙金霞经济开发区                                                                                      |

|                 |   |                                                            |
|-----------------|---|------------------------------------------------------------|
| 股东、出资人、金霞经开区管委会 | 指 | 长沙金霞经济开发区管理委员会                                             |
| 担保人、重庆兴农担保      | 指 | 重庆兴农融资担保集团有限公司                                             |
| 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长沙分行                                           |
| 工作日             | 指 | 北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）                                |
| 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和/或休息日） |
| 报告期、最近三年        | 指 | 2015年、2016年、2017年三个会计年度的会计期间                               |
| 元、万元            | 指 | 如无特别说明，指人民币元、人民币万元                                         |

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，或报表数据显示为 0.00，均为四舍五入造成，并非计算错误。

## 第一条 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[2018]63号文件核准公开发行。

本期债券发行于2017年9月14日经发行人董事会决议通过，并于2017年10月19日经发行人出资人金霞经开区管委会出具的《长沙金霞经济开发区管理委员会关于长沙金霞经济开发区开发建设总公司公开发行2017年企业债券的批复》批准。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：长沙金霞经济开发区开发建设总公司

住所：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

法定代表人：易建辉

经办人员：朱翠华

办公地址：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

联系电话：0731-84831525

传真：0731-85315268

邮政编码：410201

### 二、承销团

#### （一）联合主承销商

#### 1、牵头主承销商、簿记管理人：财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

经办人员：胡善国、彭子坤、陈军、朱聪彪、丰晓姣

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：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

## 2、联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

经办人员：吴珊、何佳睿、曲春阳、缪明华、李根

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836991

传真：010-60833054

邮政编码：100125

### （二）分销商

#### 1、华龙证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 2 楼

法定代表人：李晓安

经办人员：张蕊

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 2 楼

联系电话：0755-82893363

传真：0755-83533241

邮政编码：518048

#### 2、东海证券股份有限公司

注册地址：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

经办人员：高芳

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

邮政编码：213003

三、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界写字楼 A 座 24 层

负责人：姚庚春

经办人员：闫丽明、邹文华

办公地址：湖南省长沙市韶山北路 109 号君临天厦 5 楼 530 室

联系电话：0731-84129658

传真：0731-84129658

邮编：411001

四、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

经办人员：喻宙宏

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

五、发行人律师：北京大成（长沙）律师事务所

住所：长沙市芙蓉中路三段 269 号神农大酒店商务楼 17 层

负责人：毛英

经办人员：蒋国富、郭盛

办公地址：长沙市芙蓉中路三段 269 号神农大酒店商务楼 17 层

联系电话：0731-84710650

传真：0731-84713305

邮政编码：410000

六、担保机构：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

联系人：孙奥

办公地址：重庆市渝北区黄山大道中段 64 号 M 幢

联系电话：023-88563873

传真：023-88280500

邮编：401221

七、债券托管机构

（一）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

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170738、010-88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）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 3 楼

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：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 号上海证券大厦

总经理：黄红元

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

## 九、募集资金监管银行

### （一）华融湘江银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心 B（南栋）

负责人：潘杰

经办人员：鲁明慧

办公地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 106 号湘豪大厦一楼东侧

联系电话：0731-89828171

传真：0731-88781234

邮政编码：410000

### （二）长沙农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段 439 号

负责人：胡善良

经办人员：吴浩

办公地址：长沙市开福区新港镇青竹湖路 18 号

联系电话：0731-89605629

传真：0731-89605501

邮编：410000

### （三）中国光大银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号

负责人：罗方科

经办人员：彭超杰、王婷立

办公地址：湖南省长沙市天心区芙蓉中路 142 号光大发展大厦 B 座 20 层

联系电话：0731-85363855、0731-85363802

邮政编码：410015

（四）长沙银行股份有限公司开福支行

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林上午中心 B 座

负责人：阳鄂湘

经办人员：马珂

办公地址：湖南省长沙市开福区金马路 377 号福田兴业综合楼长沙银行开福支行

联系电话：0731-89900613

邮政编码：410008

十、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长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心 B（南栋）

负责人：潘杰

经办人员：鲁明慧

办公地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 106 号湘豪大厦一楼东侧

联系电话：0731-89828171

传真：0731-88781234

邮政编码：410000

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**长沙金霞经济开发区开发建设总公司

二、**债券名称：**2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券（简称“19金霞经开债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币8亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的比例为20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、**发行价格：**按债券面值平价发行，以人民币1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不小于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。

（一）通过承销团成员在银行间市场向机构投资者公开发行的债

券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

(二)通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**八、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

**九、发行范围 and 对象：**承销团成员在银行间市场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、发行期限：**2个工作日，即自发行首日起至【2019】年【2】月【15】日。

**十一、簿记建档日：**【2019】年【2】月【13】日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即【2019】年【2】月【14】日。

**十三、起息日：**自【2019】年【2】月【14】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【2】月【14】日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券计息期限为【2019】年【2】月【14】日起至【2026】年【2】月【13】日止。

**十五、付息日：**【2020】年至【2026】年每年的【2】月【14】日为上一个计息年度的付息日。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。

**十六、兑付日：**【2022】年至【2026】年每年的【2】月【14】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。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券登记机构和有关机构办理。

**十八、承销方式：**承销团以余额包销方式进行承销。

**十九、承销团成员：**本期债券的联合主承销商为财富证券有限责任公司和中信证券股份有限公司，分销商为华龙证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

**二十、信用安排：**本期债券由重庆兴农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。

**二十一、信用评级：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA。

**二十二、募集资金监管银行：**华融湘江银行股份有限公司长沙分行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行。

**二十三、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长沙分行。

**二十四、流动性安排：**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。

**二十五、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。

## 第四条 认购与托管

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。

二、通过承销团成员在银行间市场公开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的《实名制记账式公司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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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，在中国证券登记结算有限责任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、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员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。

## 第六条 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，并由联合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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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长沙分行作为本期债权代理人和偿债资金监管银行，同意华融湘江银行股份有限公司长沙分行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行作为本期债券募集资金监管银行；发行人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权人及相关方分别签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》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、本期债券的债权人、募集资金监管银行、偿债资金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》规定作出的有效决议，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。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）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。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2020】**年至**【2026】**年每年的**【2】**月**【14】**日为上一个计息年度付息日（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。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；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。

（三）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

（一）本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的比例为 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券的兑付日为**【2022】**年至**【2026】**年每年的**【2】**月**【14】**日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照

国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：长沙金霞经济开发区开发建设总公司

住 所：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

法定代表人：易建辉

注册资本：192,000万元

企业类型：全民所有制

成立日期：1993年5月29日

经营范围：三级房地产开发、经营；征地拆迁、代建房屋、综合开发土地房屋；物流（限分支机构）；农业基础设施建设、农业项目的开发；投资技术咨询；城市基础设施建设；土地开发与整理（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）

长沙金霞经济开发区开发建设总公司于1993年5月29日成立，系由金霞经开区管委会履行出资人职责的全民所有制企业，主要从事长沙金霞经开区范围内的基础设施建设和土地开发等业务。截至2017年12月31日，公司资产总额1,259,021.01万元，负债总额756,349.06万元，所有者权益总额为502,671.95万元，资产负债率为60.07%；2017年实现营业收入99,144.97万元，净利润12,434.33万元，近三年平均净利润为11,133.30万元。

## 二、历史沿革

### （一）1993 年 5 月，发行人设立

1993 年 4 月 10 日，长沙市机构编制委员会下发《关于成立长沙捞霞经济开发区开发建设总公司的通知》（市编委字〔1993〕6 号），同意成立长沙捞霞经济开发区开发建设总公司。发行人设立时注册资金 300 万元，经长沙会计师事务所 1993 年 5 月 25 日出具长会验字第 323 号《验资报告书》予以审验。1993 年 5 月 29 日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的设立登记。

### （二）1996 年 7 月，公司名称变更

1994 年 9 月 7 日，中共长沙市委办公厅、长沙市人民政府办公厅出具长办发[1994]47 号《关于长沙捞霞经济开发区更名的通知》，将“长沙捞霞经济开发区”更名为“长沙市经济开发区”。

1996 年 7 月 29 日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人名称变更为：长沙市经济开发区开发建设总公司。

### （三）2001 年 5 月，发行人增加注册资金至 2,000.00 万元

2000 年 7 月 25 日，长沙市经济开发区管理委员会出具《关于同意总公司注册资金变更的批复》（长经管发[2000]24 号），同意发行人将注册资金由 300.00 万元变更为 2,000.00 万元。本次增资经长沙中和有限责任会计师事务所 2001 年 4 月 23 日出具长中和验字（2001）第 173 号《验资报告》予以审验。

2001 年 5 月 29 日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人注册资金变更为 2,000.00 万元。

#### **（四）2006年9月，公司名称变更**

2006年8月29日，长沙市人民政府下发《关于长沙金霞经济开发区下属开发公司名称及法定代表人变更有关问题的批复》（长政函[2006]103号），将发行人的名称变更为长沙金霞经济开发区开发建设总公司。

2006年9月5日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人名称变更为长沙金霞经济开发区开发建设总公司。

#### **（五）2007年4月，发行人增加注册资金至 6,000.00 万元**

2007年4月6日，金霞经开区管委会出具《关于同意长沙金霞经济开发区开发建设总公司经营范围、注册资金变更的批复》（长金管发〔2007〕1号），同意发行人注册资金由原2,000.00万元增加到6,000.00万元。本次增资经湖南友谊联合会计师事务所2007年3月20日出具湘谊验字〔2007〕第0022号《验资报告》予以审验。

2007年4月11日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人注册资金变更为6,000.00万元。

#### **（六）2007年12月，发行人增加注册资金至 12,000.00 万元**

2007年7月13日，金霞经开区管委会下发了长金管发【2007】3号文件，同意将发行人注册资金变更为12,000.00万元。本次增资经湖南友谊联合会计师事务所2007年12月12日出具湘谊验字〔2007〕第0097号《验资报告》予以审验。

2007年12月14日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人注册资金变更为12,000.00万元。

**（七）2015 年 7 月，发行人增加注册资金至 42,000.00 万元**

2015年7月28日，金霞经开区管委会下发《关于长沙金霞经济开发区开发建设总公司注册资本增加的批复》（长金管发[2015]7号），同意发行人注册资金从12,000.00万元增加至42,000.00万元。本次增资经湖南天勤有限责任会计师事务所2015年7月29日出具湘天勤会所验字【2015】第8008号《验资报告》予以审验。

2015年7月30日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人注册资金变更为42,000.00万元。

**（八）2017年12月，发行人增加注册资金至192,000万元**

2017年12月9日，长沙金霞经济开发区管理委员会下发《长沙金霞经济开发区管理委员会关于增加长沙金霞经济开发区开发建设总公司注册资本的决定》，同意公司注册资本从42,000万元增加至192,000万元。2017年12月12日，长沙湘安联合会计师事务所出具了湘安验字【2017】第1212-1号《验资报告》，对出资人本次出资情况进行了审验。

2018年5月2日，长沙市工商行政管理局核准了发行人的变更登记，发行人注册资金变更为192,000.00万元。

**三、股东和实际控制人情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人现有的唯一出资人为金霞经开区管委会，持有发行人100%的权益，为发行人的实际控制人。

## 四、公司治理和组织结构

### （一）发行人公司治理

发行人根据《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规，制定了《长沙金霞经济开发区开发建设总公司章程》，设立了董事会、监事会和经理层的法人治理结构，明确了各自管理职权，董事会、监事会和经理层在各自职权范围内独立有效运作。具体运行情况如下：

#### 1、出资人

公司不设股东会，金霞经开区管委会作为公司的出资人，行使下列股东职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）任免公司董事、监事、高级管理人员，决定公司董事、监事和高级管理人员的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对企业增加或减少注册资金作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司类型作出决议；
- （10）修改公司章程；

(11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会成员为5人，其中非职工代表董事由出资人委派，职工代表董事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会设董事长1名，由出资人从董事会成员中指定。公司董事会行使下列职权：

- (1) 向金霞经开区管委会报告工作；
- (2) 执行金霞经开区管委会的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 金霞经开区管委会授权的其他事项。

## 3、监事会

公司设监事会，监事会成员为5人，其中职工代表监事2人，职工代表监事由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席1名。监事会履行下列职责：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对

违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 法律法规规定的其他职权

#### **4、经理层**

公司设总经理一名，副总经理二名，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) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

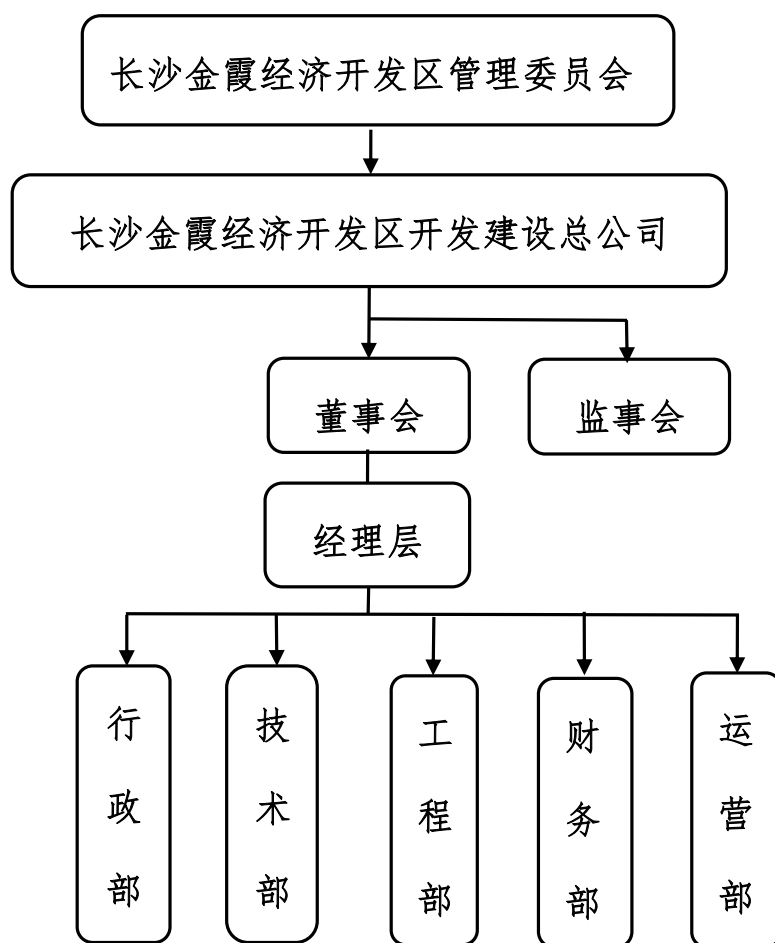
(6) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(7) 董事会授予的其他职权。

#### **(二) 组织结构**

发行人组织结构图如下：

图8-1 发行人组织结构图



## 五、发行人控股公司情况

截至募集说明书出具日，发行人拥有全资子公司3家，具体情况如下：

表 8-1 发行人对其他企业的重要权益投资情况表

单位：万元、%

| 序号 | 公司名称              | 注册资本       | 持股比例   | 是否并表 |
|----|-------------------|------------|--------|------|
| 1  | 湖南金霞现代物流园投资有限公司   | 116,000.00 | 100.00 | 是    |
| 2  | 长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司 | 5,000.00   | 100.00 | 是    |

|   |            |            |        |   |
|---|------------|------------|--------|---|
| 3 | 长沙江北投资有限公司 | 126,000.00 | 100.00 | 是 |
|---|------------|------------|--------|---|

## 六、发行人子公司基本情况

### （一）湖南金霞现代物流园投资有限公司

湖南金霞现代物流园投资有限公司（下称“物流园公司”）于2009年5月成立，现有注册资本116,000.00万元，发行人持有100.00%股权。物流园公司经营范围包括城市基础设施投资；房地产业投资；城乡基础设施建设；物流业投资；园区工业用地的土地储备、土地开发整理；自有房产租赁；市场管理（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2017年12月31日，物流园公司资产总计675,177.08万元，负债合计524,614.57万元，所有者权益合计150,562.52万元；2017年度实现营业收入65,112.91万元，净利润为8,165.10万元。

### （二）长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司

长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司（下称“青竹湖公司”）于2006年5月成立，现有注册资本5,000.00万元，发行人持有100%股权。青竹湖公司经营范围为青竹湖生态科技（产业）园的开发、建设、管理。（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2017年12月31日，青竹湖公司资产总计56,610.85万元，负债合计33,016.03万元，所有者权益合计23,594.82万元；2017年度实现营业收入4,157.93万元，净利润404.65万元。

### （三）长沙江北投资有限公司

长沙江北投资有限公司（下称“江北公司”）于2007年11月成立，

现有注册资本126,000.00万元，发行人持有其100.00%股权。江北公司经营范围为以自有资产进行城市基础设施投资、城乡基础设施建设、房地产业投资、物流业投资（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）；园区工业用地的土地储备、土地开发整理；自有房产租赁；市场管理。（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2017年12月31日，江北公司资产总计521,381.86万元，负债合计360,336.36万元，所有者权益合计161,045.50万元；2017年度，江北公司营业收入为0万元，净利润为-215.86万元。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人共有董事会成员5名，监事会成员5名，高级管理人员4名，具体情况如下：

