

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人

怀化市工业园投资开发有限公司



牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商



2019 年 7 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，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、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商依据《证券法》和《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，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，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所及经办律师声明

湖南诚怀律师事务所及经办律师保证由湖南诚怀律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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作出实质性判断。

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

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权其他任何人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

九、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券（简称“19 怀工01”）。

（二）发行总额：人民币 13 亿元，按担保公司不同分为两个品种，品种一发行规模为 5 亿元，品种二发行规模为 8 亿元。采用分期

发行方式，本期债券为品种一的发行，发行总额为人民币 5 亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，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。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。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，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过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）协议发行。

在承销团成员设置的发行网点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、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的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）。

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

（七）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	36
第十条 发行人财务情况	52
第十一条 已发行尚未兑付的债券	79
第十二条 募集资金用途	81
第十三条 偿债保障措施	92
第十四条 债券持有人保护	103
第十五条 风险与对策	105
第十六条 信用评级	113
第十七条 法律意见	116
第十八条 其他应说明的事项	118
第十九条 备查文件	119

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、怀化工投：指怀化市工业园投资开发有限公司。

本期债券、本次债券：指 2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券（简称“19 怀工01”）。

本次发行：指 2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券的公开发行。

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 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

市政府：指怀化市人民政府。

市发改委：指怀化市发展和改革委员会。

市国资委：指怀化市人民政府国有资产监督管理委员会。

高新区、园区：指怀化高新技术产业开发区。

高新区管委会：指怀化高新技术产业开发区管理委员会。

高新区财政局：指怀化高新技术产业开发区财政局。

工业园区：指湖南怀化工业园区。

工业园区管委会：指湖南怀化工业园区管理委员会。

工业园区财政局：指湖南怀化工业园区财政局。

示范园公司：指怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司。

怡鑫公司：指怀化怡鑫资产经营管理有限责任公司。

孵化器公司：指怀化高新区科技企业孵化器基地管理有限公司。

正鑫公司：指怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司。

兴鑫公司：指怀化市兴鑫新能源科技有限公司。

PPN：指在银行间债券市场以非公开定向发行方式发行的债务融资工具。

主承销商：指在本期债券发行及存续期内对广州证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司两方的总称。

牵头主承销商、簿记管理人：指广州证券股份有限公司。

担保人：指湖南省融资担保集团有限公司和常德财鑫融资担保有限公司。

湖南省担保集团：指湖南省融资担保集团有限公司。

财鑫担保：指常德财鑫融资担保有限公司。

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：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销商：指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2017 年怀

化市工业园投资开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

债券托管机构、证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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：指中国证券登记结算有限责任公司。

债权代理人、偿债账户监管人、监管银行：指中国农业银行股份有限公司中方县支行。

募集资金账户监管人：指中国农业银行股份有限公司中方县支行、交通银行股份有限公司怀化分行。

《债权代理协议》：指《2017 年怀化市工业园投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2017 年怀化市工业园投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指《2017 年怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指《2017 年怀化市工业园投资开发有限公司公司债券偿债账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《怀化市工业园投资开发有限公司公司章程》。

《企业债券管理条例》：指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（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地区的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

万元：如无特别说明，指人民币万元。

最近三年：指 2016 年、2017 年、2018 年。

最近三年末：指 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日。

“十二五”期间：指 2011 年至 2015 年。

“十三五”期间：指 2016 年至 2020 年。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2019】52号”文件批准公开发行。

本期债券业经湖南省发展和改革委员会“湘发改【2017】425号”文件同意转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

本期债券业经 2017 年 2 月 10 日发行人董事会决议和 2017 年 7 月 4 日发行人股东会决议同意发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：怀化市工业园投资开发有限公司

住所：怀化市中方县中方镇

法定代表人：张金凤

联系人：刘俊、尹冠霖

联系地址：怀化市中方县怀化工业园财富路 1 号

联系电话：0745-2837927

传真：0745-2837365

邮政编码：418000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：广州证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、
20 层

法定代表人：胡伏云

联系人：吴晓帆、黄美其

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔
10 层

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

（二）联席主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：遇明

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

联系电话：0531-68889791

传真：0531-68889295

邮政编码：250001

（三）分销商

1、广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

联系人：薛凡

联系地址：广州市天河区天河北路 183 号大都会广场 38 楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87559819

邮政编码：510075

2、东北证券股份有限公司

住所：长春市生态大街 6666 号

法定代表人：李福春

联系人：李丹

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号 1 号楼 17 层

联系电话：021-20361272

传真：021-20361213

邮政编码：200127

三、托管人

（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

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

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

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870172、68870676

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层

执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星

联系人：李炜、雷超

联系地址：深圳市福田区八卦一路 50 号鹏基商务时空大厦 1701

室

联系电话：0755-23996596

传真：0755-23996562

邮政编码：518029

五、发行人律师：湖南诚怀律师事务所

住所：怀化市鹤城区顺天路鹏程大厦5楼

负责人：杨杰

联系人：李代江

联系地址：怀化市鹤城区顺天路鹏程大厦5楼

联系电话：0745-2298886

传真：无

邮政编码：418000

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：高路

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座
7 层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮编：100088

**七、债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管
银行：中国农业银行股份有限公司中方县支行**

营业场所：怀化中方县建材市场

负责人：谭才群

联系人：吴丽娟

联系地址：怀化市中方县杜鹃路 32 号（县房产局一楼）

联系电话：0745-2922265

传真：0745-2922265

邮政编码：418005

八、募集资金账户监管人：交通银行股份有限公司怀化分行

营业场所：怀化市鹤城区顺天南路 15 号

负责人：姜铁军

联系人：黄文彬

联系地址：怀化市鹤城区顺天南路 15 号

联系电话：0745-2389009

传真：无

邮政编码：418000

九、担保人：

（一）湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13A 层

负责人：曾鹏飞

联系人：李登高

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13A 层

电话：0731-89608903

传真：0731-89608900

邮编：410000

（二）常德财鑫融资担保有限公司

住所：常德市武陵区城西办事处滨湖社区洞庭大道中段 1098 号

负责人：余俞

联系人：鲁一民

联系地址：常德市武陵区城西办事处滨湖社区洞庭大道中段 1098

号

电话：0736-7133995

传真：0736-7133995

邮编：415000

第三条 发行概要

一、**发行人：**怀化市工业园投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券（简称“19 怀工01”）。