### （一）董事会成员简历

**易建辉：**女，1974年出生，本科学历，中共党员。曾任金霞经开区招商处招商专干、规划建设处施工员、总工室副主任、工务局副局长、全程代理服务中心副主任。现任公司董事长，兼任湖南金霞发展集团有限公司副总经理。

**汪战：**男，1981年出生，硕士学历，民革党员。曾任金霞经开区全程代理中心国土管理专干、副主任。现任公司董事、总经理。

**夏泽文：**男，1966年出生，大专学历，中共党员。曾在望城霞凝建筑公司、金霞经开区工作，曾任金霞经开区建设局副局长。现任公司董事、副总经理。

**万胜超：**男，1989年出生，硕士研究生学历，中共党员。曾在湖南省第二测绘院工作。现任公司职工代表董事。

**蒋志凌：**女，1988年出生，研究生学历，中共党员。曾在湖南省经济地理研究所工作，现任公司职工代表董事。

## （二）监事会成员简历

**裴格仁：**男，1972年出生，研究生学历，中共党员。曾在金霞经开区综治处、办公室工作，现任公司监事会主席。

**匡春峰：**男，1983年出生，研究生学历，群众。曾在湖南富兴集团有限公司营运部、湖南新融达房地产土地估价有限公司评估部、金霞经开区全程代理中心工作。现任公司监事。

**熊鹰：**男，1982年出生，研究生学历，中共党员。曾在中铁十四局、湖南省高速公路管理局、金霞经开区工务局工作。现任公司监事。

**黄奇：**男，1973年出生，本科学历，中共党员。曾在金霞经开区人事处、金霞经开区金开实业发展有限公司、金霞经开区湖湘艺术品大市场办公室工作，现任公司职工监事。

**屈栋梁：**男，1978年出生，高中学历，中共党员。曾在中国人民解放军55091部队服役、曾在凯达集团、金霞经开区产业部、食堂、综治办工作，现任公司职工监事。

## （三）高级管理人员

**汪战：**总经理，详见发行人董事人员简历。

**夏泽文：**副总经理，详见发行人董事人员简历。

**师红卫：**男，1966年出生，本科学历，中共党员。曾在广州铜铝

材厂技术科、广州粮食局食品机械开发公司设计科、广州冶金开发公司设计科、长沙规划设计院建一室工作，曾任金霞经开区工务局副局长，现任公司副总经理。

**朱翠华：**女，1988年出生，研究生学历，中共党员。曾在中联重科股份有限公司、湖南金霞现代物流园投资有限公司任职，现任公司财务部长，系公司财务负责人。

#### **（四）发行人董事、监事及高级管理人员中公务员兼职情况**

发行人的董事、监事及高级管理人员中不存在具有公务员身份或参公管理事业单位人员身份的人员。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是金霞经开区管委会出资设立的全民所有制企业，主要负责金霞经济开发区的投资建设，是金霞经济开发区内主要的土地整理和基础设施建设业务运营主体。目前发行人形成了以土地整理业务和市政基础设施建设工程业务为主的业务运营板块。发行人 2015-2017 年度的主营业务收入、成本和利润情况如表 9-1、表 9-2、表 9-3 所示：

**表 9-1 2015 年主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

| 业务板块   | 主营业务收入    | 主营业务成本    | 毛利润      | 毛利率<br>(%) |
|--------|-----------|-----------|----------|------------|
| 土地开发整理 | 25,981.61 | 21,651.34 | 4,330.27 | 16.67      |
| 基础设施建设 | 45,780.00 | 38,150.00 | 7,630.00 | 16.67      |

**表 9-2 2016 年主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

| 业务板块   | 主营业务收入    | 主营业务成本    | 毛利润       | 毛利率<br>(%) |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地开发整理 | 64,427.86 | 53,689.88 | 10,737.98 | 16.67      |
| 基础设施建设 | 29,127.30 | 24,272.75 | 4,854.55  | 16.67      |

**表 9-3 2017 年主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

| 业务板块   | 主营业务收入    | 主营业务成本    | 毛利润       | 毛利率<br>(%) |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地开发整理 | 65,112.91 | 54,260.76 | 10,852.15 | 16.67      |
| 基础设施建设 | 34,013.52 | 28,344.60 | 5,668.92  | 16.67      |

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人作为金霞经开区内土地开发整理、基础设施建设业务的经营主体，具有垄断性经营优势。经过多年发展，发行人已经形成了土地开发整理、基础设施建设业务等稳定的业务收入来源。

### （一）土地开发整理业务

开福区人民政府授权发行人负责金霞经开区规划区内的土地开发整理业务。发行人利用自有资金或通过外部融资对相关土地进行征收、拆迁、配套基础设施，完成土地开发整理之后，发行人根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，完成开发的土地委托长沙市国土资源局开展“招拍挂”程序出让，土地成交后，竞得人签订土地出让合同并缴纳成交定金，发行人在土地使用权招挂牌出让成交完成后依据土地成交确认书并经财政出具成本确认文件，在公司发生的土地开发整理成本上加成一定比例确认收入，以弥补发行人的土地开发整理成本并保障其合理利润。

2015-2017 年度，发行人分别实现土地整理收入 25,981.61 万元、64,427.86 万元和 65,112.91 万元，实现了可观的经济效益。随着开发区建设快速发展，开发土地面积逐步扩大，预计发行人土地整理业务将会得到进一步加强。

## （二）基础设施建设业务

在基础设施建设业务方面，发行人根据开福区人民政府和金霞经开区管委会统一部署，承接金霞经开区内基础设施建设项目。发行人通过与金霞经开区管委会签订委托代建协议来对金霞经开区内基础设施建设项目进行投资建设，每年末由金霞经开区财政分局组织相关单位对项目当年投资额进行确认，并根据确认的投资额，金霞经开区财政分局按项目当年投资额的20%确定工程管理费，以弥补发行人的建设成本并保障其合理的利润，并向发行人支付项目投资额与工程管理费。

近年来，发行人根据当地政府的总体安排，先后承建了区域内芙蓉北路、湘江大道、兴联西路、植基路等一大批园区基础设施建设项目。2015-2017 年，发行人分别实现基础设施建设收入 45,780.00 万元、29,127.30 万元和 34,013.52 万元，随着经开区的迅速发展，发行人基础设施建设业务有望继续保持较高水平。经过几年的发展，发行人在城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足的发展，资产规模迅速扩大，实力快速提升。同时，随着这些城市基础设施项目的完成，环境显著改善，城市承载能力大幅提高，有力地推进了城市经济的发展。

## 三、发行人所在行业情况

发行人作为金霞经开区内土地开发整理、基础设施建设业务的经营主体，主要从事金霞经开区内土地整理业务和基础设施建设业务。

## （一）土地开发整理行业现状及前景

### 1、我国土地开发整理行业现状及前景

土地整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。

随着我国经济的高速发展，经济建设需要占用了大量的耕地，对我国粮食安全问题造成严重影响。此外，我国土地利用方式粗放，大量土地被闲置，对土地的有效利用率较低。为此，必须规范土地开发整理，保护生态环境，确保耕地占补平衡，实现耕地有效保护，确保经济建设持续发展。

土地整理行业与宏观经济形势、国家政策高度相关。土地是不可再生的稀缺资源，是经济社会可持续发展的重要基础，我国人口众多、人均土地资源低，伴随着我国城镇化的稳步发展，土地与发展之间的矛盾必将更加突出，土地整理市场需求仍将保持旺盛发展。

根据国土资源部2016年国土资源主要统计数据显示，2016年我国国有建设用地供应51.80万公顷（777.00万亩），同比减少2.9%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等用地供应面积分别为12.08万公顷、3.46万公顷、7.29万公顷和28.97万公顷，同比分别下降3.2%、6.9%、11.7%和增长0.2%。四类用地分别占国有建设用地供应总量的23.3%、14.1%、6.7%和55.9%。2016年四季度末，全国105个

主要监测城市综合地价、商服地价、住宅地价和工业地价分别为3826元/平方米、6937元/平方米、5918元/平方米和782元/平方米，环比增速分别为1.43%、0.96%、2.18%和0.64%。伴随我国新型城镇化政策的逐步实施，尤其是二三线城市城镇化建设和发展的加速，建设用地的需求会进一步增长，而土地资源作为不可再生的稀缺资源，是经济社会可持续发展的重要基础，伴随着我国城镇化的稳步发展，土地开发整理市场仍将保持旺盛发展。

总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

## 2、开福区和金霞经开区土地开发与运营状况及前景

开福区位于湖南省长沙市，位于长沙市主城区北部，是长沙市内五区之一。近年来，开福区交通更加顺畅，金霞经济开发区等片区路网不断完善，营盘路隧道、福元路大桥等一批城市交通节点相继打通，地铁1号线和城际轻轨快速推进，“五纵六横”的城市路网骨架基本建成，建成区面积从45平方公里增至近60平方公里，城市发展价值和人居环境大幅提升。根据《开福区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，要求精心打造“一带一廊五片区”，遵循经济发展规律和城区建设规律，充分发挥滨江优势，优化调整布局，推进沿江城市建设和产业发展，形成具有较强辐射和带动影响力的经济发展带与经济发展片区。

开福区基础设施建设的快速发展和区域开发战略的推进，有利于

开福区土地需求的稳步增长和土地价值的稳步提升，区域土地开发与运营市场将呈现出良好发展态势。

金霞经济开发区成立于1992年，是经国务院批准的湖南省首批重点开发区，也是湖南省第一个综合性现代物流园区。园区规划总面积80平方公里，辖金霞、沙坪、鹅秀、高岭、青竹湖五个组团。其中，金霞组团主要发展现代物流业；沙坪组团主要发展加工贸易和都市工业；鹅秀组团主要发展滨江高端房地产业；高岭组团主要发展第五代商贸物流市场群；青竹湖组团主要发展服务外包和文化创意产业。经过20多年发展，园区基础设施日臻完善，主导产业日益壮大，先后荣获“中国物流示范基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“国家电子商务示范基地”、中国物流与采购联合会“优秀物流园区”、湖南省人民政府首批“省级示范物流园区”和“两型示范园区”等荣誉。金霞经开区极强的区位优势将有力促进区域土地开发与运营市场的发展。

## （二）城市基础设施建设行业的现状和前景

### 1、我国基础设施建设行业的现状和前景

基础设施是城市赖以生存发展的物质基础，是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。基础设施建设对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

目前，我国城镇化建设处于快速发展阶段，新型城镇化的建设促

进了城市基础设施建设。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中指出：“推进以人为核心的新型城镇化。促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民有同等权利和义务，深化住房制度改革，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。”，我国未来城镇化进程的快速发展必将对城市基础设施建设提出更加迫切的要求。

截至2016年末，我国城镇化率达到57.35%，城镇常住人口达到了7.92亿，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，推动了国民经济的发展，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来随着我国城市经济的快速发展，城市人口将进一步聚集，根据中国社科院发布《宏观经济蓝皮书》预测，我国城市化水平到2020年将达60.00%左右。未来的10-20年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。城市化进程必然导致城市基础设施需求迅速增长，在国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

## 2、开福区和金霞经开区基础设施建设行业现状及前景

近年来，开福区交通更加顺畅，两年来累计实施重大基础设施项目34个，完成投资83亿，金霞经济开发区等片区路网不断完善，营盘路隧道、福元路大桥等一批城市交通节点相继打通，地铁1号线和城际轻轨快速推进，“五纵六横”的城市路网骨架基本建成，建成区面积从45平方公里增至近60平方公里。产业空间有效拓展。

根据《开福区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，开福区将全面打通“12纵22横”城市交通网络，尽快建成车站北路北延线、黄兴北路、星沙联络道、青竹湖大道东延线、汤家湖路、中青路北延线，完善火车北站、金鹰片区、金霞片区、苏托垸片区路网，大力推动地铁1号线北延线、地铁3号线、5号线建设和三一大道、湘江大道、芙蓉北路、北二环高架快速化、捞刀河收费站改造，打通瓶颈路、断头路，建设一批地下通道、人行天桥，畅通微循环，建成“南北通达、东西对接、外部互联、内部畅通”的快速路网。加快客运枢纽、货运枢纽设施建设，形成以高岭综合交通枢纽为客运中心，以火车新北站、霞凝港为货运中心的铁路、水路、公路对接畅通的大交通、大物流枢纽体系。开福区基础设施建设业务将继续面临巨大的需求。

金霞经济开发区属于开福区要求精心打造的“一带一廊五片区”之一。《开福区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求“做强金霞经开区。加快长沙金霞保税物流中心、火车货运新北站二期、长沙新港三期、传化智能公路港、深国际现代物流综合港建设，建设安全通畅的湘江航运港、铁路货运站和传化公路港之间的货物转运通道，尽快实现水运港、铁路港、公路港“三港互通”、“多式联运”。完善园区道路、供水、供电、供气、排污等基础设施，公共交通、教育医疗、酒店商场等生活保障和商务服务配套规划和建设，提升基础配套规模和层次，增强园区承载力和吸引力。继续招引一批优势项目、国内领军型物流商贸企业，延伸产业链条，壮大产业规模。围绕产城

融合，进一步提升园区发展环境、交通环境、生产环境和生态环境，打造中部物流商贸中心。”上述规划表明金霞经济开发区未来仍需建设一批与经济社会发展相适应的重大基础设施项目，金霞经济开发区基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

#### 四、发行人行业地位和竞争优势

##### （一）发行人的行业地位

发行人作为长沙市开福区和金霞经济开发区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在开福区和金霞经济开发区城市基础设施建设和土地开发整理领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断性，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

截至本募集说明书出具之日，除发行人外，长沙市开福区主要的国有投融资主体还包括长沙市城北投资有限公司、长沙开福城市建设投资有限公司。其中 1 家已发行债券。

##### 1、长沙市城北投资有限公司

长沙市城北投资有限公司（简称“城北投资”）成立于 2008 年 11 月 26 日，注册资本 5000 万元，股东及实际控制人均为长沙市开福区人民政府。城北投资主要从事土地开发整理、工程建设管理、政策性住房销售业务，截至本募集说明书出具日，城北投资已发行“18 长沙城北债 01”15 亿元和“18 长沙城北债 02”10 亿元。

##### 2、长沙开福城市建设投资有限公司

长沙开福城市建设投资有限公司（简称“开福城投”）成立于 1992

年 9 月 21 日，注册资本 5000 万元，股东及实际控制人均为长沙市开福区人民政府。开福城投主要从事开福区范围内土地整理开发、基础设施建设等行业，截至本募集说明书出具日，开福城投已发行企业债券“16 开福城投债 01”6 亿元、“16 开福城投债 02”11 亿元。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、优越的区位条件

发行人所处开福区区位优势得天独厚，拥有快速便捷、完善的水陆空立体交通网络。京港澳高速、长永高速、京广铁路、京广高速铁路、长石铁路贯穿全境，107 国道、319 国道、二环、三环、长湘公路等交通主动脉纵横交错，区域中心距黄花国际机场仅 20 分钟车程，拥有长沙唯一的深水港码头和火车货运编组站，形成全省独一无二的集水、陆、空、铁于一体的立体交通网络，是湖南通江达河、物畅全国的重要战略节点。开福区已成为长沙最具发展潜力和拓展空间的城区。

发行人所处的金霞经济开发区是长沙市物流产业唯一核心园区，也是湖南省唯一集水运、公路、铁路、航空、管道五元化网络交通运输优势于一体的物流园区，拥有长沙金霞保税物流中心、长沙新港、长沙铁路货运新北站、长沙金霞陆路口岸、长沙电子口岸信息平台等五大物流口岸平台。区内有京港澳高速、长张高速、长潭西高速等近十条高速公路及环线，与区内三纵十横的城市道路网互联互通；京广铁路、长石铁路、京广高铁、沪昆高铁穿境而过；长沙新港是全国 28 个重要的内河主枢纽港之一，货物可通过湘江入长江经上海港中转运

往世界各基本港，形成了“通江达海，物流全球”的水路网络体系；“湘欧快线”从长沙北站直达德国、波兰、匈牙利、乌克兰、俄罗斯等地；石油分销中心成为西气东输的过境要道；园区距黄花机场仅 20 公里，是服务长株潭、辐射中部、影响全国的货运枢纽中心、国家一级物流节点和重要的国际物流转换基地。

## **2、行业垄断优势**

发行人作为金霞经开区城市建设开发的重要主体，其经营和投资领域基本无法形成外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益，在区域内具有一定的垄断优势。目前，发行人业务相对稳定，持续盈利能力较强。随着长沙市经济社会的不断发展以及开发区建设的加速推进，发行人的业务量和效益将进一步增加。同时发行人作为金霞经济开发区中重要的物流园区相关设施建设主体，处于不可替代的地位。在全球化经济发展理念之下，也必将增强发行人未来业务发展的空间。

## **3、政府支持优势**

发行人从事基础设施建设、土地开发整理等业务，作为金霞经开区城市建设的重要实体，在土地资源、项目资源、税收优惠等诸多方面得到开福区政府的大力支持。公司成立以来，牢固树立经营城市的理念，采取市场化方式运作建设项目，抓住开福区城市建设的有利时机，扩大经营，争取更多的业务机会。

## **4、融资能力优势**

发行人具有较强的综合实力，通过自身多年的经营发展，已与国

内多家金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。自成立以来，发行人注重银行信誉，无恶意欠息、逾期、垫款的情况发生，所有贷款状态均为正常，在各金融机构中有着较高的诚信度。良好的融资能力及较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

## 五、发行人地域经济情况

### （一）长沙市概况

长沙市作为湖南省省会，地处湖南东部偏北，是华中地区重要的中心城市，也是长株潭城市群中的核心。全市总面积11,816.00平方公里，其中市区面积1,909.90平方公里，2016年末常住人口764.52万人。作为我国特大城市之一，长沙市既是内陆通向两广、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，同时还是支撑沿海沿江开发地区的后方基地、促进内地和西部开发的先导城市，发挥着承东启西、连接南北的重要作用。

长沙市地理位置优越，是全国交通的枢纽，素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称，境内贯通辐射全国、乃至世界的水、路、空“三位一体”立体交通网络。铁路方面，京广铁路、石长铁路、洛湛铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，已建或在建的京广高铁和沪昆高铁拉近了全国区域间的联系，将可实现“1小时到武汉、2小时到广州、3小时到上海、4小时到昆明、5小时到北京”；公路方面，京珠高速、沪昆高速在此交汇，长常高速、长浏高速贯穿其境，另有多条国道和省道与省、市、县、乡公路联成网络，四通八达；水运方面，湘江北出洞庭，直