三、**发行总额：**人民币 13 亿元，按担保公司不同分为两个品种，品种一发行规模为 5 亿元，品种二发行规模为 8 亿元。采用分期发行方式，本期债券为品种一的发行，发行总额为人民币 5 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，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。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。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，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、**债券形式：**本期债券为实名制记账式公司债券。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、**发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者

（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过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）协议发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记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）。

九、认购与托管：投资者认购的通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过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）协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：2019 年 8 月 6 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 8 月 7 日。

十二、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的网点发行的部分发行期限为 2 个工作日，即自发行首日起，至 2019 年 8 月 8 日止；通过上海证券交易所公开发行的部分发行期限为 2 个工作日，即自发行首日起，至 2019 年 8 月 8 日止。

十三、起息日：自 2019 年 8 月 8 日开始计息，本期债券存续期内每年的 8 月 8 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自 2019 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日。

十五、付息日：本期债券付息日为 2020 年至 2026 年每年的 8 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：本期债券兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：本期债券牵头主承销商为广州证券股份有限公司，联席主承销商为中泰证券股份有限公司，分销商为广发证券股份有限公司和东北证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。湖南省融资担保集团有限公司担保本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

二十一、信用级别和信用安排：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

二十二、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求会在簿记管理人公告的《2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券申购配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在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《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过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）协议发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者必须

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

二、本期债券通过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）协议发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（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、投资者接受本募集说明书对本期债券项下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（如需）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、投资者认购本期债券即被视为同意中国农业银行股份有限公司中方县支行作为本期债券的债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债账户监管协议》和《募集资金账户监管协议》，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；且被视为同意交通银行股份有限公司怀化分行作为本期债券的募集资金账户监管人与发行人签订《募集资金账户监管协议》。

四、本期债券的发行人、债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、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，并由广州证券股份有限公司代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，若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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）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变更无异议；

（二）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；

（三）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；

（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）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》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，从本期债券存续期的第 3 年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年，每年的 8 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。利息支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利息偿付公告中加以说明。

（三）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置提前偿还本金条款，即在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。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：怀化市工业园投资开发有限公司

住所：怀化市中方县中方镇

法定代表人：张金凤

注册资本：10,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有企业）

成立日期：2004 年 6 月 7 日

统一社会信用代码：9143120076325659XN

经营范围：市政基础设施承建；土地成片开发；工业企业投资及管理；水利建设。（上述项目须办理专项审批的取得审批后方可经营）

怀化市工业园投资开发有限公司是由怀化市国资委控股的国有企业，是怀化市高新技术产业开发区主要的投资建设主体，主要承担怀化市高新技术产业开发区基础设施投资建设、土地开发整理等运营工作，其主要业务包括土地开发业务、施工工程业务和公共服务业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总计 1,805,546.65 万元，负债合计 848,620.72 万元，所有者权益合计 956,925.93 万元，资产负债率为 47.00%；2018 年，公司实现营业收入 86,434.76 万元，净利润 27,951.73 万元。

二、发行人历史沿革

（一）2004 年初始设立

怀化工投系经怀化市人民政府《关于同意成立怀化市工业园投资开发有限公司的批复》（怀政办函〔2004〕40 号）审批同意，由怀化市生态工业园管理委员会（“怀化市生态工业园管理委员会”于

2006 年更名为“湖南怀化工业园区管理委员会”，“湖南怀化工业园区管理委员会”于 2016 年更名为“怀化高新技术产业开发区管理委员会”）出资设立的国有独资有限责任公司。公司设立时注册资本为 2,000 万元，由怀化市生态工业园区管理委员会以土地使用权的方式出资。该次出资业经湖南世纪龙会计师事务所世纪龙专验字（2004）字第 082 号验资报告审验。

表 8-1 2004 年公司设立后公司股权结构表

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
01	怀化市生态工业园区管理委员会	2,000.00	100.00%
合计	--	2,000.00	100.00%

（二）2011 年注册资本变更

2011 年 6 月 19 日，根据工业园区管委会出具的股东决议，公司注册资本由 2,000 万元变更为 10,000 万元，其中原股东怀化工业园区管委会增资至 8,800 万元，占注册资本的 88%；湖南经济技术投资担保公司出资 1,200 万元，占注册资本的 12%。2011 年 6 月 30 日经湖南泰信会计师事务所泰信专验字〔2011〕第 014 号验资报告确认。

表 8-2 2011 年注册资本变更后公司股权结构表

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
01	工业园区管委会	8,800.00	88.00%
02	湖南经济技术投资担保公司	1,200.00	12.00%
合计	--	10,000.00	100.00%

（三）2011 年股权变更

2011 年 11 月 19 日，根据市国资委怀国资产权〔2011〕2 号文《关于怀化市工业园投资开发有限公司国有股权无偿划转有关问题的批复》，决定将本公司原股东怀化工业园区管委会所持有的 8,800 万元公司股权无偿划转给市国资委。股权划转后，公司注册资本仍为

10,000 万元，其中市国资委出资 8,800 万元，占注册资本的 88%；湖南经济技术投资担保公司出资 1,200 万元，占注册资本的 12%。

表 8-3 2011 年股权变更后公司股权结构表

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
01	市国资委	8,800.00	88.00%
02	湖南经济技术投资担保公司	1,200.00	12.00%
合计	--	10,000.00	100.00%

（四）2015 年股权变更

2015 年 11 月 27 日，湖南经济技术投资担保公司将所持有的本公司 12% 的股份转让给湖南怀化工业园区管理委员会，股权转让后，公司注册资本仍为 10,000 万元，其中市国资委出资 8,800 万元，占注册资本的 88%；湖南怀化工业园区管理委员会出资 1,200 万元，占注册资本的 12%。

表 8-4 2015 年股权变更后公司股权结构表

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
01	市国资委	8,800.00	88.00%
02	工业园区管委会	1,200.00	12.00%
合计	--	10,000.00	100.00%

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为市国资委及高新区管委会，持股比例分别为 88% 及 12%。市国资委是发行人控股股东，怀化市人民政府是发行人实际控制人。

表 8-5 截至募集说明书签署日公司股权结构表

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
01	市国资委	8,800.00	88.00%
02	高新区管委会	1,200.00	12.00%
合 计		10,000.00	100.00%

截至本募集说明书签署日，怀化市人民政府国有资产监督管理委员会及高新区管理委员会持有的发行人股权不存在被质押、冻结和其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》及其他有关法律法规的要求，建立了完善的公司治理结构和治理制度。公司设股东会、董事会、监事会和经营管理层，公司股东、董事会、监事会和经营管理层之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构。

1、股东会

怀化市人民政府国有资产监督管理委员会和高新区管理委员会是公司的股东，股东会行使下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事，并决定其报酬；
- （3）选举和更换监事，并决定其报酬；
- （4）审议批准董事会报告；
- （5）审议批准监事会报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案、决算方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）对公司合并、分立、变更公司组织形式，解散和清算等事宜作出决议；
- （11）审议、批准、修改公司章程；
- （12）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会是公司经营管理的决策机构，对出资人负责，根据出资人授权范围行使职权，决定公司重大事项。董事会由 5 人组成，设立董事长 1 人。董事会成员由股东会委派或更换。董事长、副董事长由股东从董事会成员中指定，董事会行使以下职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决定；
- (3) 制定公司的经营计划的投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或减少注册资本的方案；
- (7) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 聘任或者解聘公司经理、财务负责人，并决定其报酬；
- (10) 制定、修改公司章程，并报股东会批准；
- (11) 决定公司投资、融资、担保等事项；
- (12) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员 3 名，监事行使以下职权：

(1) 检查公司财务，可随时调查公司生产经营和财务状况，审阅账簿、报表和文件，并请求董事会提出报告。如发现公司经营情况异常，必要时，可以聘请会计师事务所协助工作，费用由公司承担。

(2) 可列席董事会会议，对董事会的决议有异议的，可要求复议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助工作，费用由公司承担。

(3) 对董事、经营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、公司章程的董事、经营管理人员提出罢免的建议。

(4) 当董事、经营管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、经营管理人员予以纠正。

(5) 提议召开临时股东会。

4、经营管理层

公司设总经理一人，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，总经理行使以下职权：

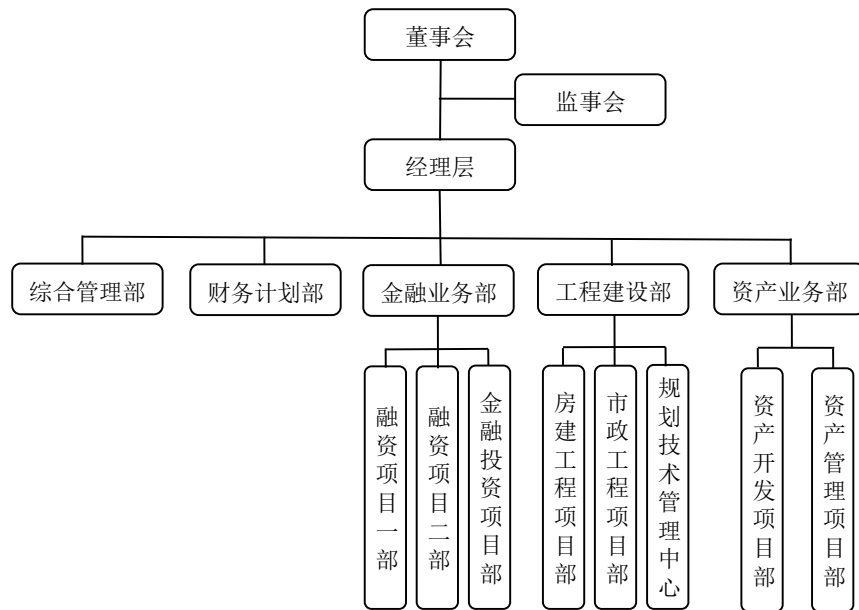
- (1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 拟定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

根据公司业务发展的需要，发行人下设综合管理部、财务计划部、金融业务部、工程建设部和资产业务部等五个职能部门负责管理公司的日常运营。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的内部组织结构图如下图所示：

图 8-1 公司组织结构



(1) 综合管理部职能：

负责公司会务、公文处理和档案管理；负责公司人力资源管理（聘用、薪酬、培训、奖惩）和企业文化建设；负责公司督查督办、绩效考核和考勤执纪；负责公司情况综合、宣传联络、来信来访和公务接待；负责公司印章与证照管理；负责公司交通、办公设备（包括网站、网页）及低值易耗品的购置、维护、管理等后勤保障和安全保卫；负责公司法务（外聘）工作；领导交办的其他工作。

(2) 资产业务部职能：

负责公司及下属企业、控股及参股企业的国有资产（股权）管理，包括但不限于合资合作、产权股权转让、资产运营、改革重组和产权多元化等工作；负责公司经营项目策划、可研和市场开拓的组织及项目资金的争取；负责公司资产产权登记管理、产籍管理、证照管理、信息化管理，包括但不限于：土地报批与揭牌、土地管理台账、固定资产实物管理、固定资产购建（含改建、扩建）预算管理、验收交接；负责公司相关资产经营管理合同的洽谈、起草、签订和执行管理；负责公司及下属企业、控股及参股企业的资产经营收益上缴工作；负责