达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线95公里，可通航千吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外90多个大中城市的130余条航线。

长沙作为全国重要的工商业城市，近年来大力推进新型工业的发展，先进制造、电子信息、生物医药、新材料、新能源、环保产业及服务外包等产业得到迅速发展。2015年4月，国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》（国函〔2015〕66号），同意在长沙大河西先导区的基础上设立湖南湘江新区。湖南湘江新区上升为国家战略，成为全国第十二个、中部地区首个国家级新区。长沙市近三年经济指标如下：

**表9-4 2015-2017年长沙市经济指标**

单位：亿元、%

| 年度   | GDP       |      |
|------|-----------|------|
|      | 金额        | 同比增长 |
| 2015 | 8,510.13  | 9.90 |
| 2016 | 9,323.70  | 9.40 |
| 2017 | 10,535.51 | 9.00 |

注：数据来自《长沙市国民经济和社会发展统计公报》。

综上分析，长沙市经济实力较强，工业基础雄厚，区位优势明显。随着产业结构的不断优化，对长沙经济的拉动作用将不断增强，经济发展势头良好。

## （二）开福区及金霞经开区概况

开福区位于湖南省长沙市北部，因千年古刹开福寺而得名，是长沙市内五区之一。土地总面积188平方公里，常住人口约为48万，辖金霞经开区、青竹湖生态科技（产业）园、金霞海关保税物流园等“一区两园”和1个镇、16个街道办事处。开福区近三年经济指标如下：

**表9-5 2015-2017年度开福区经济指标**

单位：亿元

| 年度   | GDP    |       |
|------|--------|-------|
|      | 金额     | 同比增长  |
| 2015 | 722.00 | 12.00 |
| 2016 | 817.00 | 11.10 |
| 2017 | 920.00 | 8.80  |

注：数据来自2015-2017年《开福区国民经济和社会发展统计公报》。

综上分析，长沙市开福区区域优势和产业集聚优势明显，各项经济发展指标优良。

金霞经开区成立于1992年，是经国务院批准的湖南省首批重点开发区，也是湖南省首个综合性现代物流园区，相继获评“国家级示范物流园区”、“中国物流示范基地”、“中国物流学会产学研示范基地”、“国家电子商务示范基地”、“国家新型工业化产业示范基地（工业物流）”等荣誉。园区规划总面积80平方公里，辖金霞、沙坪、鹅秀、高岭、青竹湖五个组团。其中，金霞组团主要发展现代物流业；沙坪组团主要发展加工贸易和都市工业；鹅秀组团主要发展滨江高端房地产业；高岭组团主要发展第五代商贸物流市场群；青竹湖组团主要发展

服务外包和文化创意产业。经过20多年发展，园区基础设施日臻完善，主导产业日益壮大。依托独特的物流优势，坚持走特色建园、差异发展之路，近年来，园区主动融入国家“一带一路”和长江经济带战略，率先实施传统产业转型升级战略，奋力打造具有国内国际影响力的“中国金霞物流谷”。

园区拥有得天独厚的区位优势，是我省唯一集水、陆、空、铁、管等立体优势于一体的现代物流园区。京港澳高速、长张高速、长潭西高速等近十条高速公路及环线与区内三纵十横的城市道路网互联互通；京广铁路、长石铁路、武广高速铁路过境而过；长沙新港货物通过湘江入长江经上海港中转运往世界各基本港，形成了“通江达海，物流全球”的水路网络体系；石油分销中心成为西气东输的过境要道；黄花机场距园区仅20公里，是服务长株潭、辐射中部、影响全国的货运枢纽中心、国家一级物流节点和重要的国际物流转换基地。

“十二五”时期，园区紧紧围绕“打造千亿级产业，争创国家级园区”的奋斗目标，累计完成固定资产投资424.32亿元，年均增长23.99%；完成工业总产值1574亿元，年均增长34.22%；完成规模工业增加值319.31亿元，年均增长35.77%；完成物流货物吞吐量1.21亿吨，年均增长39.63%；完成物流主营业务收入1,223.45亿元，年均增长40.12%，工业和物流指标实现五年翻两番，展示了蓬勃向上、跨越发展的强劲态势。“十三五”时期，将以建设“五型”园区、打造中国金霞物流谷为目标，全面构建国家级现代物流中心、国家级商贸集散中心和湖南对外开放高地。

## 六、发行人未来发展规划

发行人将积极对接国家“一带一路”、长江经济带、长江中游城市群等重大战略的实施、提升长沙物流枢纽地位、促进区域经济发展，积极争取更多的国家政策扶持与资金支持。将依托金霞经济开发区，发挥自身资源优势 and 区位优势，建立起既能顺应国内投资需求变化趋势又能充分合理配置相关资源的发展战略和发展模式，明确发展定位、产业定位、功能定位；积极拓展公司现有业务发展范围，健全管理机制，强化管理流程；提高盈利能力，增强市场竞争力和可持续发展能力。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2015-2017 年经审计的财务报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年的合并财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴财光华审会字（2018）第 324022 号）。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表10-1 报告期发行人主要财务数据

单位：万元

| 项 目           | 2017 年末/度    | 2016 年末/度   | 2015 年末/度  |
|---------------|--------------|-------------|------------|
| 资产总计          | 1,259,021.01 | 834,841.21  | 630,768.63 |
| 其中：流动资产       | 1,250,624.18 | 822,987.00  | 618,812.20 |
| 负债总计          | 756,349.06   | 494,603.59  | 320,987.80 |
| 其中：流动负债       | 109,958.06   | 49,004.59   | 150,407.80 |
| 所有者权益合计       | 502,671.95   | 340,237.62  | 309,780.83 |
| 营业收入          | 99,144.97    | 93,799.28   | 74,080.61  |
| 营业利润          | 12,434.33    | 13,705.78   | 7,144.19   |
| 净利润           | 12,434.33    | 13,820.78   | 7,144.19   |
| 经营活动产生的现金流入   | 65,375.09    | 69,492.90   | 125,132.21 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -283,737.90  | -109,791.86 | 39,100.61  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -91,132.47   | 92,181.81   | 1,733.90   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 414,841.36   | 108,707.03  | -27,165.63 |

| 项 目          | 2017 年末/度 | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 现金及现金等价物净增加额 | 39,970.99 | 91,096.98 | 13,668.88 |

表10-2 报告期发行人主要财务指标

| 项 目          | 2017 年末/度 | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍）      | 11.37     | 16.79     | 4.11      |
| 速动比率（倍）      | 4.44      | 6.64      | 1.46      |
| 资产负债率（%）     | 60.07     | 59.25     | 50.89     |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.85      | 1.07      | 0.70      |
| 存货周转率（次/年）   | 0.13      | 0.17      | 0.17      |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.09      | 0.13      | 0.13      |
| 主营业务利润率（%）   | 16.67     | 16.67     | 16.67     |
| 净资产收益率（%）    | 2.95      | 4.25      | 2.94      |
| 总资产收益率（%）    | 1.19      | 1.89      | 1.27      |

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=总营业收入/总资产平均余额
- 7、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%
- 10、2014年应收账款平均余额、存货平均余额、所有者权益平均余额、总资产平均余额以2014年末金额代替。

## 二、发行人资产情况分析

表10-3 报告期发行人资产构成情况

单位：万元、%

| 项 目            | 2017 年末             |               | 2016 年末           |               | 2015 年末           |               |
|----------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| <b>流动资产</b>    |                     |               |                   |               |                   |               |
| 货币资金           | 167,656.61          | 13.32         | 127,685.63        | 15.29         | 46,588.65         | 7.39          |
| 应收账款           | 133,837.83          | 10.63         | 99,877.92         | 11.96         | 75,251.03         | 11.93         |
| 其他应收款          | 186,330.42          | 14.80         | 97,938.51         | 11.73         | 98,060.27         | 15.55         |
| 存货             | 762,799.31          | 60.59         | 497,484.95        | 59.59         | 398,892.17        | 63.24         |
| 其他流动资产         | —                   | —             | —                 | —             | 20.08             | 0.00          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,250,624.18</b> | <b>99.33</b>  | <b>822,987.00</b> | <b>98.58</b>  | <b>618,812.20</b> | <b>98.10</b>  |
| <b>非流动资产</b>   |                     |               |                   |               |                   |               |
| 可供出售金融资产       | 1,418.51            | 0.11          | 4,640.27          | 0.56          | 4,640.27          | 0.74          |
| 投资性房地产         | —                   | —             | 3,743.84          | 0.45          | -                 | -             |
| 固定资产           | 4,244.41            | 0.34          | 671.82            | 0.08          | 4,456.49          | 0.71          |
| 无形资产           | 2,733.91            | 0.22          | 2,798.28          | 0.34          | 2,859.67          | 0.45          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>8,396.84</b>     | <b>0.67</b>   | <b>11,854.20</b>  | <b>1.42</b>   | <b>11,956.43</b>  | <b>1.90</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>1,259,021.01</b> | <b>100.00</b> | <b>834,841.21</b> | <b>100.00</b> | <b>630,768.63</b> | <b>100.00</b> |

报告期内发行人资产总规模稳步增长，资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。2015-2017 年末发行人资产总计分别为 630,768.63 万元、834,841.21 万元和 1,259,021.01 万元，资产中不包含公立学校、公立医院、公园、事业性单位资产等公益性资产。发行人近三年总资产持续增长，主要系发行人项目开发支出逐年增加暂未结算、增加银行贷款筹资所致。

### （一）流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，2015-2017 年末流动资产

分别为 618,812.20 万元、822,987.00 万元和 1,250,624.18 万元，占总资产的比例分别为 98.10%、98.58%和 99.33%，呈逐年上升趋势，并且流动资产构成发行人的资产主体部分。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等。

### 1、货币资金

2015-2017 年末货币资金账面价值分别为 46,588.65 万元、127,685.63 万元和 167,656.61 万元，占流动资产的比例分别为 7.53%、15.51%和 13.41%。2015 至 2017 年货币资金金额增加较大，尤其 2017 年末，发行人货币资金金额为 167,656.61 万元，较 2016 年年末增长 31.30%，主要系发行人主营业务增速较快，增加银行贷款筹资所致。

### 2、应收账款

2015-2017 年末应收账款账面价值分别为 75,251.03 万元、99,877.92 万元和 133,837.83 万元，占流动资产的比例分别为 12.16%、12.14%和 10.70%。2017 年末，发行人应收账款均为应收长沙市开福区人民政府款项，集中度较高。2017 年末应收账款账龄情况如下：

**表 10-4 发行人 2017 年末应收账款账龄情况**

单位：万元、%

| 单位名称       | 应收账款余额            | 账龄       | 占应收账款总额比例  | 坏账准备余额 |
|------------|-------------------|----------|------------|--------|
| 长沙市开福区人民政府 | 97,578.65         | 1 年以内    | 72.91      | —      |
|            | 32,776.32         | 1 年至 2 年 | 24.49      | —      |
|            | 3,482.86          | 2 年以上    | 2.60       | —      |
|            | <b>133,837.83</b> |          | <b>100</b> | —      |

### 3、其他应收款

2015-2017 年末其他应收款账面价值分别为 98,060.27 万元、97,938.51 万元和 186,330.42 万元,占流动资产的比例分别为 15.85%、11.90%和 14.90%。报告期内其他应收款主要是与关联方的一般性资金往来款。2017 年末,其他应收款计坏账准备余额为 4,910.17 万元,发行人其他应收款前五名合计 188,533.21 万元,占其他应收款账面价值总额的 98.58%,明细如下表所示:

**表 10-5 发行人 2017 年末其他应收款前五名单位情况**

单位: 万元、%

| 单位名称                    | 金额         | 比例    | 账龄      | 性质     |
|-------------------------|------------|-------|---------|--------|
| 湖南金霞发展集团有限公司            | 84,200.00  | 44.03 | 1 年以内   | 关联方往来  |
| 长沙金滨投资有限公司              | 33,273.69  | 17.40 | 1 年以内   | 关联方往来  |
|                         | 18,241.66  | 9.54  | 1 至 2 年 |        |
| 长沙金腾投资有限公司              | 34,375.55  | 17.98 | 1 年以内   | 关联方往来  |
| 长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司      | 3,000.00   | 1.57  | 1 年以内   | 非关联方往来 |
|                         | 3,700.00   | 1.93  | 1 至 2 年 |        |
|                         | 1,000.00   | 0.52  | 2 至 3 年 |        |
|                         | 2,589.00   | 1.35  | 3 至 4 年 |        |
| 长沙金霞海关保税物流投资有限公司物流大厦项目部 | 3,115.00   | 1.63  | 1 至 2 年 | 非关联方往来 |
|                         | 5,038.31   | 2.63  | 3 至 4 年 |        |
| 合计                      | 188,533.21 | 98.58 | -       | -      |

### 4、存货

2015-2017 年末存货账面价值分别为 398,892.17 万元、497,484.95 万元和 762,799.31 万元,占流动资产的比例分别为 64.46%、60.45%

和 60.99%。2017 年末，发行人存货账面价值为 762,799.31 万元，较 2016 年末增长 53.33%，随着经开区招商项目的增加和城市的快速扩展，发行人基础设施建设投入逐步增加，导致存货规模进一步攀升。存货包括开发成本和土地，其中，开发成本为 762,137.17 万元，主要为发行人代建的基础设施建设工程、土地开发整理项目及房产。房产系长房权证开福字第 00665994 号房产，位于开福区青竹湖路 399 号青竹湖会展中心，建筑面积 37,249.82 m<sup>2</sup>，用途为文化娱乐，未抵押。市政基础设施的持续建设和土地的持续整理开发为发行人未来获得政府代建款的稳定流入奠定了基础，有力的保障了本期债券的按期偿付。

发行人开发成本中主要项目情况如下：

**表 10-6 发行人 2017 年末存货-金额较大的开发成本明细**

单位：万元

| 项目       | 2017 年 12 月 31 日 |      |           |
|----------|------------------|------|-----------|
|          | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值      |
| 大安路      | 11,154.99        | -    | 11,154.99 |
| 鹅秀路      | 17,024.46        | -    | 17,024.46 |
| 鹅羊路      | 9,116.17         | -    | 9,116.17  |
| 冯蔡东路     | 18,807.84        | -    | 18,807.84 |
| 广胜路      | 13,719.10        | -    | 13,719.10 |
| 汤家湖路     | 9,434.69         | -    | 9,434.69  |
| 新安路      | 8,027.95         | -    | 8,027.95  |
| 长青路      | 12,084.48        | -    | 12,084.48 |
| 青竹湖东延线二期 | 9,589.36         | -    | 9,589.36  |

| 项目       | 2017 年 12 月 31 日 |      |            |
|----------|------------------|------|------------|
|          | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值       |
| 捞刀河路     | 59,565.56        | -    | 59,565.56  |
| 兴隆路      | 8,878.03         | -    | 8,878.03   |
| 沙坪核心板块   | 75,045.04        | -    | 75,045.04  |
| 板塘统征（二）  | 24,371.51        | -    | 24,371.51  |
| 香江二期     | 54,823.38        | -    | 54,823.38  |
| 保税二期     | 13,192.73        | -    | 13,192.73  |
| 卓尔项目     | 10,961.88        | -    | 10,961.88  |
| 联塘物流园    | 32,252.73        | -    | 32,252.73  |
| 高岭统征地    | 46,011.10        | -    | 46,011.10  |
| 湘粤统征地（二） | 18,398.64        | -    | 18,398.64  |
| 湘粤统征地（一） | 11,886.50        | -    | 11,886.50  |
| 高岭荷叶大市场  | 16,769.62        | -    | 16,769.62  |
| 会展中心     | 20,255.65        | -    | 20,255.65  |
| 大安统征地    | 46,281.70        | -    | 46,281.70  |
| 竹隐北路     | 8,499.49         | -    | 8,499.49   |
| 合计       | 556,152.61       |      | 556,152.61 |

土地为发行人下属子公司长沙青竹湖城市建设投资有限公司土地，明细详见下表：

表 10-7 发行人 2017 年末存货-土地明细

单位：m<sup>2</sup>、万元

| 序号 | 权利人   | 取得方式 | 土地证编号               | 座落     | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积        | 账面原值   | 入账方式 | 单价        | 抵押情况 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|-------|------|---------------------|--------|---------|------|-----------|--------|------|-----------|------|-----------|
| 1  | 青竹湖公司 | 挂牌出让 | 长国用(2006)第 039496 号 | 开福区青竹湖 | 出让      | 商业   | 47,355.07 | 662.14 | 成本法  | 9.32 万元/亩 | 是    | 是         |

## （二）非流动资产

2015-2017 年末发行人非流动资产分别为 11,956.43 万元、11,854.20 万元和 8,396.84 万元,占总资产的比例分别为 1.90%、1.42%和 0.67%,总体保持平稳,占总资产的比例较小。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、无形资产构成。

### 1、可供出售金融资产

2015-2017 年末,发行人可供出售金融资产账面价值分别为 4,640.27 万元、4,640.27 万元和 1,418.51 万元。2017 年末,发行人可供出售金融资产账面价值为 1,418.51 万元,较 2016 年末降低 69.43%,主要系发行人出售所持湖南金港担保投资有限公司股权所致。发行人 2017 年末可供出售金融资产为持有青竹湖湘一外国语学校 15%股权。

### 2、固定资产

2015-2017 年末,发行人固定资产账面价值分别为 4,456.49 万元、671.82 万元和 4,244.41 万元,由房屋及建筑物、运输设备、办公设备构成。2017 年末,发行人固定资产价值为 4,244.41 万元,较上年增长 531.78%,主要系发行人 2017 年将部分投资性房地产转入固定资产所致。发行人 2017 年末固定资产主要系长房权证开福字第 00604490 号房屋所有权,该房屋座落开福区芙蓉北路戴家河村秀峰广厦园 5 栋,建筑面积 2,494.38 m<sup>2</sup>,对应长国用(2011)第 000222 号土地使用权,用地性质为住宅,该宗房地产未抵押。