公司及下属企业资产评估管理工作、安全生产、应急和消防管理工作、法律事务管理工作；负责公司资产的合理配置、存量资产的盘活和闲置报废资产的处置；领导交办的其他工作。

（3）财务计划部职能：

负责制订公司各项财务制度、财务考核办法及财务控制措施，实施和维护企业会计电算化系统；负责编制并监督执行公司年度、季度、月度财务计划和部门费用预算，及时提出财务控制措施和建议；负责办理公司现金和各种支票、汇票等收付款业务及记账工作，管理库存现金、发票及空白支票等重要票据，做好公司现金、银行结存工作及日记账的编制与管理；负责公司会计账务处理工作，负责编制、解释和分析公司统一的财务报表、经营指标和经营状况，做好公司各类资产的核算及管理；负责公司检查监督财务纪律和财务审计，及时发现违反财务纪律的问题并及时上报处理，协助内部审计、专案审计、管理审计、外部审计工作；负责公司税务筹划，及时掌握税务政策信息，做好公司日常税费申报工作，掌握和检查子公司纳税情况；指导和监督子公司会计核算和报表、财务管理与控制、资金运作及调配；领导交办的其他工作。

（4）金融业务部职能：

掌握融资政策，了解融资信息，储备融资项目；拟定融资方案并负责组织实施；开拓金融市场，建立融资渠道；协助争取项目资金支持；负责金融投资项目前期考察、评估、论证、洽谈和合同签订及相关文件准备；负责金融投资项目的资本募集、资本运作、对外合作；定期对金融投资业务进行分析、考核管理及跟踪分析调研；领导交办的其他工作。

（5）工程建设部职能：

会同相关部门确定项目建设用地定点位置、面积、范围及性质；负责工程项目的可研、立项、环评等前期准备和审查及招投标相关工作；负责工程相关合同的洽谈、起草、签订和执行管理工作；负责工程承包商、监理单位、设计单位的管理，并协调其关系；负责工程施工过程中质量、进度、投资控制及工地现场安全、消防、卫生和环保等管理；负责工程竣工验收、移交及相关文件资料的管理；会同有关部门做好工程预决算；领导交办的其他工作。

五、发行人股权投资情况

截至 2018 年末，发行人有 9 家控股子公司纳入合并范围。

表 8-6 截至 2018 年末发行人子公司情况

序号	公司名称	级别	成立日期	注册资本 (万元)	持股比例
01	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	一级	2007 年 05 月 10 日	5,000.00	100%
02	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	一级	2013 年 02 月 22 日	8,000.00	100%
03	怀化怡鑫资产经营管理有限公司	一级	2013 年 10 月 28 日	4,000.00	100%
04	怀化高新区科技企业孵化器基地管理有限公司	一级	2016 年 08 月 18 日	5,000.00	100%
05	怀化众益达私募股权基金管理有限公司	一级	2017 年 09 月 05 日	1,000.00	100%
06	怀化市兴园工程建设有限公司	一级	2015 年 01 月 19 日	1,000.00	100%
07	怀化兴美物业服务有限公司	一级	2016 年 01 月 08 日	200.00	100%
08	怀化绿谷新能源产业投资基金企业（有限合伙）	一级	2018 年 01 月 10 日	-	100%
09	怀化市兴安新材料科技有限公司	一级	2015 年 12 月 30 日	1,000.00	100%

（一）怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司

住所：怀化市中方县中方镇（湖南怀化工业园区内）

注册资本：5,000.00 万元

成立日期：2007 年 05 月 10 日

经营范围：基础设施建设投资；农产品加工企业的投资；农业科技开发；农业技术引进、示范、推广。

怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司系由怀化市工业园投资开发有限公司以货币和实物形式出资设立，设立时注册资本为 5,000.00 万元。该公司于 2007 年 5 月 10 日完成工商设立登记并获得怀化市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2018 年 12 月 31 日，示范园公司资产合计 118,172.48 万元，所有者权益合计 100,972.87 万元；2018 年度，示范园公司无营业收入，净利润-718.10 万元，主要是公司运营管理支出所致。

（二）怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司

住所：湖南怀化工业园区和安家园南区 44 栋

注册资本：8,000.00 万元

成立日期：2013 年 2 月 22 日

经营范围：产权投资与实业投资；投资项目管理；基础设施建设；土地成片开发；物业管理、项目管理、仓库物流、建筑材料经营；标准化厂房投资、出售、出租；水利防洪设施建设及管理；酒店投资项目。（上述项目如需办理专项审批或许可证的，取得审批或许可证后方可经营）。

怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司系由发行人以货币和实物出资设立。正鑫公司设立时注册资本为 8,000.00 万元，分两期缴足，第一期由发行人于 2013 年 2 月 19 日以货币出资 1,700 万元和

实物出资 3,900 万元缴纳，出资合计 5,600 万元，本期出资业经湖南泰信会计师事务所有限公司“湖南泰信〔2013〕验字第 018 号”验资报告审验；第二期由发行人于 2013 年 3 月 6 日以货币出资 1,500 万元和实物出资 900 万元，出资合计 2,400 万元，本期出资业经湖南泰信会计师事务所有限公司“湖南泰信〔2013〕验字第 030 号”验资报告审验；正鑫公司于 2013 年 2 月 22 日完成工商设立登记并获得怀化市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比例为 100.00%。

截至 2018 年 12 月 31 日，正鑫公司资产合计 492,009.28 万元，所有者权益合计 222,603.16 万元；2018 年度，正鑫公司实现营业收入 80,610.42 万元，净利润 19,457.06 万元。