### 3、无形资产

2015-2017 年末,发行人无形资产账面价值分别为 2,859.67 万元、

2,798.28 万元和 2,733.91 万元，主要由土地使用权、非专利技术等构成，整体保持稳定。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人土地资产总面积 7,296.87 平方米，账面原值 3,141.93 万元。

发行人无形资产中土地明细详见下表：

表 10-9 发行人 2017 年末无形资产-土地明细

单位：m<sup>2</sup>、万元

| 序号 | 权利人   | 取得方式 | 土地证编号               | 座落        | 证载使用权类型 | 证载用途 | 面积       | 账面原值     | 入账方式 | 单价          | 抵押情况 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|-------|------|---------------------|-----------|---------|------|----------|----------|------|-------------|------|-----------|
| 1  | 发行人   | 挂牌出让 | 长国用（2013）第 006863 号 | 开福区兴隆路    | 出让      | 商住   | 3,681.60 | 1,771.14 | 成本法  | 320.72 万元/亩 | 否    | 是         |
| 2  | 物流园公司 | 挂牌出让 | 长国用（2010）第 092240 号 | 开福区新港镇兴联村 | 出让      | 住宅   | 3,615.27 | 1,370.79 | 成本法  | 252.78 万元/亩 | 否    | 是         |
| 合计 | —     | —    | —                   | —         | —       | —    | 7,296.87 | 3,141.93 | —    | —           | —    | —         |

## 三、发行人负债情况分析

表10-10 报告期发行人负债构成情况

单位：万元、%

| 项目              | 2017 年末           |               | 2016 年末           |               | 2015 年末           |               |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                 | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| <b>流动负债</b>     |                   |               |                   |               |                   |               |
| 短期借款            | —                 | —             | 9,000.00          | 1.82          | 6,000.00          | 1.87          |
| 应付账款            | 549.02            | 0.07          | 679.96            | 0.14          | 926.51            | 0.29          |
| 预收款项            | —                 | —             | —                 | —             | 179.10            | 0.06          |
| 应交税费            | 87.13             | 0.01          | 52.26             | 0.01          | 38.55             | 0.01          |
| 其他应付款           | 6,610.91          | 0.87          | 12,842.36         | 2.60          | 71,163.64         | 22.17         |
| 一年内到期的非流动<br>负债 | 102,711.00        | 13.58         | 26,430.00         | 5.34          | 72,100.00         | 22.46         |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>109,958.06</b> | <b>14.54</b>  | <b>49,004.59</b>  | <b>9.91</b>   | <b>150,407.80</b> | <b>46.86</b>  |
| <b>非流动负债</b>    |                   |               |                   |               |                   |               |
| 长期借款            | 591,391.00        | 78.19         | 445,599.00        | 90.09         | 170,580.00        | 53.14         |
| 应付债券            | 55,000.00         | 7.27          | —                 | —             | —                 | —             |
| <b>非流动负债合计</b>  | <b>646,391.00</b> | <b>85.46</b>  | <b>445,599.00</b> | <b>90.09</b>  | <b>170,580.00</b> | <b>53.14</b>  |
| <b>负债合计</b>     | <b>756,349.06</b> | <b>100.00</b> | <b>494,603.59</b> | <b>100.00</b> | <b>320,987.80</b> | <b>100.00</b> |

2015-2017 年末发行人负债总额分别为 320,987.80 万元、494,603.59 万元和 756,349.06 万元。2017 年 12 月 31 日，发行人资产负债率为 60.07%，总体负债处于适中水平。

## (一) 流动负债

2015-2017 年末发行人流动负债分别为 150,407.80 万元、49,004.59 万元和 109,958.06 万元，占总负债的比例分别为 46.86%、

9.91%和 14.54%。发行人流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

### 1、其他应付款

2015-2017年末其他应付款余额分别为71,163.64万元、12,842.36万元和6,610.91万元，占流动负债比例分别为47.31%、26.21%和6.01%，主要由往来款以及押金或保证金等构成。发行人报告期内其他应付款大额减少，主要系发行人加强了资金管理，从其他单位借入的周转资金大幅减少。

### 2、一年内到期的非流动负债

2015-2017年末一年内到期的非流动负债余额分别为72,100.00万元、26,430.00万元和102,711.00万元，占流动负债的比例分别为47.94%、53.93%和93.41%，全部为一年内到期的银行借款。

## （二）非流动负债

2015-2017年末非流动负债分别为170,580.00万元、445,599.00万元和646,391.00万元，占负债总额比例分别为53.14%、90.09%和85.46%，非流动负债由长期借款和应付债券构成。报告期内发行人非流动负债有较大幅度上升，主要系为满足发行人业务规模扩展需要而扩大银行融资规模并发行了债权融资计划产品。随着发行人业务规模和负债规模的不断扩大，发行人仍将根据需要，扩大融资规模、优化债务结构。

## （三）有息负债明细

截至2017年末，发行人有息负债主要由长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券构成，截至2017年末发行人前十大有息负

债余额明细如下：

**表10-11 2017年末发行人前十大有息负债余额明细表**

单位：万元

| 序号 | 贷款单位             | 借款单位             | 债务类型   | 债务余额      | 借款期限            | 利率   | 抵质押情况    |
|----|------------------|------------------|--------|-----------|-----------------|------|----------|
| 1  | 长沙江北投资有限公司       | 中国农业发展银行长沙市开福区支行 | 贷款     | 60,000.00 | 2016.9-2034.7   | 5.15 | 保证、抵押、质押 |
| 2  | 长沙金霞经济开发区开发建设总公司 | 北京银行股份有限公司长沙分行   | 债权融资计划 | 55,000.00 | 2017.6-2022.6   | 6.10 | 保证       |
| 3  | 湖南金霞现代物流园投资有限公司  | 长沙银行股份有限公司开福支行   | 贷款     | 54,997.00 | 2017.4-2022.4   | 6.18 | 保证       |
| 4  | 湖南金霞现代物流园投资有限公司  | 中国农业发展银行长沙市开福区支行 | 贷款     | 47,200.00 | 2017.2-2034     | 5.15 | 保证       |
| 5  | 湖南金霞现代物流园投资有限公司  | 长沙银行股份有限公司开福支行   | 贷款     | 39,998.00 | 2016.5-2021.3   | 6.40 | 保证       |
| 6  | 长沙江北投资有限公司       | 长沙银行股份有限公司浏阳河支行  | 贷款     | 39,997.00 | 2016.4-2021.4   | 6.50 | 保证       |
| 7  | 湖南金霞现代物流园投资有限公司  | 长沙银行股份有限公司开福支行   | 贷款     | 39,900.00 | 2016.1-2021.1   | 7.00 | 保证       |
| 8  | 长沙江北投资有限公司       | 安徽国元信托有限责任公司     | 信托计划   | 35,000.00 | 2016.12-2019.12 | 5.80 | 保证       |
| 9  | 长沙江北投资有限公司       | 长沙农村商业银行股份有限公司新港 | 贷款     | 35,000.00 | 2017.3-2020.3   | 6.18 | 保证       |

| 序号 | 贷款单位            | 借款单位               | 债务类型 | 债务余额       | 借款期限          | 利率   | 抵质押情况 |
|----|-----------------|--------------------|------|------------|---------------|------|-------|
|    |                 | 支行                 |      |            |               |      |       |
| 10 | 湖南金霞现代物流园投资有限公司 | 中国光大银行股份有限公司长沙新华支行 | 贷款   | 32,000.00  | 2017.4-2022.4 | 5.70 | 保证    |
| 合计 | -               | -                  | -    | 439,092.00 | -             | -    | -     |

#### （四）债务偿还压力测算

为了解本期债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行了测算，具体情况如下：

**表10-12 债券存续期有息负债偿还压力测算表**

单位：亿元

| 年度          | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 有息负债当年偿付规模  | 11.49 | 14.20 | 17.65 | 16.56 | 11.53 | 0.71 | 0.71 | 0.71 |
| 其中：银行借款偿还规模 | 10.09 | 12.10 | 17.65 | 16.56 | 11.53 | 0.71 | 0.71 | 0.71 |
| 信托计划偿还规模    | 1.40  | 2.10  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 本期债券偿付规模    | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 1.60  | 1.60  | 1.60 | 1.60 | 1.60 |
| 合计          | 11.49 | 14.20 | 17.65 | 18.16 | 13.13 | 2.31 | 2.31 | 2.31 |

注：有息负债数据截止 2017 年末。

### 四、发行人财务分析

#### （一）财务概况

发行人作为金霞经济开发区内土地整理、市政基础设施建设业务运营主体，在开福区政府和金霞管委会的大力支持下，依托行业和地域优势，经过多年的发展，综合实力不断增强。

2015-2017 年末发行人资产总计分别为 630,768.63 万元、834,841.21 万元和 1,259,021.01 万元；所有者权益合计分别为 309,780.83 万元、340,237.62 万元和 502,671.95 万元。2015-2017 年末资产负债率分别为 50.89%、59.25% 和 60.07%。

2015-2017 年营业收入分别为 74,080.61 万元、93,799.28 万元和 99,144.97 万元，净利润分别为 7,144.19 万元、13,820.78 万元和 12,434.33 万元。

通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

## （二）收入来源和利润分析

**表10-13 报告期发行人主营业务收入构成表**

单位：万元

| 项 目          | 2017 年度          | 2016 年度          | 2015 年度          |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 土地整理收入       | 65,112.91        | 64,427.86        | 25,981.61        |
| 市政基础设施建设工程收入 | 34,013.52        | 29,127.30        | 45,780.00        |
| 合计           | <b>99,126.43</b> | <b>93,555.16</b> | <b>71,761.61</b> |

发行人收入主要来源于土地整理和市政基础设施建设工程业务。土地整理收入方面，2015-2017 年实现收入分别为 25,981.61 万元、64,427.86 万元和 65,112.91 万元。土地整理收入占总收入规模较大，发行人近三年土地整理收入呈波动状态。发行人负责开发与整理的地块基础设施配套完善，地理位置优越，收入波动主要受土地市场政策影响。目前发行人已经开发整理了部分地块，尚未进行出让，待未来出让后，发行人有望获得较好收益。

市政基础设施建设工程收入方面，2015-2017年实现收入分别为45,780.00万元、29,127.30万元和34,013.52万元。报告期基础设施建设收入呈波动状态。主要由于基础设施建设业务项目单个投资额大、期限长的特性影响，导致报告期内发行人基础设施建设投资额年度波动较大导致，未来几年，发行人将继续承担规模较大的基础性设施代建项目，随着金霞经济开发区配套设施投资的不断增加，市政基础设施建设工程业务仍将是发行人重要的业务板块。

2015-2017年发行人土地开发整理业务毛利润分别为4,330.27万元、10,737.98万元和10,852.15万元，毛利率分别为16.67%、16.67%和16.67%，该业务具有良好的毛利率，构成发行人营业利润的主要来源。2015-2017年，发行人基础设施建设工程业务毛利润分别为7,630.00万元、4,854.55万元和5,668.92万元，毛利率分别为16.67%、16.67%和16.67%，毛利率保持在合理范围内。未来随着发行人在土地开发整理、基础设施建设等方面业绩的逐步提升及园区企业规模的不断扩大，发行人的收入及利润来源将进一步改善。

### （三）偿债能力分析

**表10-14 报告期发行人主要偿债能力指标**

| 项目       | 2017 年度/末    | 2016 年度/末  | 2015 年度/末  |
|----------|--------------|------------|------------|
| 流动资产（万元） | 1,250,624.18 | 822,987.00 | 618,812.20 |
| 流动负债（万元） | 109,958.06   | 49,004.59  | 150,407.80 |
| 净利润（万元）  | 12,434.33    | 13,820.78  | 7,144.19   |
| 资产负债率（%） | 60.07        | 59.25      | 50.89      |
| 流动比率（倍）  | 11.37        | 16.79      | 4.11       |

| 项目      | 2017 年度/末 | 2016 年度/末 | 2015 年度/末 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 速动比率（倍） | 4.44      | 6.64      | 1.46      |

短期偿债能力方面，2015-2017年末发行人流动比率分别为4.11倍、16.79倍和11.37倍，速动比率分别为1.46倍、6.64倍和4.44倍，报告期内流动比率和速动比率有所波动但呈上升趋势，表明发行人短期偿债能力不断增强，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务。

长期偿债能力方面，2015-2017年末发行人资产负债率分别为50.89%、59.25%和60.07%，资产负债率近年稳定处于适中水平，符合行业特征，表明发行人具有较强稳定的长期偿债能力。

总体上发行人负债保持着适中的水平，流动比率、速动比率较高，资产负债率稳定适中，具有较强的偿债能力。随着发行人未来土地整理、基础设施建设等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

#### （四）营运能力分析

表10-15 报告期发行人主要营运能力指标

| 项目           | 2017 年度   | 2016 年度   | 2015 年度   |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入（万元）   | 99,144.97 | 93,555.16 | 71,761.61 |
| 主营业务成本（万元）   | 82,622.15 | 77,962.63 | 59,801.34 |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.85      | 1.07      | 0.70      |
| 存货周转率（次/年）   | 0.13      | 0.17      | 0.17      |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.09      | 0.13      | 0.13      |

2015-2017 年发行人主营业务收入分别为 71,761.61 万元、93,555.16 万元和 99,144.97 万元，整体保持在较高水平上。随着金霞经开区内基础设施建设与土地开发整理业务的深入，发行人有望承担

更多基础设施建设及土地开发整理业务，发行人主营业务收入将保持稳定增长。

2015-2017 年发行人应收账款周转率分别为 0.70 次/年、1.07 次/年和 0.85 次/年，报告期内发行人应收账款周转率有所波动，主要系经开区基础设施建设及土地开发业务投入保持持续增长，应收账款有所增加，资金回款速度相对放缓所致。

2015-2017 年发行人存货周转率分别为 0.17 次/年、0.17 次/年和 0.13，总资产周转率分别为 0.13 次/年、0.13 次/年和 0.09 次/年，报告期内发行人的开发成本和总资产规模持续增长，存货和总资产周转速度维持在行业合理水平，符合发行人行业特征。

#### （五）盈利能力分析

**表10-16 报告期发行人主要盈利能力指标**

| 项 目        | 2017 年度   | 2016 年度   | 2015 年度   |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入（万元） | 99,126.43 | 93,555.16 | 71,761.61 |
| 主营业务成本（万元） | 82,605.36 | 77,962.63 | 59,801.34 |
| 主营业务利润（万元） | 16,521.07 | 15,592.53 | 11,960.27 |
| 营业利润（万元）   | 12,434.33 | 13,705.78 | 7,144.19  |
| 补贴收入（万元）   | —         | 165.00    | —         |
| 净利润（万元）    | 12,434.33 | 13,820.78 | 7,144.19  |
| 主营业务利润率（%） | 16.67     | 16.67     | 16.67     |
| 净资产收益率（%）  | 2.95      | 4.25      | 2.94      |
| 总资产收益率（%）  | 1.19      | 1.89      | 1.27      |

2015-2017 年度发行人主营业务收入分别为 71,761.61 万元、93,555.16 万元和 99,126.43 万元，主营业务利润分别为 11,960.27 万

元、15,592.53 万元和 16,521.07 万元，主营业务利润率分别为 16.67%、16.67%和 16.67%。发行人主营业务收入主要来源土地整理收入和市政基础设施建设收入，近三年主营业务利润率保持稳定且较高的水平，表明发行人主营业务发展良好，具有较强的盈利能力。

2015-2017 年度发行人分别实现净利润 7,144.19 万元、13,820.78 万元和 12,434.33 万元，虽有波动但近三年保持在较高水平，说明发行人盈利状况良好。2016 年，发行人取得补贴收入 165.00 万元，近三年累计实现补贴收入 165.00 万元，报告期内累计补贴收入占累计营业收入和补贴收入之和的比重为 0.06%，显示出发行人突出的主营业务和较强的盈利能力。

2015-2017 年度发行人净资产收益率分别为 2.94%、4.25%和 2.95%，总资产收益率分别为 1.27%、1.89%和 1.19%。由于报告期内发行人持续建设新的市政基础设施工程，且新增资产的盈利释放尚需一定周期，使得发行人净资产收益率和总资产收益率呈波动态势。随着经营能力的逐步释放，公司未来净资产收益率和总资产收益率将保持一定程度的增长，发行人盈利能力有望进一步提升。

总体而言，发行人主营业务利润水平较高，业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐提升，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

## （六）现金流量分析

**表10-17 报告期发行人主要现金流量指标**

单位：万元

| 项 目           | 2017 年度     | 2016 年度     | 2015 年度    |
|---------------|-------------|-------------|------------|
| 经营活动产生的现金流入   | 65,375.09   | 69,492.90   | 125,132.21 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -283,737.90 | -109,791.86 | 39,100.61  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -91,132.47  | 92,181.81   | 1,733.90   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 414,841.36  | 108,707.03  | -27,165.63 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 39,970.99   | 91,096.98   | 13,668.88  |

2015-2017 年度发行人经营活动产生的现金流入分别为 125,132.21 万元、69,492.90 万元和 65,375.09 万元，经营活动现金流入较大，发行人经营活动获取现金的能力较强。2015-2017 年经营活动产生的现金流量净额分别为 39,100.61 万元、-109,791.86 万元和-283,737.90 万元。报告期内发行人持续加大对土地整理和基础设施建设业务的投资力度，这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致近几年经营现金流量净额呈持续净流出状态。未来随着项目投资趋于稳定，已投入项目的陆续完工结算，预计经营现金流量净额将逐步增加。