（三）怀化怡鑫资产经营管理有限公司

住所：怀化市工业园

注册资本：4,000.00 万元

成立日期：2013 年 10 月 28 日

经营范围：资产经营、资产管理、房屋租赁、财务管理、咨询服务。

怀化怡鑫资产经营管理有限公司系由发行人以货币出资设立，成立时注册资本为 4,000.00 万元，全部由发行人于 2013 年 10 月 17 日前一次性缴足。该次出资经湖南泰信会计师事务所有限公司“湖南泰信〔2013〕验字第 181 号”验资报告审验。该公司于 2013 年 10 月 28 日完成工商设立登记并获得怀化市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，持股比

例为 100.00%。

截至 2018 年 12 月 31 日，怡鑫公司资产合计 27,360.57 万元，所有者权益合计 2,930.04 万元；2018 年度，怡鑫公司无营业收入，净利润-179.43 万元，主要是企业运营管理支出所致。

（四）怀化高新区科技企业孵化器基地管理有限公司

住所：湖南省怀化市高新区创业服务大楼 3 楼

注册资本：5,000.00 万元

成立日期：2016 年 08 月 18 日

经营范围：房屋工程建设；土木工程建筑；桥梁建筑；园林、景观设施；工程设备出租、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

孵化器公司系由怀化工投出资设立。孵化器公司设立时注册资本为 5,000.00 万元，2016 年 8 月完成工商设立登记并获得怀化市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书签署日，发行人是该公司的唯一股东，合计持有孵化器公司 100.00%的股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，孵化器公司资产合计 39,795.32 万元，所有者权益合计 148.90 万元；2018 年度，孵化器公司无营业收入，净利润为-4,806.15 万元，主要是公司运营管理支出所致。

（五）怀化众益达私募股权基金管理有限公司

住所：湖南省怀化高新区创业创新服务大厦 3 楼

注册资本：1,000.00 万元

成立日期：2017 年 09 月 05 日

经营范围：受托管理私募股权基金,从事投融资管理(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务)。(依法须经

批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

众益达公司系由怀化工投出资设立。众益达公司设立时注册资本为 1,000.00 万元,2017 年 9 月完成工商设立登记并获得怀化市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书签署日,发行人是该公司的唯一股东,合计持有众益达公司 100.00%的股权。

截至 2018 年 12 月 31 日,众益达公司资产合计 1,195.88 万元,所有者权益合计 995.73 万元;2018 年度,众益达公司营业收入为 4.85 万元,净利润为 3.33 万元,主要是公司运营管理支出所致。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

(一) 董事

张金凤,女,中国国籍,1978 年 10 月出生,大专学历。曾任怀化市工业园综合档案室副主任,市工业园投资开发公司资产部副部长,高新区管委会项目前期办主任,怀化市高新区管委会经济发展局局长,现任怀化市工业园投资开发有限公司董事长。

覃秀臣,男,中国国籍,1983 年 11 月出生,硕士研究生学历。曾在中南林科大涉外学院法律专业教师,怀化工业园区办公室法制专干,怀化高新区纪检监察室主任,现任怀化市工业园投资公司董事兼总经理。

向秀胜,男,中国国籍,1974 年 11 月出生,大学本科学历,曾任职于中方县建筑设计院和怀化市建筑工程公司,怀化工业园区建设局,怀化工业园区建设局副局长科员,怀化工业园区建设局工程质量监管站站长,怀化工业园区建设局副局长,怀化高新区征拆安置办主任,怀化高新区建设局局长,现兼任怀化市工业园投资公司董事。

张兆华,男,中国国籍,1985 年 12 月出生,硕士研究生学历,

2010 年至今在怀化市工业园区管委会工作，任怀化工业园投资促进局副局长，兼任怀化市工业园投资公司董事。

尹冠霖，男，中国国籍，1992 年 06 月出生，2015 年至今在怀化工业园投资公司融资部工作，2017 年任怀化市工业园投资公司融资部主管，现兼任怀化市工业园投资公司职工董事。

（二）监事

肖钧，男，中国国籍，1984 年 01 月出生，大学本科学历，2007 在怀化工业园投资公司工作，怀化工业园投资公司发展经营部副部长，2018 年职工大会选任怀化市工业园投资公司职工监事。

覃亚男，女，中国国籍，1982 年 11 月出生，大学学历。曾任职于怀化武陵城集团财务部，怀化陆道（新加城）生态工业园财务部，怀化华盛麓峰房地产开发有限公司，怀化高新区财政局副主任科员，现任怀化市工业园投资公司监事会主席。

杨贵平，男，中国国籍，1979 年 04 月出生，大学本科学历。曾任职于浙江奔腾建设工程有限公司工作，怀化市城市建设投资有限公司工作，怀化刘霖房地产公司副总经理，怀化高新区管理委员会财评中心工作，现任怀化市工业园投资公司监事。

（三）高级管理人员

覃秀臣，总经理，简历见“第八条发行人基本情况/六发行人董事、监事及高级管理人员简介/（一）董事”。

向洪勇，副总经理，中国国籍，1970 年 7 月出生，大学学历。曾任怀化工业园区建设局副局长，怀化市工业园投资开发有限公司工程部部长，总经理助理，现任怀化市工业园投资开发有限公司副总经理。

付慧敏，副总经理，男，中国国籍，1970 年 1 月出生，大专学

历。曾任怀化市工业园投资开发有限公司财务部副部长，金融业务部部长，现任怀化市工业园投资开发有限公司副总经理。

向亦岚，财务总监，女，中国国籍，1973 年 12 月出生，中专学历。曾任怀化市城市建设投资有限公司财务部副部长。现任怀化工投财务总监。

发行人的董监高和员工不存在公务员兼职情况，不存在违反《中华人民共和国公务员法》以及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

最近三年发行人分别实现营业收入 75,669.46 万元、88,060.57 万元和 86,434.76 万元。从营业收入构成来看，发行人营业收入主要来自土地开发收入、施工工程收入和公共服务收入。最近三年，发行人营业收入、成本和利润情况如下表所示：