2015-2017 年度发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 1,733.90 万元、92,181.81 万元和-91,132.47 万元，三年间波动较大，主要系发行人往来款收支净额变化较大导致。

2015-2017 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-27,165.63 万元、108,707.03 万元和 414,841.36 万元。2017 年相比 2016 年增长较大主要系报告期内发行人加大了对土地整理业务的投入并承担了较多基础设施建设项目，资金需求较大，相应加大了融资力度，使得筹资活动产生的现金流量净额持续增加。

2015-2017 年度现金及现金等价物净增加额分别为 13,668.88 万元、

91,096.98 万元和 39,970.99 万元，呈上升态势，未来随着发行人业绩的逐步提升，预计现金及现金等价物净增加额将进一步增长。

## 五、发行人对外担保情况

截止 2017 年底，公司对外担保金额合计 29,300 万元,占净资产比重较小。具体情况如下：

**表10-18 2017年末发行人对外担保情况**

单位：万元

| 担保方               | 被担保方               | 担保金额      | 担保起始日      | 担保终止日      |
|-------------------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 湖南金霞现代物流园投资有限公司   | 长沙市大城北棚户区改造投资有限公司  | 5,500.00  | 2017/3/2   | 2020/3/2   |
| 湖南金霞现代物流园投资有限公司   | 长沙市大城北棚户区改造投资有限公司  | 10,000.00 | 2017/5/16  | 2020/5/16  |
| 长沙金霞经济开发区开发建设总公司  | 长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司 | 1,000.00  | 2017/8/29  | 2018/8/28  |
| 长沙金霞经济开发区开发建设总公司  | 长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司 | 2,000.00  | 2017/8/23  | 2018/8/22  |
| 长沙金霞经济开发区开发建设总公司  | 长沙金腾投资有限公司         | 4,800.00  | 2016/6/14  | 2018/6/14  |
| 长沙金霞经济开发区开发建设总公司  | 长沙金滨投资有限公司         | 1,500.00  | 2017/9/27  | 2018/9/26  |
| 长沙金霞经济开发区开发建设总公司  | 长沙金腾投资有限公司         | 1,500.00  | 2017/9/27  | 2018/9/26  |
| 长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司 | 长沙金滨投资有限公司         | 3,000.00  | 2016/06/30 | 2018/06/27 |

## 六、发行人资产受限情况

截至2017年12月31日，发行人受限资产明细情况如下：

**表10-19 2017年末发行人受限资产明细表**

单位：万元

| 项目   | 账面价值      | 受限资产明细                                        | 受限原因                                                                      |
|------|-----------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 应收账款 | 43,800.00 | 长沙金霞经济开发区管理委员会委托代建项目协议下的应收账款                  | 与北京银行股份有限公司长沙支行签订 2 亿元的质押贷款，最高额质押权合同编号：0409735—002                        |
| 存货   | 20,255.65 | 青竹湖会展中心长房权证开福字第 00665994 号长国用（2006）第 039496 号 | 与中国农业发展银行长沙市开福区支行签订 4.72 亿元贷款的抵押物，最高额抵押权合同编号 43010201—2017 年开福(质)字 0001 号 |
| 固定资产 | 1,899.57  | 秀峰商贸城九栋长房权证开福字第 00612506 号                    | 与长沙开福农村合作银行新港支行签订 5000 万元贷款的抵押物，最高额抵押权合同编号：20150325 号。                    |
| 合计   | 65,955.23 | —                                             | —                                                                         |

## 七、关联方及关联交易情况

### （一）发行人股东或实际控制人

截至2017年12月31日，金霞经济开发区产业管理委员会持有发行人100%出资人权益，为发行人的唯一出资人。

### （二）发行人子公司情况

截至2017年12月31日，发行人子公司情况如下表：

**表10-20 发行人子公司情况明细表**

单位：万元、%

| 公司名称              | 性质  | 注册地 | 业务性质              | 注册资本       | 持股比例   |
|-------------------|-----|-----|-------------------|------------|--------|
| 湖南金霞现代物流园投资有限公司   | 子公司 | 长沙市 | 城市基础设施投资、物流业投资等   | 116,000.00 | 100.00 |
| 长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司 | 子公司 | 长沙市 | 青竹湖生态科技园开发、建设、管理  | 5,000.00   | 100.00 |
| 长沙江北投资有限公司        | 子公司 | 长沙市 | 城市基础设施投资、城乡技术设施建设 | 126,000.00 | 100.00 |

长沙金腾投资有限公司、长沙金滨投资有限公司原系发行人的孙公司，已于 2016 年 3 月 31 日变更股东为金霞经开区管委会。

### （三）发行人联营公司情况

截至2017年12月31日，发行人不存在联营公司。

### （四）发行人其他关联方情况

除发行人的董事、监事、高级管理人员之外，截至2017年12月31日，发行人其他关联方情况如下：

**表10-21 发行人其他关联方情况**

| 其他关联方名称          | 其他关联方与发行人关系 |
|------------------|-------------|
| 湖南金霞发展集团有限公司     | 同受最终控制方控制   |
| 长沙金腾投资有限公司       | 同受最终控制方控制   |
| 长沙金滨投资有限公司       | 同受最终控制方控制   |
| 长沙金霞产业基金投资管理有限公司 | 同受最终控制方控制   |
| 长沙金胜工程管理有限公司     | 同受最终控制方控制   |

### （五）关联方往来及交易情况

#### 1、关联担保情况

2017 年度，发行人为合并报表范围之外的关联方提供了如下担

保：

**表 10-21 关联担保明细表**

单位：万元

| 担保方   | 被担保方       | 担保金额     | 担保起始日      | 担保终止日      |
|-------|------------|----------|------------|------------|
| 发行人   | 长沙金腾投资有限公司 | 4,800.00 | 2016/6/14  | 2018/6/14  |
| 发行人   | 长沙金滨投资有限公司 | 1,500.00 | 2017/9/27  | 2018/9/26  |
| 发行人   | 长沙金腾投资有限公司 | 1,500.00 | 2017/9/27  | 2018/9/26  |
| 青竹湖公司 | 长沙金滨投资有限公司 | 3,000.00 | 2016/06/30 | 2018/06/27 |

## 2、关联方应收应付款项

截止 2017 年末，发行人与合并报表范围之外的关联方应收应付项目如下：

**表 10-22 关联方应收款项明细表**

单位：万元

| 项目名称  | 关联方名称        | 2017.12.31 |      |
|-------|--------------|------------|------|
|       |              | 账面余额       | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 湖南金霞发展集团有限公司 | 84,200.00  | —    |
| 其他应收款 | 长沙金滨投资有限公司   | 51,515.35  | —    |
| 其他应收款 | 长沙金腾投资有限公司   | 34,375.55  | —    |
| 合 计   | —            | 170,090.90 | —    |

除上述外，2017 年末，发行人不存在其他关联方往来，也未发生其他关联交易。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

公司2017年6月26日发行北京金融资产交易所债券融资计划55,000万元，债券期限5年。

公司子公司江北投资2016年12月22日与安徽国元信托有限责任公司签订35,000.00万元的贷款合同，贷款期限为2016年12月22日-2019年12月19日。除此之外，截至2017年12月31日，发行人及其控股子公司无已发行未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募品种，无通过代建回购、融资租赁等方式融资的情况。

截至2017年12月31日，发行人及子公司其他债务未处于恶意违约或者延迟支付本息的状况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金不超过人民币 8 亿元，全部用于湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目。募集资金使用分配情况如下：

表12-1 募集资金使用分配表

单位：万元

| 序号 | 项目名称               | 总投资规模      | 拟使用募集资金   | 使用募集资金占总投资比例 |
|----|--------------------|------------|-----------|--------------|
| 1  | 湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目 | 129,055.36 | 80,000.00 | 61.99%       |
| 合计 | -                  | 129,055.36 | 80,000.00 | -            |

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，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。

### 二、募投资金投资项目审批情况

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

表12-2 湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目审批表

| 序号 | 批准文件名称                           | 批准文件文号          | 发文机关     | 批文日期     |
|----|----------------------------------|-----------------|----------|----------|
| 1  | 《长沙金霞经济开发区管理委员会关于湖南金霞（国际）综合物流集散中 | 长金管发（2017）102 号 | 金霞经开区管委会 | 2017.9.7 |

| 序号 | 批准文件名称                                          | 批准文件文号            | 发文机关     | 批文日期       |
|----|-------------------------------------------------|-------------------|----------|------------|
|    | 心项目立项的批复》                                       |                   |          |            |
| 2  | 《长沙市城乡规划局关于湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目规划选址审查意见》          | 长规函（2017）402 号    | 长沙市城乡规划局 | 2017.10.18 |
| 3  | 《关于湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目用地预审意见》                    | 长国土资预审字（2017）76 号 | 长沙市国土资源局 | 2017.11.15 |
| 4  | 《长沙市发展和改革委员会关于湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目节能报告的审查意见》      | 长发改能审（2017）360 号  | 长沙市发改委   | 2017.12.14 |
| 5  | 《长沙金霞经济开发区管理委员会关于湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目环境影响报告表审查意见》 | 长金环管审（2017）1 号    | 金霞经开区管委会 | 2017.11.29 |
| 6  | 《长沙金霞经济开发区管理委员会关于湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目可行性研究报告的批复》  | 长金管发（2017）103 号   | 金霞经开区管委会 | 2017.12.15 |

### 三、募集资金投资项目概况

#### （一）项目整体概况和建设内容

湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目实施主体为发行人。项目位于金霞经开区金霞组团内，依托拥有“湖南唯一集水、铁、公、管、空等立体优势于一体的现代物流园”区位优势，承袭“中国物流示范基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“国家电子商务示范基地”等荣誉的金霞经济开发区进行打造，项目总占地面积435.08亩，总建筑面积356,410.41m<sup>2</sup>，包括仓储物流组团、市场服务组团。具体如下：

##### 1、仓储物流组团

仓储物流组团占地面积404.38亩，建筑面积296,545.11m<sup>2</sup>，容积率1.10，建筑密度35.57%，绿化率18%，停车位230个，其中：货车位90个，小车140个。涵盖国际国内仓储配送区、电商物流中转分拨区、

生产加工与检测区等三大功能区，其中：

（1）国际国内仓储配送区。该区共建20栋2F自动化立体仓库，建筑面积260,959.69m<sup>2</sup>，建设与跨境电商相配套的高端智能化仓储、物流配送基地。

（2）电商物流中转分拨区。占地面积47.13亩，该区共建2栋2F中转分拨中心，建筑面积16,309.98m<sup>2</sup>，用于把货物进行分拣、分拨、零担中转，提升物流集散能力。

（3）生产加工与检测区。占地面积58.83亩，该区共建2栋2F加工检测车间，建筑面积19,275.43m<sup>2</sup>，用于货物的流通加工贴唛，贴标签，更换包装、简单加工、拆拼箱、检测或维修等场地。

## 2、市场服务组团

市场服务组团占地面积30.70亩，建筑面积59,865.30m<sup>2</sup>（地上建筑面积53,213.60m<sup>2</sup>，地下建筑面积6,651.70m<sup>2</sup>），停车位260个，其中：地下200个，地上60个。涵盖跨境电商总部聚集区、商品展示展贸交易区、物流商务综合服务区等三大功能区，其中：

（1）跨境电商总部聚集区。该区建设1栋12F跨境电商总部大楼，地上建筑面积15,964.08m<sup>2</sup>，地下建筑面积3,628.20m<sup>2</sup>。为第三方物流企业和跨境电商总部聚集区，为企业提供办公，物流研发基地，并打造中小企业孵化基地。

（2）商品展示展贸交易区。该区建设1栋4F商品展示展贸中心，总建筑面积23,946.12m<sup>2</sup>。为国内外高端装备、高科技产品等提供展示展贸平台。

(3) 物流商务综合服务区。该区建设1栋12F物流综合服务大楼，地上建筑面积13,303.40m<sup>2</sup>，地下建筑面积3,023.50m<sup>2</sup>。提供包括工商、税务、商检、会计、法律、培训、信息、营销、咨询等配套服务。

### 3、项目总投资

湖南金霞(国际)综合物流集散中心项目概算总投资为129,055.36万元，其中：工程费用68,357.49万元，工程建设其他费用39,113.53万元，预备费8,984.34万元，建设期利息12,600.00万元。

### (二) 项目建设的必要性、经济效益和社会效益

从带来的社会效益来看，湖南金霞(国际)综合物流集散中心项目的必要性主要可以归结为以下几点：

#### 1、打造湖南开放型经济的“金字招牌”，对接“一带一路”，推进“开放崛起”的需要

金霞经开区拥有湖南省唯一的集水、铁、公、管、空等为一体的交通物流口岸和物流专线，是长沙和湖南立足“一带一部”区域定位、融入“一带一路”国家战略、连接湘粤港澳的不可缺少的对外开放大通道，已开通湘欧快线，成为湖南积极融入“丝绸之路”经济带建设、快速直达欧洲和中亚的一条国际物流新通道。长沙新港是全国内河 28 个主要港口之一，年吞吐量 1200 万吨，位居全国 28 个内河支线港口第一，外贸货物运输占全省外贸出口量的 70%，已成为上海港的最大喂给港。此次发行债券所募集资金主要用于湖南金霞(国际)综合物流集散中心项目，该项目的建设可以为湖南对接“一带一路”创造更好的软硬件条件，建成湖南对外开放的高地，有利于促进“湘品出湘”。

## **2、提高长沙核心竞争力，促进区域经济增长的需要**

现代物流具有很强的产业关联度和带动效应，是国民经济的综合性和支柱性产业之一，因此，在区域经济的发展过程中，合理的物流系统起着基础性的作用。物流产业的发展可以降低企业经济活动的交易成本，提高资源配置效率，优化地区产业结构，强化产业关联，提高区域经济竞争力，加快区域经济发展。

## **3、提升“金霞物流谷”产业承载力、要素吸纳力，改善投资环境，扩大招商引资的需要**

金霞正在加快建设“实力型、品质型、开放型、创新型、智慧型”园区，全力打造“中国金霞物流谷”，全力推进“建设大城北，进位国家级”，本期债券募集资金投资项目的建设是金霞建设“五型”园区，深化“互联网+”体系融合，走特色建园、差异化道路，实现“十三五”目标的必然选择。

## **4、降低实体经济企业物流成本的需要**

现代物流产业发展能够极大地减少库存占压资金，加快资金周转，提高资金使用效率，提高整个区域经济运行速度和效益，带动经济增长，又可以促进区域内信息、技术、人才、资金以及政策等一系列资源要素的流动和整合，有利于形成区域竞争优势。

综上所述，本期债券募集资金投资项目的建设势在必行，其建设与国家和区域现行政策和经济社会发展战略是完全相符的。

### **（三）项目建设期及进度情况**

根据北京市宾克工程咨询股份有限公司出具的《长沙金霞经济开

发区开发建设总公司湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目可行性研究报告》（以下简称“《可行性研究报告》”），根据项目的具体情况，本项目计划建设工期为 24 个月（2018 年 1 月开始，到 2019 年 12 月全部工程完工）。目前，项目已完成相关规划报批等前期工作，处于项目施工前的准备阶段。截至 2018 年底，项目已投入资金 2.62 亿元，占总投资的比例约为 20.30%。

#### 四、募投项目的盈利性分析

根据《可行性研究报告》，现将该项目经济效益分析如下：

##### （一）收入测算

本项目主要收入来源为物业租售收入、车位租售收入。

##### 1、本期债券募投项目价格测算

本期债券募投项目价格测算为自主定价，主要来源于市场可比价格。通过对募投项目周边地区同类项目的物业出租出售价格进行全面的摸底考察，并按照保守的原则，对出租出售价格进行了合理预估，具体情况见下表：

**表 12-3 湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目价格测算表**

| 序号 | 项目                    | 预估价格                    |
|----|-----------------------|-------------------------|
| 1  | 仓储物流组团出租              | 300 元/m <sup>2</sup> /年 |
| 2  | 仓储物流组团出售              | 4700 元/m <sup>2</sup>   |
| 3  | 跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出租 | 420 元/m <sup>2</sup> /年 |
| 4  | 跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出售 | 8600 元/m <sup>2</sup>   |
| 5  | 商品展示展贸交易区出租           | 600 元/m <sup>2</sup> /年 |
| 6  | 商品展示展贸交易区出售           | 11000 元/m <sup>2</sup>  |

| 序号 | 项目      | 预估价格       |
|----|---------|------------|
| 7  | 地下停车位出售 | 120000 元/个 |
| 8  | 停车位出租   | 20 元/天     |

## 2、本期债券募投项目收入实现进度预测

### (1) 仓储物流组团出租收入

仓储物流组团在债券存续期内可实现出租收入为 19,466.33 万元。出租面积按仓储物流组团总面积的 35% 计算,运营期第五年开始出租面积 103,790.79 m<sup>2</sup>,出租单价按 300 元/m<sup>2</sup>/年、每五年上浮 5% 计算。前五年的出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%、100% 逐年增长,第五年后均按全部出租计算,达产后仓储物流组团出租收入为 3,269.41 万元/年。

### (2) 仓储物流组团出售收入

仓储物流组团在债券存续期内可实现出售收入为 90,594.53 万元。出售面积按仓储物流组团总面积的 65% 计算,可出售面积 192,754.32 m<sup>2</sup>,前五年的出售面积占可出售面积的比例分别为 25.00%、22.50%、20.00%、17.50%、15.00%,出售单价按 4,700.00 元/m<sup>2</sup> 计算。

### (3) 跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出租收入

跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区在债券存续期内可实现出租收入为 3,119.57 万元。可出租面积按跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区总面积的 35% 计算,运营期第五年开始出租面积为 10,243.62 m<sup>2</sup>。出租单价按 420 元/m<sup>2</sup>/年、每五年上浮 5% 计算。前五年的出租面积占可出租面积的比例按 80%、85%、90%、95%、100%