表 9-1 最近三年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2018 年	施工工程收入	59,153.83	39,603.49	19,550.34	33.05%
	安置房出售收入	-	-	-	-
	土地开发收入	18,412.63	12,327.25	6,085.37	33.05%
	房屋出租收入	1,311.05	148.29	1,162.76	88.69%
	公共服务收入	7,557.25	6,408.55	1,148.70	15.20%
	其他收入	-	-	-	-
	合计	86,434.76	58,487.58	27,947.18	32.33%
2017 年	施工工程收入	55,025.12	43,332.28	11,692.84	21.25%
	安置房出售收入	-	-	-	-
	土地开发收入	25,015.65	18,809.27	6,206.38	24.81%
	房屋出租收入	324.52	32.27	292.25	90.06%
	公共服务收入	7,660.60	6,416.50	1,244.10	16.24%
	其他收入	34.68	26.35	8.33	24.02%
	合计	88,060.57	68,616.67	19,443.90	22.08%
2016 年	施工工程收入	27,689.49	22,816.14	4,873.35	17.60%
	安置房出售收入	-	-	-	-
	土地开发收入	35,905.02	28,724.02	7,181.00	20.00%
	房屋出租收入	592.94	90.78	502.16	84.69%
	公共服务收入	11,472.70	9,415.13	2,057.57	17.93%
	其他收入	9.31	9.88	-	-6.12%

	合计	75,669.46	61,055.94	14,613.52	19.31%
--	----	-----------	-----------	-----------	--------

最近三年，发行人主营业务收入分别为 75,669.46 万元、88,060.57 万元和 86,434.76 万元，占营业收入的比例均为 100.00%，主营业务突出。报告期内，发行人主营业务毛利率较为稳定，最近三年分别为 19.31%、22.08%和 32.33%，主营业务利润变动主要系发行人业务结构变化所致。

公司主营业务收入主要由施工工程收入、土地开发收入和公共服务收入构成，2018 年度公司主营业务收入比 2017 年度减少 1,625.82 万元，降幅为-1.85%。2017 年度公司主营业务收入比 2016 年度增加了 12,391.11 万元，增幅为 16.38%，主要系施工工程收入大幅增长所致。2017 年度，公司施工工程收入比 2016 年度增加 27,335.63 万元，增幅为 98.72%，主要系公司竹站溪防洪治理及周边道路三期建设项目已确认收入所致；土地开发收入比 2016 年度减少 10,889.37 万元，降幅为 30.33%，主要系上年度土地整理转让业务受土地市场景气度上升影响大幅增长，本年度出现一定下滑所致。

二、发行人主营业务经营模式

报告期内，发行人营业收入主要为土地开发收入、施工工程收入及公共服务收入。发行人主要业务的经营模式如下：

（一）土地开发业务

高新区管委会赋予发行人土地开发的职能，发行人是高新区主要的土地整治开发主体，具有区域垄断地位。土地开发业务的内容主要有征地、拆迁、安置、补偿和“三通一平”工程建设；发行人业务模式主要是：发行人将整理后的土地在通过招标拍卖转让后，依据与管委会签订的土地平整开发建设项目合同约定将该部分收益确认为土地整治开发收入。此外，高新区管委会对应返还的土地出让金一般在

土地整理后一年内支付给发行人。

表 9-2 截至 2018 年末发行人主要土地整理项目收入确认情况

单位：万元

项目名称	已投资	已确认收入
湘维公司土地平整开发建设项目	5,811.81	8,680.83
蔬菜土地平整开发建设项目	1,150.97	1,719.15
华洋铜业土地平整开发建设项目	3,390.31	5,063.94
湘虹葛业土地平整开发建设项目	1,974.16	2,948.70
土地整治项目一期	3,150.00	4,705.00
合计	15,477.25	23,117.63

高新区土地资产充足、开发潜力较大，发行人土地开发业务持续性较好。随着区域经济的快速增长和园区基础设施的不断完善，高新区的土地价格也稳步上涨。在高新区的土地资产整理规划中，将有更多的土地资源需要开发整理，随着园区的基础及配套设施逐步完善，园区范围内的土地价值也将相应有一定程度上升。

（二）施工工程业务

发行人主要负责高新区的城市基础设施项目建设，承建了大量的基础设施建设项目。公司以委托代建的模式与当地政府进行合作，公司承接的工程代建项目由公司与高新区管委会签订委托代建合同，代建费率视代建的具体项目情况从 10%至 25%不等，全部由高新区财政对工程进度进行结算，并支付工程款项。

表 9-3 截至 2018 年末发行人主要代建项目收入确认情况

单位：万元

项目名称	已投资	已确认收入
垃圾处理厂一期施工工程项目	8,692.35	12,983.35
照镜坳安置区建设项目	1,890.97	2,824.45
舞水河大溪段河道治理一期建设项目	6,085.93	9,090.26

进出口加工基地项目	1,681.04	2,510.89
配套基础设施二期项目	18,103.19	27,039.87
合计	36,453.49	54,448.83

得益于发行人区域垄断优势地位以及发行人在工程建设方面积累的经验，发行人在大型工程建设方面有一定的竞争实力，大型项目收入占比及利润率相对较高。随着当地交通、市政、保障性住房等项目的大力推进，发行人该类业务的产销及承接状况将保持良好。