逐年增长,第五年后均按全部出租计算,达产后跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出租收入 451.74 万元/年。

#### (4) 跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出售收入

跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区在债券存续期内可实现出售收入为 16,360.52 万元。可出售面积按跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区总面积的 65%计算,为 19,023.86 m<sup>2</sup>,前五年的出售面积占可出售面积的比例分别为 25.00%、22.50%、20.00%、17.50%、15.00%,出售单价按 8600 元/m<sup>2</sup>计算。

#### (5) 商品展示展贸交易区出租收入

商品展示展贸交易区在债券存续期内可实现出租收入为 3,646.25 万元。出租面积按商品展示展贸交易区总面积的 35%计算,运营期第五年开始可出租面积 8,381.14 m<sup>2</sup>,出租单价按 600 元/m<sup>2</sup>/年、每五年上浮 5%计算。前五年的出租面积占可出租面积的比例按 80%、85%、90%、95%、100%逐年增长,第五年后均按全部出租计算,达产后商品展示展贸交易区出租收入为 8,381.14 元/年。

#### (6) 商品展示展贸交易区出售收入

商品展示展贸交易区在债券存续期内可实现出售收入为 17,121.48 万元。出售面积按商品展示展贸交易区总面积的 65%计算,可出售面积 15564.98 m<sup>2</sup>,前五年的出售面积占可出售面积的比例分别为 25.00%、22.50%、20.00%、17.50%、15.00%,出售单价按 11,000.00 元/m<sup>2</sup>计算。

### （7）地下停车位出售收入

地下停车位在债券存续期内可实现出售收入为 2,400.00 万元。可出售车位数量 200 个，在前五年出售完，第 1~5 年每年出售 40 个，出售单价按 120,000.00 元/个计算。

### （8）停车位出租收入

停车位在债券存续期内可实现出租收入为 765.04 万元。本项目有地下停车位 200 个，地上小车停车位 200 个，地下停车位出售后剩余的车位进行出租，另外，地上的小车停车位也进行出租，收费参照《关于贯彻《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的实施细则(试行)》（长发改价服〔2017〕16 号）的要求，本项目所在城区执行政府指导价公共停车场最高收费标准为每车 1 元/半小时或 10 元/次。每天平均每个车位 2 台次停车量或停车时间按 10 小时/天计算。则每个车位每天停车费收入为 20 元，且按车位出租价格按每五年上浮 5%、前五年停车位出租比例按可出租车位数的 60%、70%、80%、85%、90% 逐年增长，第五年后按 90% 的出租率计算，达产后停车位出租收入为 137.97 万元/天。

## （二）运营成本及税费测算

根据可行性研究报告，预计项目在债券存续期内的经营成本和税金及附加合计为 10,945.54 万元，其中，职工薪酬 985.69 万元、销售费用 1,534.74 万元、管理及其他费用 1,534.74 万元，税金及附加 6,890.37 万元。

### （三）收益测算情况

根据上述预计，具体收益测算如下表：

表 12-4 湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目收益测算表

| 序号  | 项目                      | 单位 | 债券存续期 |      |           |           |           |           |           | 合计         |
|-----|-------------------------|----|-------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|     |                         |    | 2018  | 2019 | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      |            |
| 1   | 经营收入                    |    |       |      | 37,913.45 | 34,431.90 | 30,799.96 | 27,058.71 | 23,269.70 | 153,473.72 |
| 1.1 | 仓储物流组团出租收入              | 万元 | —     | —    | 4,470.42  | 4,304.72  | 3,994.46  | 3,583.01  | 3,113.72  | 19,466.33  |
| 1.2 | 仓储物流组团出售收入              | 万元 | —     | —    | 22,648.63 | 20,383.77 | 18,118.91 | 15,854.04 | 13,589.18 | 90,594.53  |
| 1.3 | 跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出租收入 | 万元 | —     | —    | 823.59    | 722.25    | 620.92    | 522.58    | 430.23    | 3,119.57   |
| 1.4 | 跨境电商总部聚集区、物流商务综合服务区出售收入 | 万元 | —     | —    | 4,090.13  | 3,681.12  | 3,272.10  | 2,863.09  | 2,454.08  | 16,360.52  |
| 1.5 | 商品展示展贸交易区出租收入           | 万元 | —     | —    | 962.63    | 844.19    | 725.75    | 610.81    | 502.87    | 3,646.25   |
| 1.6 | 商品展示展贸交易区出售收入           | 万元 | —     | —    | 4,280.37  | 3,852.33  | 3,424.30  | 2,996.26  | 2,568.22  | 17,121.48  |
| 1.7 | 地下停车位出售收入               | 万元 | —     | —    | 480.00    | 480.00    | 480.00    | 480.00    | 480.00    | 2,400.00   |
| 1.8 | 停车位出租收入                 | 万元 | —     | —    | 157.68    | 163.52    | 163.52    | 148.92    | 131.4     | 765.04     |
| 2   | 经营成本及税费                 | —  |       |      | 6,595.84  | 5,816.09  | 4,984.64  | 4,115.74  | 3,230.79  | 24,743.10  |
| 2.1 | 经营成本                    | —  | —     | —    | 933.13    | 873.99    | 812.47    | 749.43    | 686.15    | 4,055.17   |

| 序号  | 项目       | 单位 | 债券存续期 |      |           |           |           |           |           | 合计         |
|-----|----------|----|-------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|     |          |    | 2018  | 2019 | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      |            |
| 2.2 | 税金及附加    | —  | —     | —    | 1,886.04  | 1,646.03  | 1,389.59  | 1,121.19  | 847.52    | 6,890.37   |
| 3   | 净收益（1-2） | —  | —     | —    | 35,094.28 | 31,911.88 | 28,597.90 | 25,188.09 | 21,736.03 | 142,528.18 |

#### （四）结论

根据《可行性研究报告》，从建设工期起，项目税后投资回收期为 7.08 年，所得税后财务内部收益率（FIRR）为 7.50%。项目在债券存续期内可实现营业收入 153,473.72 万元，扣除人员工资及费用等经营成本和税金及附加 10,945.54 万元，项目在债券存续期内可实现的净收益为 142,528.18 万元，可偿债资金能够覆盖本期债券还本付息，对本期债券还本付息提供了一定的保障。

#### 五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的《财务管理制度》和《募集资金管理制度》，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承诺的用途安排使用。

（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，定期汇总募投项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和联合主承销商、债权代理人的监督。

### **第十三条 投资者保护机制**

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人建立了如下系统化的确保债券安全兑付和投资者保护的机制：

#### **一、建立募集资金管理制度**

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》。发行人进行募集资金项目投资时，资金使用必须严格遵守公司资金管理制度和该制度的规定，履行相应的审批手续。发行人暂时闲置的募集资金，发行人可在坚持财务稳健、审慎原则的前提下，将债券资金用于保本投资、补充营运资金或符合国家产业政策的其他用途，但不得由财政部门统筹使用，或用于股票投资等高风险投资领域。

#### **二、聘请募集资金监管银行，设置募集资金专项账户**

为切实保证本期债券募集资金的规范使用，发行人聘请了华融湘江银行股份有限公司长沙分行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行担任本期债券募集资金监管银行，并与其签订了《募集资金专项账户监管协议》，分别开立了募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，华融湘江银行股份有限公司长沙分行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与华融湘江银行股份有限公司长沙分

行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行分别签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

### 三、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法正当利益，按照《公司法》、《证券法》、《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长沙分行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期限内代表债券持有人维护债券持有人的最大利益。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》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。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《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《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

#### （一）债权代理基本信息

名称：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段208号万境财智中心B（南栋）

负责人：潘杰

经办人员：鲁明慧

办公地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段106号湘豪大厦一

楼东侧

联系电话：0731-89828171

传真：0731-88781234

邮政编码：410000

## （二）《债权代理协议》主要内容

### 1、债权代理事项

（1）发行人根据《债权代理协议》的规定聘任华融湘江银行长沙分行作为本期债券的债权代理人，华融湘江银行长沙分行接受该聘任。

债权代理人拥有债券条款和本协议赋予其作为债权代理人的权利和义务。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，依照本协议的约定维护债券持有人的最大利益。

（2）凡本期债券持有人，无论是于发行时认购还是于发行后购得或受让本期债券，均视为同意华融湘江银行长沙分行作为本期债券的债权代理人，且视为同意本协议，并遵守本协议项下的各项规定。

### 2、发行人权利

（1）享有募集说明书约定的权利，在不违反法律法规、募集说明书以及本协议的前提下，自主开展正常的经营活动，不受任何人的干涉。

（2）按募集说明书的约定自行安排、运用本期债券所募集的资金。

（3）参加债券持有人会议并提出议案。

(4) 要求债权代理人、债券持有人或者债券持有人会议遵守法律法规的规定，遵守募集说明书、本协议的约定，履行相应的义务。

(5) 享有法律法规规定和本协议约定的其他权利。

(6) 除非法律法规另有规定或协议另有约定，发行人权利是发行人各自单独享有的，可以分别单独行使，也可以集合统一行使；发行人单独行使本协议约定的权利时无需取得其他发行人的同意。

### 3、发行人义务

(1) 偿还本息。发行人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。发行人应于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入偿债专户。

(2) 合规使用募集资金。发行人应依照募集说明书中约定的用途使用债券资金，不得擅自改变资金用途。如确需改变用途的，必须按照国家发改委要求，履行相应变更程序后方可实施。

(3) 登记持有人名单。发行人应负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一工作日，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。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 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

- a. 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- b. 预计到期难以偿付利息或本金；
- c. 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；
- d. 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）；
- e. 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- f. 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）；
- g. 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；
- h. 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；
- i. 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);

j.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;

k.未能履行募集说明书所规定的任何义务;

l.债券被暂停转让交易;

m.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本协议的违约事件时,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,本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、债券持有人提供的所有文件、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：

a.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；

b.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；

c.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。a.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，尚未发生任何本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。**b.确认函。**应债权代理人要求，发行人高级管理人员应当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本协议项下的各项承诺和义务。

**(10) 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：**a.**出售资产的对价公平合理；或**b.**至少 75%的对价系由现金支付；或**c.**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**d.**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。

**(11) 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**a.**该等质押在交割日已经存在；或**b.**交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或**c.**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**d.**经债券持有人会议同意而设定质押。

**(12) 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：**a.**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董事会审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；**b.**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。

**(13) 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。

(14) 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。

(15) 文件交付。发行人应在本期债券发行前将发行人履行本协议项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

(16) 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本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

(17) 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 个工作日内以本协议规定的方式通知债权代理人。

(18) 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。

(19) 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。

(20) 除非法律法规另有规定或协议另有约定，发行人义务是各发行人单独而非共同承担的义务，相互之间不承担连带责任；因承担义务产生的费用由发行人各自承担，无法区分的，按照费用发生时各自的本期债券存续金额按份承担。

#### **4、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本协议生效时结束），债权代理人在《债权代理协议》生效后会因此而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：

a. 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；

b. 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

c. 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，华融湘江银行长沙分行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行长沙分行会给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长沙分行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

a. 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(无论是在本协议之前、期间或之后)。

b. 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。

c. 债权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。

d.在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行本协议的董事、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，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权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、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

(7) 在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权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) 在实行和行使本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，债权代理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本协议授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

## 5、债权代理人的义务

(1) 召集和主持债券持有人会议。债权代理人应持续关注发行人的资信状况、质押资产状况，根据《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行本协议及《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

(2) 违约通知。债券债权代理人或其代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人。

(3) 违约处理。在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预

计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债权代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。债权代理人有权聘请律师等专业人士代表其自身或代表发行人协助债权代理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议的规定执行。

（4）破产及重整。发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议代理参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（5）执行债券持有人会议决议。债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（6）募集资金和偿债资金使用监管。债权代理人是当期债券募集和偿债资金监管的第一责任人，债券代理人应指定专门工作人员，对发行人募集资金使用、募投项目建设和偿债资金准备情况进行监督。

债权代理人应对偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于 2 次。

债权代理人应对募集资金使用和募投项目建设情况进行监督，每

年进行现场调查或书面问询的次数应不低于 2 次，直至募集资金使用完毕。相关记录需留存备查，发现问题应及时报告省、市州发改委。债权代理人发现可能影响企业偿债能力或影响债券价格的重大事件，应及时协调解决，必要时向省、市州发改委报告。

（7）信息披露监督。债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

（8）通知的转发。如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债券债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（9）禁止内幕交易。债权代理人应当为债券持有人（作为一个整体，而非向个别或单个债券持有人）的最大利益行事，不得利用作为债权代理人而获取的有关内幕信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

（10）向新债权代理人移交工作。在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

（11）债券信用风险管理。债权代理人应根据监管部门的要求对债券持续动态监测、排查、预警债券信用风险，并按要求出具债券信用风险管理报告。

（12）其他。债权代理人应遵守本协议以及债权代理人应当履行的其他义务。

### （三）《债券持有人会议规则》主要内容

#### 1、债券持有人行使权利形式

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。

#### 2、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）或取消债券债权代理人作出决议；

（9）对变更偿债资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。

### **3、债券持有人会议的召集**

债券持有人会议由债券债权代理人召集。

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，债券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 5 日至 15 日内召开债券持有人会议。

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，债券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。

#### **四、聘请偿债资金监管银行，设置偿债资金专项账户**

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长沙分行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》、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募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

发行人应按《募集说明书》和《偿债资金专项账户监管协议》的约定按时足额将偿债资金存入专户。

监管银行作为本期债券偿债资金监管的直接责任人，必须督促发行人在债券发行后的 3 个工作日内开设偿债专户，严格监督发行人于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入偿债专户。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）10 个工作日将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日前 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 2 个工作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省、市州发改委。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。

## 第十四条 偿债保障措施

本期债券发行规模为不超过人民币 8 亿元，本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的比例为 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。

同时，为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

表 13-1 发行人近三年财务状况

| 项 目      | 2017 年度/末    | 2016 年度/末  | 2015 年度/末  |
|----------|--------------|------------|------------|
| 资产总额（万元） | 1,259,021.01 | 834,841.21 | 630,768.63 |
| 营业收入（万元） | 99,144.97    | 93,799.28  | 74,080.61  |
| 净利润（万元）  | 12,434.33    | 13,820.78  | 7,144.19   |
| 资产负债率（%） | 60.07        | 59.25      | 50.89      |

2015-2017年末，发行人总资产分别为630,768.63万元、834,841.21万元和1,259,021.01万元，总资产规模快速增长；2015-2017年末资产负债率分别为50.89%、59.25%和60.07%，资产负债率维持在适中水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2015-2017 年发行人实现营业收入分别为 74,080.61 万元、93,799.28 万元和 99,144.97 万元，维持在相对合理水平。发行人营业收入主要为基础设施建设收入和土地整理收入，上述业务与园区经济发展和居民生活息息相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2015-2017 年发行人实现净利润分别为 7,144.19 万元、13,820.78 万元和 12,434.33 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平较低，近年来盈利能力不断提高。随着当地经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，加之开福区人民政府对发行人的大力支持，预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

## 二、募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据《可行性研究报告》，湖南金霞（国际）综合物流集散中心项目计算期20年，项目收入来源为物业租售收入、车位租售收入。预计项目计算期内利润总额为72,981.66万元，项目投资财务内部收益率（所得税后）为7.50%，大于基准收益率7%；财务净现值为2,913.48万元，大于0；投资回收期为7.08年。以上指标说明项目投资收益率较高，具有较好抗风险能力，具有良好的经济效益。

## 三、重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券发行规模不超过人民币8亿元，由重庆兴农担保提供全

额无条件不可撤销连带责任保证担保，在公司不能全部兑付债券本息时，重庆兴农担保将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

### （一）担保人基本情况

**注册名称：**重庆兴农融资担保集团有限公司

**法定代表人：**刘壮涛

**注册资本：**人民币 300,000.00 万元

**统一社会信用代码：**915000005828358674

**住 所：**重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

**经营范围：**贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，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（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

### （二）担保人财务情况

#### 1、担保人 2017 年主要财务数据

根据重庆康华会计师事务所有限责任公司出具的重康会表审报字（2018）第 41-1 号《审计报告》，2017 年末重庆兴农担保主要财务情况（合并口径）如下所示：

**表 13-2 担保人财务情况**

单位：万元

| 项 目  | 2017 年末/度    |
|------|--------------|
| 总资产  | 2,237,309.94 |
| 净资产  | 976,891.09   |
| 营业收入 | 49,931.88    |
| 净利润  | 14,844.57    |

## 2、担保人资信状况

重庆兴农担保是重庆市政府于 2011 年 9 月为深化农村金融改革、助推农业现代化和城乡统筹发展，批准设立的全国首个省级政策性农业信贷担保公司，是重庆市属的国有 A 类重点企业。重庆兴农担保是全国第一家以农村“三权”（农村土地承包经营权、农村居民房屋产权和林权）开展抵押融资业务，撬动金融下乡进村的国有重点企业。兴农担保公司实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

重庆兴农担保设立了渝北、巴南、合川、荣昌、大足等 26 家区县兴农融资担保有限公司，重庆兴农价格评估有限公司、重庆兴农资产经营管理有限公司 2 家全资子公司，控股重庆兴农鑫电子商务有限公司，参股重庆渝中区兴农投小额贷款有限公司、重庆市再担保有限责任公司，间接参股重庆兴农股权投资基金管理有限公司。经联合资信评估有限公司综合评定，重庆兴农担保长期主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。重庆兴农担保抗风险能力强，具有较强的代偿能力。

## 3、担保函主要内容

重庆兴农担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要

内容：

**(1) 被担保的债券：**被担保的债券为期限不超过 7 年，发行金额总计不超过人民币 8 亿元的“2019 年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券”；(具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准)。

**(2) 债券的到期日：**本担保函项下的债券分期兑付本金，本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的比例为 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

担保函项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) 保证的方式：**担保人承担保证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：**在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