（三）公共服务业务

高新区公共服务主要由发行人及其全资子公司正鑫公司承担。对于发行人运营自建的市政基础设施，由公司负责建设资金的筹措。发行人按照城建规划承接基础设施项目，项目完成后通过政府购买服务等方式取得收入。根据 2015 年 5 月 15 日高新区财政局（原为“湖南怀化工业园区财政局”）与发行人签订的《公共服务资产政府购买服务协议》，政府购买服务的资产范围包括经政府授权划入企业或经政府授权由企业投资建设并管理的为社会公众提供服务的城市道路、桥梁、交通设施、公共照明设施、环保设施、防灾设施、健身设施、广场及公共构筑物、其他公共设施等资产。协议约定，发行人运营该类资产，政府就发行人的运营服务向企业支付费用，购买服务期限为 25 年。高新园区财政局按照保本微利原则，支付相关费用补偿企业资产因提供社会公共服务而造成的资产损耗。其中，服务费按年度确定，按季度支付，原则上包括资产的折旧费、资产管理维护费用、适当的利润及税金，由高新园区财政局核定金额并支付。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状与前景

发行人主要承担高新区内的基础设施和重大功能性项目的开发、

建设和经营管理，对高新区范围内土地进行一级整理和统一开发，并负责园区管理及服务、工业企业投资及管理业务，主要涉及基础建设行业、土地开发行业和公共服务行业。

1、高新技术产业开发区基础设施建设行业的发展现状和前景

(1) 我国高新技术产业开发区基础设施建设行业现状与前景

高新技术产业开发区是我国改革开放的产物，在增加出口、吸引外资、引进高新技术等方面发挥了重要的作用，成为国家和地方经济重要的经济增长点。高新技术产业开发区是区域经济结构调整的助推器，能有效推进制造业特别是产业集群的发展，推动整个区域的工业化社会的转变，进而推动经济结构的调整和优化。高新技术产业开发区也是推进城市化的重要动力，在城市化过程中，通过高新技术产业开发区建设不仅可以减轻城市基础设施建设的压力，提高基础设施投入效益，加快城市人口的集聚，增强城市的产业支撑，而且可以引导企业向园区集聚，充分利用园区基础设施齐全的优势，进而使高新技术产业开发区成为城市的副中心，并最终成为城市的一个有机组成部分。高新技术产业开发区建设还可以将大量滞留在农村的剩余劳动力向非农业转移，推动农村产业结构调整，加快城乡一体化进程。高新技术产业开发区已成为中国经济腾飞的中坚力量，各地政府都在加大力度增加对高新技术产业开发区的建设投入。

(2) 怀化高新技术产业开发区基础设施建设行业现状与前景

怀化高新技术产业开发区于 2016 年设立，前身为湖南怀化工业园区。2006 年 4 月，经国家发改委审定，湖南省人民政府批复设立湖南怀化工业园区。2016 年 7 月 14 日，湖南省人民政府发布《湖南省人民政府关于设立怀化高新技术产业开发区的批复》（湘政函〔2016〕101 号），在怀化工业园区基础上设立怀化高新技术产业开

发区，高新区按照原怀化工业园区核准的规划范围保持不变，实行现行的省级高新技术产业开发区相关政策，省直有关部门对开发区建设继续给予指导和支持。2018 年 2 月 28 日，国务院发布《国务院关于同意怀化高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函〔2018〕51 号），怀化高新区成为武陵山片区首家、湖南省第 8 家国家高新区。

根据《怀化高新区 2018 年工作总结暨 2019 年工作要点》，2018 年 2 月 28 日高新区经国务院批准升级为国家级高新区，园区步入高质量发展阶段。农科园经过地方申请、材料审查、现场考察、视频答辩等程序，完成了 2018 年国家农业科技园区验收工作。核心区重点区域规划成果已完成。招商引资量质齐升，全年实现合同引资 73.80 亿元，到位资金 65.7 亿元。科技创新成效显著，高新技术产品产值达到 52 亿元，占规模工业比重 79%。申报专利 122 件，授权专利 60 件。2019 年经济社会发展的主要预期目标是：技工贸总收入增长 20% 以上，规模工业增加值增长 10% 以上，固定资产投资增长 18% 以上，一般公共预算收入增长 8%。

2、土地开发行业发展现状和前景

（1）我国土地开发行业现状及前景

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

根据国土资源部《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年度，全国建设用地共获批准 60.31 万公顷，同比增加 13.5%，其中，

工矿仓储用地 12.28 万公顷，同比下降 0.2%；房地产用地 10.75 万公顷，同比增加 7.2%；基础设施等用地 36.52 万公顷，同比增长 22.4%。全国土地出让面积 22.54 万公顷，同比增长 6.4%；合同成交价款 4.99 万亿元，同比增长 36.7 %。

随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地整治开发行业也将保持稳定的发展态势。

（2）怀化市土地开发行业现状及前景

怀化市位于湖南省西部，沅水中上游。东倚雪峰山脉，与邵阳市、益阳市、娄底市接壤；北靠武陵山脉，与张家界市、湘西土家族苗族自治州交界；南与广西桂林市、柳州市相连；西接贵州苗岭，与黔东南自治州、铜仁市毗邻。距离成都——重庆统筹城乡综合配套改革试验区 400 多公里，距离武汉城市圈——长株潭城市群“两型社会”建设综合配套改革试验区 300 多公里，并有便捷的交通通道连接，地理区位优势。湘黔铁路、枝柳铁路和渝怀铁路在境内呈“大”字交汇，209 国道与 320 国道呈“十”字交叉。2005 年，芷江机场的复航，使怀化成为西南地区重要的立体交通枢纽中心，区域发展的交通条件优越。近年来其工业化与城镇化进程快速推进，产业结构不断优化，城市基础设施逐步完善，土地需求不断增长。“十三五”伊始，怀化市产业园区已完成基础设施建设投资 42 亿元，建成标准化厂房 170 万平方米，实现技工贸收入 710 亿元。根据怀化市国土资源局统计数据，2018 年 1-12 月，怀化市共依法依程序签定土地出让合同 1,831 宗，面积 431.10 公顷，土地出让价款 589,861.88 万元；其中招拍挂签定