**(5) 保证范围：**担保人保证的范围包括 2019 年长沙金霞经济开

发区开发建设总公司企业债券债券本金不超过人民币 8 亿元及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

**（6）保证的期间：**担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在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。

#### **4、本期担保协议及担保程序的合法合规性**

重庆兴农担保出具担保函，对发行人发行规模不超过人民币 8 亿元企业债券的发行提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。重庆兴农担保出具的担保函对保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。根据北京大成（长沙）律师事务所出具的法律意见书，重庆兴农担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

### **四、偿债保障的制度性安排**

#### **（一）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长沙分行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》，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募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日前 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 2 个工

作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省、市州发改委。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；专项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。

## **（二）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。

## **（三）偿债计划的财务安排**

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，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。

## **（四）建立了募集资金监管制度，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》，并分别与华融湘江银行股份有限公司长沙分行、长沙农村商业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司长沙分行、长沙银行股份有限公司开福支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行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。

### **（五）聘请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，发行人与华融湘江银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债券代理人，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。

此外，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。严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

《债券持有人会议规则》约定的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做出决议，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做出决议；

（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的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（债权人自动提出辞职的除外）或取消债权人作出决议；

（9）对变更偿债资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。

（六）设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

为保护债券持有人的利益，本期债券《债权代理协议》对违约事项及处理措施进行了约定，并制定了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益。具体约定如下：

**根据《债权代理协议》，发行人的违约事件包括：**

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；

（3）发行人不履行或违反《债权代理协议》的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(4) 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述（1）（2）（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

**处理措施包括以下内容：**

(1) 如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续30日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上（不含50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：①向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付的本金；(iv) 适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或②相关的违约事件已得到救济或被豁免；或③债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

(3) 如果发生违约事件且一直持续30个工作日仍未解除，债权人代理人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

## 五、其他偿债保障措施

### (一) 发行人可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着开福区政府和金霞管委会对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，发行人资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值 762,799.31 万元，主要为发行人根据与政府签订的代建协议、土地开发整理协议建设的待结算代建项目或土地开发整理项目，待结算后能够取得稳定的收入，足以覆盖本期债券本金和利息。近年来长沙市及开福区经济持续快速发展，发行人未来代建业务有望继续增长。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以通过加快项目结算、加快应收款项回收等渠道及时筹措资金。

### (二) 发行人优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

### （三）畅通的外部融资渠道能够为本期债券到期偿付提供进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。如果由于意外情况致使发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

### （四）当地政府对发行人发展给予大力支持

近年来，长沙市及开福区国民经济持续增长，2017 年，长沙市及开福区 GDP、投资、消费、规模工业增加值等指标增速高于全国或全省平均水平，多项指标在全省排位前移。

发行人作为金霞经开区城市建设开发的重要主体，主要从事长沙金霞经开区范围内的基础设施建设和土地开发等业务，是长沙市开福区建设、融资、管理和服务的重要平台。为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和偿债能力，根据发行人业务的特点，开福区政府和金霞管委会出台了一系列扶持与优惠政策：

一是授权发行人负责进行的土地整理开发、基础设施建设项目不断增加，并给予合理的收益。近年来开福区政府、金霞经开区管委会为进一步支持发行人发展，授权其负责开福区金霞经济开发区内土地整理开发、基础设施建设工作，为满足金霞经济开发区内经济、社会发展需要，开福区政府授权发行人承担了大量土地整理开发、基础设施建设项目，从而确保发行人储备的项目资源充足。

二是根据发行人经营业务的特点,给予一定的财政补贴和税收优惠,促进发行人进一步做大做强。开福区人民政府的大力支持增强了发行人的竞争实力,使发行人可持续发展能力进一步提升,巩固了发行人的盈利能力,为本期债券的偿付提供了一定的基础保障。

## 六、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述,本期债券募集资金投向良好,经济与社会效益明显,发行人业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力较强。本期债券由重庆兴农担保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。因此,本期债券偿债保障措施到位,发行人具有较强的偿债能力,到期不能兑付本息的风险很小。

## 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、与本期债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

**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规定的相关交易场所上市交易或交易流通，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）兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

**对策：**首先，发行人目前经营状况良好，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，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。最后，为缓解债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本期债券到期不能偿付本息的风险较小。

### （三）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。由于具体上市审批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：**本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

### （四）募投项目风险

#### 1、工程建设风险

本项目已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还受到区委、区政府的高度支持。但是，工程总体投资规模较大，建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，

将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

**对策：**在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

## 2、环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

**对策：**在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

## 3、募投项目收入不确定性的风险

募投项目收入受经济环境等因素影响较大，未来租售收入的规模和取得时点存在不确定性。

**对策：**发行人将加强募投项目建设和运营的全程管控，加强项目宣传推介；募投项目所处的金霞经济开发区是经国务院批准的湖南省首批重点开发区，也是湖南省首个综合性现代物流园区，具有良好的区位优势，未来租售收入的规模和取得时点料将达到预期目标。

## 二、与发行人有关的风险与对策

### （一）经营风险

发行人是金霞经开区管委会出资设立的全民所有制企业，承担着金霞经开区范围内基础设施建设和授权经营范围内的国有资产运营重任。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及发行人运营效益，进而影响本期债券偿付。

**对策：**发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，同时，自身不断加强管理，提高公司整体实力。进一步加强与政策性银行、商业银行和金融租赁公司的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金。进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加快公司的市场化改制改革，降低可控成本，提高公司经营效益。

### （二）资产流动性较弱的风险

发行人应收类款项规模大，对资金有一定的占用；存货占比高，其中的开发成本金额较大，该资产流动性较低，将对发行人资产流动性产生不利影响。

**对策：**发行人的应收类款项对象以国有单位为主，整体信用度较高、产生坏账的可能性较低；发行人的开发成本均为发行人已投资建设尚未经政府验收的基础设施建设项目，该等资产权属清晰，未来将随着政府的逐步验收和回购得到逐步释放，长远来看不影响资产的流动性。

### （三）有息债务规模较大的风险

报告期内发行人有息债务规模持续增长，截止 2017 年末有息负债规模为 749,102.00 万元,主要系公司近年来业务收入持续增长，加大了对外融资力度，公司存在一定的偿债压力。

**对策：**近年来，开福区及金霞经开区经济日益发展，发展前景良好，且公司与各大金融机构保持了良好的合作关系，目前尚未使用的授信余额较大。因此，发行人的偿债能力保障程度较高，不存在偿债风险。

### （四）经营性现金流持续流出风险

2015-2017 年经营活动产生的现金流量净额分别为 39,100.61 万元、-109,791.86 万元和-283,737.90 万元。报告期内发行人持续加大对土地整理和基础设施建设业务的投资力度，这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致近几年经营性现金流量净额波动较大且总体为负，存在经营性现金流量净额持续流出的风险。

**对策：**未来随着项目投资趋于稳定，已投入项目的陆续完工结算，预计经营现金流量净额将逐步增加。此外，发行人将通过加强应收账

款管理，加快现金回流速度。

#### **（五）筹资压力较大风险**

发行人在建和拟建项目投资规模较大，未来有较大的投资支出，存在一定的融资压力。

**对策：**发行人的资金主要来源于正常的生产经营活动，根据发行人签订的《代建协议》、《土地整理协议》，随着公司在建项目的竣工验收并移交政府及所整理开发土地的陆续出让，公司会按照财政评审结果及土地出让情况获得相应收入及现金流；发行人的出资人系政府单位，实力雄厚，对发行人业务支持力度较大，可根据发行人业务需要对发行人进行增资；发行人同各大银行保持了良好的合作关系，可根据业务需要向银行申请融资；发行人可通过债券等多种方式进行融资。以上对策将在较大程度上缓解发行人筹资压力。

#### **（六）税收优惠的风险**

根据长沙市开福区人民政府《长沙市开福区人民政府关于长沙金霞经济开发区开发建设总公司有关涉税账务处理的通知》（开政发[2013]48号）的有关规定，自2014年1月1日起，发行人及其子公司在经营期间收到的土地开发整理收入、基础设施代建收入及财政补贴收入可作为不征税收入。如未来税收优惠政策变化，将对发行人经营情况产生不利影响。

**对策：**上述《通知》中已经明确：如税务部门相关政策进行调整，对以上收入所产生的税收予以追征，由长沙金霞经济开发区管理委员会全额补缴，如仍有差额，由开福区人民政府补足差额。同时，发行

人作为金霞经开区唯一的基础设施代建和土地整理开发主体，其一直以来获得政府部门的大力支持，以保证正常经营。

### **（七）本期债券发行导致发行人债务规模增加的风险**

本期债券发行额度大，对公司现有债务规模影响大。

**对策：**本期债券具有完善的偿债保障措施，能够确保按期偿付；本期债券的募投项目建成后预计产生的经营收入能够足额覆盖本期债券本息偿还，偿债资金预计不会挤占发行人现有经营性业务收入，不会对发行人的现有业务产生不利影响。

## **三、与行业相关的风险与对策**

### **（一）宏观政策风险**

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，发行人将进一步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。

### **（二）行业政策的风险**

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发整理等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面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：**针对可能出现的政策性风险，发行人将进一步跟踪政府的政策导向，关注土地开发整理以及基础设施建设的行业发展动态，把握产业机遇，壮大公司实力，以提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。

### （三）经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地开发与整理等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响，降低发行人整体现金流量，从而影响本期债券的偿付。

**对策：**发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对城市基础设施建设的关注与投入和长沙市以及开福区经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据联合资信对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估，本期债券信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA级，评级展望为稳定。

#### （一）评级观点

发行人是长沙金霞经济开发区内唯一的基础设施建设及土地整理主体，区域专营优势明显。联合资信对发行人的评级反映了发行人在资产划拨、资本金注入等方面获得外部大力支持。同时，联合资信也关注到发行人应收类款项规模大，对资金有一定的占用；存货占比高，未来受限资产规模较大，资产流动性偏弱；有息债务规模增速快，以及未来投资支出规模大等因素对发行人信用水平产生的不利影响。

近三年，长沙市开福区与长沙金霞经济开发区经济快速发展，公司外部发展环境良好。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券设立本金分期偿付条款，有效缓解了集中偿付压力。同时，重庆兴农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，经联合资信评定，重庆兴农担保长期信用等级为AA+，担保实力很强，有效提升了本期债券本息偿付的安全性。

基于对公司主体长期信用状况及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

## （二）优势

1. 近三年，长沙市开福区与长沙金霞经济开发区经济快速发展，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 公司作为长沙金霞经开区内唯一的基础设施建设及土地整理主体，在资产划拨、资本金注入等方面获得外部支持力度较大。
3. 兴农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，有效提升了本期债券的安全性。
4. 本期债券的分期偿还条款有利于减轻公司的集中偿付压力。

## （三）关注

1. 公司应收类款项规模大，对资金有一定的占用；存货占比高，未来受限资产规模会大幅增长。公司整体资产流动性偏弱。
2. 公司近三年有息债务规模增长迅速。公司在建及拟建项目投资规模较大，未来投资支出规模较大，公司存在一定的对外融资压力。
3. 本期债券发行额度较大，对公司现有债务规模影响较大。
4. 募投项目收入受经济环境等因素影响较大，未来租售收入的实现存在不确定性。

## 二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在发行人信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，

并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对发行人或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与发行人联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

### 三、发行人信用评级情况

本期债券信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA级。主要系信用等级为AA+的重庆兴农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，对本期债券具有较强的增信作用。

### 四、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告（银行版）》（报告日期2017年11月3日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务偿还恶意违

约的情况。

## 五、银行授信情况

发行人资信状况良好，多年来与多家商业银行保持着长期良好的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人良好的还贷记录以及高信用等级表明发行人具有较强的间接融资能力。截至2017年12月末，发行人及其下属子公司共获得了各银行授信123.18亿元，其中已使用额度79.38亿元，未使用额度43.80亿元。

## 第十七条 法律意见

- （一）发行人具备本次发行的主体资格；
- （二）本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权；
- （三）本次发行符合有关法律法规及其他规范性文件规定的实质条件；
- （四）发行人的设立程序符合当时法律、法规及规范性文件的规定，并获得了有权部门的批准。
- （五）发行人的出资人依法存续，出资人人数、住所、出资比例符合法律规定，投入发行人的资产产权关系清晰，相关权属证书已转移至发行人，不存在法律障碍或风险；
- （六）发行人业务、资产、机构、人员、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，业务正常，资信良好，在关联交易方面合法合规；
- （七）发行人的主要财产均系合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；正在或将要履行的重大合同真实、合法、有效，其履行不存在重大法律争议；
- （八）发行人重大资产变化的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；
- （九）发行人在税务、环境保护方面不存在违反现行法律、法规和规范性文件的要求的情形；
- （十）发行人及发行人董事、高级管理人员不存在尚未了结或近

期可能产生或可以预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚；

（十一）发行人募集资金的运用符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，所有募投项目均已取得有权部门的批准或授权必要的批准文件；

（十二）兴农担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效；

（十三）《募集说明书》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《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；

（十四）为本期债券的受托管理与资金监管而签订的协议及文件系相关各方真实意思表示，符合法律、行政法规的有关规定。

综上所述，律师事务所认为，发行人具备《证券法》、《管理条例》、《债券管理工作的通知》、发改办财金【2010】2881号文和发改办财金【2011】1388号文等有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本期债券发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

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有关债券交易场所的交易流通。

### 二、税务说明

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收由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

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核准文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2015-2017 年度经审计的财务报告
- （四）联合资信为本期债券出具的信用评级报告
- （五）北京大成（长沙）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
- （八）重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券出具的担保函
- （九）重庆兴农融资担保集团有限公司 2017 年度经审计的财务报告

### 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：

长沙金霞经济开发区开发建设总公司

住所：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

法定代表人：易建辉

联系人：朱翠华

办公地址：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

联系电话：0731-84831525

传真：0731-85315268

邮政编码：410201

**财富证券有限责任公司**

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

联系人：向汝婷

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：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

**中信证券股份有限公司**

企业名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：何佳睿

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836991

传真：010-60833054

邮政编码：100125

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

或联合主承销商。

(二)本期企业债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会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](http://www.ndrc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司: [www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

附表一：2019 年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券发行  
网点表

| 序号 | 承销商名称       | 承销商地位  | 发行网点名称           | 联系地址                           | 联系人        | 联系电话                            |
|----|-------------|--------|------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------|
| 1  | ▲财富证券有限责任公司 | 牵头主承销商 | 财富证券有限责任公司投资银行一部 | 长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼    | 向汝婷<br>刘桃香 | 0731-84779547<br>、0731-88954790 |
| 2  | 中信证券股份有限公司  | 联席主承销商 | 中信证券股份有限公司固定收益部  | 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 9 层      | 温瑞         | 010-60838724                    |
| 3  | 华龙证券股份有限公司  | 分销商    | 华龙证券股份有限公司深圳分公司  | 广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 2 楼     | 张蕊         | 0755-82893363                   |
| 4  | 东海证券股份有限公司  | 分销商    | 东海证券股份有限公司债券发行部  | 上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部 | 高芳         | 021-20333395                    |

附表二：发行人 2015-2017 年度经审计的合并资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2017.12.31          | 2016.12.31        | 2015.12.31        |
|----------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                     |                   |                   |
| 货币资金           | 167,656.61          | 127,685.63        | 46,588.65         |
| 应收账款           | 133,837.83          | 99,877.92         | 75,251.03         |
| 其他应收款          | 186,330.42          | 97,938.51         | 98,060.27         |
| 存货             | 762,799.31          | 497,484.95        | 398,892.17        |
| 其他流动资产         | 0.00                | —                 | 20.08             |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,250,624.18</b> | <b>822,987.00</b> | <b>618,812.20</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                     |                   |                   |
| 可供出售金融资产       | 1,418.51            | 4,640.27          | 4,640.27          |
| 投资性房地产         | —                   | 3,743.84          | —                 |
| 固定资产           | 4,244.41            | 671.82            | 4,456.49          |
| 无形资产           | 2,733.91            | 2,798.28          | 2,859.67          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>8,396.84</b>     | <b>11,854.20</b>  | <b>11,956.43</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>1,259,021.01</b> | <b>834,841.21</b> | <b>630,768.63</b> |

| 项目           | 2017.12.31 | 2016.12.31 | 2015.12.31 |
|--------------|------------|------------|------------|
| <b>流动负债：</b> |            |            |            |
| 短期借款         | —          | 9,000.00   | 6,000.00   |
| 应付账款         | 549.02     | 679.96     | 926.51     |
| 预收款项         | —          | —          | 179.1      |
| 应交税费         | 87.13      | 52.26      | 38.55      |
| 其他应付款        | 6,610.91   | 12,842.36  | 71,163.64  |
| 一年内到期的非      | 102,711.00 | 26,430.00  | 72,100.00  |

| 项目                | 2017.12.31          | 2016.12.31        | 2015.12.31        |
|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 流动负债              |                     |                   |                   |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>109,958.06</b>   | <b>49,004.59</b>  | <b>150,407.80</b> |
| 长期借款              | 591,391.00          | 445,599.00        | 170,580.00        |
| 应付债券              | 55,000.00           | —                 | —                 |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>646,391.00</b>   | <b>445,599.00</b> | <b>170,580.00</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>756,349.06</b>   | <b>494,603.59</b> | <b>320,987.80</b> |
| 所有者权益：            |                     |                   |                   |
| 实收资本              | 192,000.00          | 42,000.00         | 42,000.00         |
| 资本公积              | 212,726.48          | 212,726.48        | 196,090.47        |
| 盈余公积              | 7,590.24            | 7,182.20          | 6,722.31          |
| 未分配利润             | 90,355.23           | 78,328.94         | 64,968.05         |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 502,671.95          | 340,237.62        | 309,780.83        |
| 少数股东权益            | —                   | —                 | —                 |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>502,671.95</b>   | <b>340,237.62</b> | <b>309,780.83</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>1,259,021.01</b> | <b>834,841.21</b> | <b>630,768.63</b> |

附表三：发行人 2015-2017 年度经审计的合并利润表

单位：万元

| 项目                    | 2017 年度   | 2016 年度   | 2015 年度   |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 一、营业收入                | 99,144.97 | 93,799.28 | 74,080.61 |
| 减：营业成本                | 82,622.15 | 78,137.96 | 62,120.34 |
| 营业税金及附加               | 81.15     | 60.48     | 3.87      |
| 销售费用                  | —         | —         | —         |
| 管理费用                  | 1,210.82  | 1,662.17  | 2,014.80  |
| 财务费用                  | 338.57    | 903.39    | 1,101.65  |
| 资产减值损失                | 2,399.43  | -678.79   | 1,695.33  |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | —         | —         | —         |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | —         | —         | —         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | —         | —         | —         |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | -58.52    | -8.29     | -0.42     |
| 二、营业利润（损失以“-”号填列）     | 12,434.33 | 13,705.78 | 7,144.19  |
| 加：营业外收入               | —         | 165.00    | —         |
| 减：营业外支出               | —         | 50.00     | —         |
| 三、利润总额（损失以“-”号填列）     | 12,434.33 | 13,820.78 | 7,144.19  |
| 减：所得税费用               | —         | —         | —         |
| 四、净利润（损失以“-”号填列）      | 12,434.33 | 13,820.78 | 7,144.19  |

| 项目               | 2017 年度   | 2016 年度   | 2015 年度  |
|------------------|-----------|-----------|----------|
| 归属于母公司所有者的净利润    | 12,434.33 | 13,820.78 | 7,144.19 |
| 少数股东损益           | —         | —         | —        |
| 五、其他综合收益的税后净额    | —         | —         | —        |
| 六、综合收益总额         | 12,434.33 | 13,820.78 | 7,144.19 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 12,434.33 | 13,820.78 | 7,144.19 |
| 归属于少数股东的综合收益总额   | —         | —         | —        |

附表四：发行人 2015-2017 年度经审计的合并现金流量表

单位：万元

| 项目                        | 2017 年度            | 2016 年度            | 2015 年度          |
|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     | —                  | —                  | —                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 65,166.15          | 68,990.29          | 120,759.33       |
| 收到的税费返还                   | —                  | —                  | —                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 208.94             | 502.61             | 4,372.88         |
| 经营活动现金流入小计                | 65,375.09          | 69,492.90          | 125,132.21       |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 348,067.46         | 175,849.57         | 83,972.51        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 274.43             | 551.8              | 298.43           |
| 支付的各项税费                   | 46.49              | 38.76              | 114.55           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 724.62             | 2,844.64           | 1,646.12         |
| 经营活动现金流出小计                | 349,112.99         | 179,284.77         | 86,031.60        |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-283,737.90</b> | <b>-109,791.86</b> | <b>39,100.61</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     | —                  | —                  | —                |
| 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 | 0.20               | —                  | —                |
| 处置子公司及其他营业单位收             | 0.00               | 1,069.72           | —                |

| 项目                      | 2017 年度    | 2016 年度    | 2015 年度    |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| 到的现金净额                  |            |            |            |
| 收到其他与投资活动有关的现金          | 672,674.71 | 525,068.15 | 26,640.76  |
| 投资活动现金流入小计              | 672,674.91 | 526,137.88 | 26,640.76  |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 37.43      | 112.98     | 32.92      |
| 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     | —          | —          | —          |
| 支付其他与投资活动有关的现金          | 763,769.95 | 433,843.09 | 24,873.94  |
| 投资活动现金流出小计              | 763,807.38 | 433,956.07 | 24,906.87  |
| 投资活动产生的现金流量净额           | -91,132.47 | 92,181.81  | 1,733.90   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：          | —          | —          | —          |
| 吸收投资收到的现金               | 150,000.00 | —          | 30,000.00  |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金  | —          | —          | —          |
| 取得借款收到的现金               | 305,550.00 | 344,300.00 | 91,600.00  |
| 发行债券收到的现金               | 55,000.00  | —          | —          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | 240,879.30 | 16,576.32  | 29,580.55  |
| 筹资活动现金流入小计              | 751,429.30 | 360,876.32 | 151,180.55 |
| 偿还债务支付的现金               | 92,477.00  | 96,451.00  | 40,971.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 307.88     | 1,205.79   | 1,185.34   |
| 其中：子公司支付给少数股东           | —          | —          | —          |

| 项目                 | 2017 年度    | 2016 年度    | 2015 年度    |
|--------------------|------------|------------|------------|
| 的现金股利              |            |            |            |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     | 243,803.07 | 154,512.50 | 136,189.84 |
| 筹资活动现金流出小计         | 336,587.95 | 252,169.30 | 178,346.17 |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 414,841.36 | 108,707.03 | -27,165.63 |
| 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     | 39,970.99  | 91,096.98  | 13,668.88  |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 127,685.63 | 36,588.65  | 22,919.77  |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 167,656.61 | 127,685.63 | 36,588.65  |

附表五：担保人 2017 年度经审计的合并资产负债表

单位：万元

| 项目                     | 2017 年末           | 2016 年末           |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                   |                   |
| 货币资金                   | 506,289.82        | 321,751.15        |
| △结算备付金                 | -                 | -                 |
| △拆出资金                  | -                 | -                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 6,250.00          | 615.59            |
| 衍生金融资产                 | 0.00              | 0.00              |
| 应收票据                   | 0.00              | —                 |
| 应收账款                   | 183,699.67        | 101,742.14        |
| 预付款项                   | 38.94             | 160.82            |
| △应收保费                  | 612.98            | 740.87            |
| △应收分保账款                | -                 | -                 |
| △应收分保准备金               | -                 | -                 |
| 应收利息                   | 1,637.04          | 1,728.29          |
| 应收股利                   | —                 | —                 |
| 其他应收款                  | 62,034.76         | 24,910.14         |
| △买入返售金融资产              | -                 | -                 |
| 存货                     | -                 | -                 |
| 划分为持有待售的资产             | -                 | -                 |
| 一年内到期的非流动资产            | -                 | -                 |
| 其他流动资产                 | 233,512.87        | 240,399.08        |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>994,076.09</b> | <b>692,048.07</b> |
| <b>非流动资产：</b>          | -                 | -                 |
| △发放贷款及垫款               | -                 | -                 |
| 可供出售金融资产               | 10,544.79         | 10,070.79         |

| 项目             | 2017 年末             | 2016 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|
| 持有至到期投资        | 51,767.53           | 38,297.93           |
| 长期应收款          | -                   | -                   |
| 长期股权投资         | 7,309.19            | 7,741.65            |
| 投资性房地产         | 118.18              | —                   |
| 固定资产原价         | 15,992.28           | 15,600.08           |
| 减：累计折旧         | 3,806.47            | 2,975.08            |
| 固定资产净值         | 12,185.81           | 12,625.00           |
| 减：固定资产减值准备     | -                   | -                   |
| 固定资产净额         | 12,185.81           | 12,625.00           |
| 在建工程           | 450.61              | —                   |
| 工程物资           | -                   | -                   |
| 固定资产清理         | -                   | 3.04                |
| 生产性生物资产        |                     |                     |
| 油气资产           |                     |                     |
| 无形资产           | 196.13              | 114.69              |
| 开发支出           |                     |                     |
| 商誉             |                     |                     |
| 长期待摊费用         | 85.60               | 93.83               |
| 递延所得税资产        | 19,218.67           | 14,820.01           |
| 其他非流动资产        | 1,141,357.34        | 787,266.01          |
| 其中：特储准备物资      |                     |                     |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,243,233.86</b> | <b>871,032.94</b>   |
| <b>资产合计</b>    | <b>2,237,309.94</b> | <b>1,563,081.01</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                     |                     |
| 短期借款           | 5,000.00            | —                   |
| △向中央银行借款       |                     |                     |
| △吸收存款及同业存放     |                     |                     |

| 项目                     | 2017 年末           | 2016 年末           |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| △拆入资金                  |                   |                   |
| 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                   | 1,430.03          | 28.95             |
| 预收款项                   | 20,372.21         | 1,023.36          |
| △卖出回购金融资产款             |                   |                   |
| △应付手续费及佣金              |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 | 4,077.72          | 3,447.24          |
| 其中：应付工资                | 3,913.06          | 3,296.79          |
| 应付福利费                  | 0.00              | 4.12              |
| #其中：职工奖励及福利基金          |                   |                   |
| 应交税费                   | 6,426.04          | 6,236.12          |
| 其中：应交税金                | 6,399.98          | 6,197.05          |
| 应付利息                   |                   |                   |
| 应付股利                   | 4,016.16          | 2,804.31          |
| 其他应付款                  | 65,249.33         | 44,585.07         |
| △应付分保账款                |                   |                   |
| △保险合同准备金               | 156,121.96        | 133,523.28        |
| △代理买卖证券款               |                   |                   |
| △代理承销证券款               |                   |                   |
| 划分为持有待售的负债             |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            |                   |                   |
| 其他流动负债                 | 66,425.39         | 77,656.50         |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>329,118.84</b> | <b>269,304.82</b> |
| <b>非流动负债：</b>          | <b>0.00</b>       | <b>0.00</b>       |
| 长期借款                   |                   |                   |

| 项目                   | 2017 年末             | 2016 年末           |
|----------------------|---------------------|-------------------|
| 应付债券                 |                     |                   |
| 长期应付款                |                     |                   |
| 长期应付职工薪酬             |                     |                   |
| 专项应付款                |                     |                   |
| 预计负债                 |                     |                   |
| 递延收益                 |                     |                   |
| 递延所得税负债              |                     |                   |
| 其他非流动负债              | 931,300.00          | 419,250.00        |
| 其中：特准储备基金            |                     |                   |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>931,300.00</b>   | <b>419,250.00</b> |
| <b>负债合计</b>          | <b>1,260,418.84</b> | <b>688,554.82</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> | <b>0.00</b>         | <b>0.00</b>       |
| 实收资本（股本）             | 295,000.00          | 195,000.00        |
| 国有资本                 | 295,000.00          | 195,000.00        |
| 其中：国有法人资本            | 295,000.00          | 195,000.00        |
| 集体资本                 |                     |                   |
| 民营资本                 |                     |                   |
| 其中：个人资本              |                     |                   |
| 外商资本                 |                     |                   |
| #减：已归还投资             |                     |                   |
| 实收资本（或股本）净额          | 295,000.00          | 195,000.00        |
| 其他权益工具               |                     |                   |
| 其中：优先股               |                     |                   |
| 永续债                  |                     |                   |
| 资本公积                 | 244,031.83          | 247,317.62        |
| 减：库存股                |                     |                   |
| 其他综合收益               | 32.38               | 31.73             |

| 项目                | 2017 年末      | 2016 年末      |
|-------------------|--------------|--------------|
| 其中：外币报表折算差额       |              |              |
| 专项存储              |              |              |
| 盈余公积              | 4,030.81     | 3,156.09     |
| 其中：法定公积金          | 4,030.81     | 3,156.09     |
| 任意公积金             |              |              |
| #储备基金             |              |              |
| #企业发展基金           |              |              |
| #利润归还投资           |              |              |
| △一般风险准备           | 3,344.39     | 2,598.37     |
| 未分配利润             | 7,688.99     | 22,053.42    |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 554,128.40   | 470,157.23   |
| *少数股东权益           | 422,762.70   | 404,368.96   |
| 所有者权益（股东权益）合计     | 976,891.09   | 874,526.19   |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | 2,237,309.94 | 1,563,081.01 |

注：表中带\*科目为合并会计报表专用，加△项目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

附表六：担保人 2017 年度经审计的合并利润表

单位：万元

| 项目                | 2017 年年度         | 2016 年年度         |
|-------------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业总收入</b>    | <b>61,172.91</b> | <b>63,625.09</b> |
| 其中：营业收入           | 49,931.88        | 48,924.81        |
| △利息收入             | 11,229.93        | 14,675.21        |
| △已赚保费             |                  |                  |
| △手续费及佣金收入         | 11.11            | 25.08            |
| <b>二、营业总成本</b>    | <b>46,918.59</b> | <b>44,767.43</b> |
| 其中：营业成本           | 1,094.14         | 248.12           |
| △利息支出             | 43.44            | —                |
| △手续费及佣金支出         | 621.38           | 431.55           |
| △退保金              |                  |                  |
| △赔付支出净额           |                  |                  |
| △提取保险合同准备金净额      | 22,242.15        | 22,007.91        |
| △保单红利支出           |                  |                  |
| △分保费用             | 5.42             | —                |
| 营业税金及附加           | 773.51           | 897.05           |
| 销售费用              | 0.00             | —                |
| 管理费用              | 18,458.48        | 18,013.03        |
| 其中：研究与开发费         |                  |                  |
| 财务费用              | 756.86           | 253.62           |
| 其中：利息支出           | 889.73           | 788.98           |
| 利息收入              | 141.69           | 533.53           |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） |                  |                  |
| 资产减值损失            | 2,923.20         | 2,916.15         |
| 其他                |                  |                  |

| 项目                         | 2017 年年度         | 2016 年年度         |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）      |                  |                  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 1,684.20         | 1,678.89         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         | -97.06           | 180.94           |
| △汇兑收益（损失以“-”号填列）           |                  |                  |
| 其他收益                       | 2,145.87         | —                |
| <b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>   | <b>18,084.40</b> | <b>20,536.56</b> |
| 加：营业外收入                    | 671.13           | 2,379.32         |
| 其中：非流动资产处置利得               | 0.00             | 0.36             |
| 非货币性资产交换利得                 |                  |                  |
| 政府补助                       | 551.06           | 2,237.22         |
| 债务重组利得                     |                  |                  |
| 减：营业外支出                    | 478.31           | 546.04           |
| 其中：非流动处置损失                 | 4.44             | 1.09             |
| 非货币性资产交换损失                 |                  |                  |
| 债务重组损失                     |                  |                  |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>18,277.22</b> | <b>22,369.84</b> |
| 减：所得税费用                    | 3,432.65         | 3,680.70         |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>14,844.57</b> | <b>18,689.14</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润              | 8,240.38         | 7,897.30         |
| *少数股东权益                    | 6,604.19         | 10,791.84        |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       | <b>127.00</b>    | <b>-1,469.14</b> |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>14,971.57</b> | <b>17,220.01</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额           | 8,241.02         | 77,516,437.79    |
| *归属于少数股东的综合收益总额            | 6,730.55         | 9,468.36         |
| <b>八、每股收益</b>              |                  |                  |
| 基本每股收益                     |                  |                  |
| 稀释每股收益                     |                  |                  |

注：表中带\*项目为合并会计报表专用，带△项目为金融类企业专用。

附表七：担保人 2017 年度经审计的合并现金流量表

单位：万元

| 项目                            | 2017 年度           | 2016 年度           |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>         |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金                | 4,675.56          | 3,903.81          |
| △客户存款和同业存放款项净增加额              |                   |                   |
| △向中央银行借款净增加额                  |                   |                   |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额              |                   |                   |
| △收到原保险合同保费取得的现金               | 61,581.94         | 43,580.77         |
| △收到再保险业务现金净额                  |                   |                   |
| △保户储金及投资款净增加额                 |                   |                   |
| △处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |                   |                   |
| △收取利息、手续费及佣金的现金               | 11,198.94         | 8,010.25          |
| △拆入资金净增加额                     |                   |                   |
| △回购业务资金净增加额                   |                   |                   |
| 收到的税费返还                       | 13.66             | 177.83            |
| 收到其他与经营活动有关的现金                | 554,121.24        | 553,697.94        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>             | <b>631,591.34</b> | <b>609,370.60</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                | 565.17            | 509.56            |
| △客户贷款及垫款净增加额                  |                   |                   |
| △存放中央银行和同业款项净增加额              |                   |                   |
| △支付原保险合同赔付款项的现金               | 97,727.55         | 62,618.41         |
| △支付利息、手续费及佣金的现金               | 646.61            | 431.55            |
| △支付保单红利的现金                    |                   |                   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金               | 11,068.46         | 10,570.84         |
| 支付的各项税费                       | 12,976.39         | 12,528.32         |

| 项目                        | 2017 年度           | 2016 年度           |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 555,972.74        | 556,856.68        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>678,956.93</b> | <b>643,515.35</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-47,365.59</b> | <b>-34,144.75</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 收回投资所收到的现金                | 80,880.21         | 39,263.43         |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,062.72          | 2,224.67          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | —                 | 0.73              |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额       |                   |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 30.90             | —                 |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>82,973.82</b>  | <b>41,488.84</b>  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金  | 1,006.28          | 920.18            |
| 投资支付的现金                   | 98,840.00         | 30,805.00         |
| △质押贷款净增加额                 |                   |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                   |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 1,600.00          | —                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>101,446.28</b> | <b>31,725.18</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-18,472.46</b> | <b>9,763.66</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 92,100.00         | 154,557.00        |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |                   | 154,557.00        |
| 取得借款所收到的现金                | 5,000.00          | —                 |
| △发行债券收到的现金                |                   |                   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 512,050.00        | 666,770.97        |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>609,150.00</b> | <b>821,327.97</b> |
| 偿还债务支付的现金                 |                   |                   |

| 项目                    | 2017 年度           | 2016 年度           |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 5,160.99          | 9,287.94          |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润   |                   | 4,354.25          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 353,050.00        | 789,538.24        |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>358,210.99</b> | <b>798,826.18</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>250,939.01</b> | <b>22,501.79</b>  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | —                 | —                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>185,100.97</b> | <b>-1,879.30</b>  |
| 加：年初现金及现金等价物余额        | 316,201.60        | 318,080.90        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>501,302.57</b> | <b>316,201.60</b> |

带△项目为金融类企业专用。