土地出让合同 212 宗，面积 404.39 公顷，土地出让价款 576,245.70 万元。

根据《怀化市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，在湖南省“一化三基”发展战略的统领下，怀化市应积极探索集约化的用地模式，形成“人口向城镇、中心村集中，工业向园区集中”的土地利用方式，要创建高效化的用地保障机制，为科学发展电力工业、林产工业、医药工业、食品工业和化学工业等基础性产业，积极参与省域甚至更大范围内的基础设施共享与共建工程，做好用地上的准备。到 2020 年，全市城乡建设用地 66,754.00 公顷，占全市土地总面积的 2.42%，较 2005 年增加 5,845.09 公顷。

《怀化市土地利用总体规划（2006-2020 年）》提出，对建设用地要根据市域城镇体系发展的特点，积极促进怀化市中心城区与芷江县城、中方县城的“一体两翼”组合城市发展，形成怀化市的经济增长极，带动整个怀化市社会经济发展水平的提高；要按照“集中布局、集约用地、集聚产业”的要求，形成“一区、一园、十一基地”的工业用地空间布局。“一区”是指湖南省怀化市经济技术开发区，重点发展制药、食品、饲料、化工、房地产等行业。以商贸物流为核心，加快引进和培育规模型、科技型、税源型、生态型的项目与之相配套，以科学发展观为指导，完善相关产业链；“一园”是指湖南怀化工业园区，重点发展竹木、造纸及纸制品业、农副产品加工、医药、电力等行业；“十一基地”是指，每个县城重点发展好一个工业基地，其规模纳入到县城规模，布局设置在县城常年主导风向的下风向和城市河流的下游靠近城区的区域。

随着国家西部大开发战略的实施和怀化市逐步建设成为西南地区新的经济增长极，怀化市城镇化、工业化和商业化的深入发展将有

力助推怀化市土地整治与运营市场的快速发展。

(3) 高新区土地开发行业现状及前景

根据《怀化高新区 2018 年工作总结暨 2019 年工作要点》，三园同建步入新征程。国家高新区：2018 年 2 月 28 日经国务院批准升级为国家级高新区，园区步入高质量发展阶段。国家农科园：经过地方申请、材料审查、现场考察、视频答辩等程序，完成了 2018 年国家农业科技园区验收工作。核心区重点区域规划成果已完成。狂欢王国游乐综合体项目、花海项目、冷链物流+室内滑雪场项目已完成对接引进。与怀化职业技术学院签订了区校合作框架协议。农科所、正清药香谷及葡萄特色小镇项目已开工建设，并已完成 12.84 千米的杆线迁移工程。怀化医药健康产业园：《怀化市医药健康产业园规划》概念性规划已通过市规委会审批。毛家园大桥建成通车。引进项目 1 个；累计完成征地 707 亩；招商及融资等工作同步推进。

(二) 发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人在高新区建设中具有不可替代的区域垄断地位。发行人作为市属国有企业，高新区管委会为公司的业务发展提供了有利的发展空间。怀化市其他城投公司主要有怀化市交通建设投资有限公司、怀化经济开发区开发建设投资有限公司、怀化市城市建设投资有限公司和怀化市水业投资总公司、湖南省怀化公路桥梁建设总公司，截至募集说明书出具前，五家公司尚无已取得批文未完成发行的公开发行公司债、企业债产品。其中湖南省怀化公路桥梁建设总公司没有在公开市场融资的情况。各公司基本信息如下：

表 9-4 怀化市其他城投公司基本情况

序	公司名	注册	总资产	净资产	资产负债	已发行尚未兑付企业债	实际控	业务情况
---	-----	----	-----	-----	------	------------	-----	------

号	称	资本	产	产	债率	券情况	制人	
1	怀化市交通建设投资有限公司	2 亿元	130.95 亿元	42.65 亿元	67.43%	“16 怀化交投债”，发行规模 14 亿元；“17 怀化交投 MTN001”，发行规模 4 亿元；“17 怀化交投 MTN002”，发行规模 4 亿元	怀化市财政局	市政工程代建、交通运输经营
2	怀化经济开发区开发建设投资有限公司	2 亿元	116.25 亿元	51.59 亿元	55.62%	“17 怀化经开债”，债券规模 10 亿元；“15 怀化经开债”，发行规模 7 亿元；“19 怀化经开 MTN001”，发行规模 8.5 亿元	市国资委	土地开发整理、基础设施建设、运营及保障房建设
3	怀化市城市建设投资有限公司	3.6 亿元	335.05 亿元	153.27 亿元	54.26%	“16 怀化专项债”，发行规模 22.7 亿元；“17 怀化城投 MTN001”，发行规模 5 亿元	怀化市住房和城乡建设局	基础设施投资、建设和运营
4	怀化市水业投资总公司	2 亿元	60.61 亿元	38.61 亿元	36.30%	“16 怀化水投 MTN001”，发行规模 2 亿元；“17 怀化水投 MTN001”，发行规模 4 亿元	市国资委	自来水供应、管网建设与维护、县域水利发电
5	湖南省怀化公路桥梁建设总公司	20080 万元	无	无	无	无	市公路管理局	公路工程施工等

注：总资产、净资产项目为 2018 年年报数据。

发行人在怀化市城投公司中总资产、净资产规模均比较突出，资产负债率较低，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着怀化城市化进程的不断推进和高新区的快速发展，公司必将迎来良好的发展机遇。

2、发行人竞争优势

（1）优越的区位优势，便捷的交通条件

高新区位于贵阳-重庆-宜昌-长沙-桂林这一半径 400 公里的环形空间中心，其东西对接长三角经济区、长株潭两型试验区与成渝经济区，连接新丝绸之路“渝新欧”国际铁路大通道；南北对接环北部湾、珠三角与长江经济带，经济辐射可达湘、鄂、渝、黔、桂五省周边 12 个地市州，约 9 万平方公里 1,500 万人口。高新区地处怀化市“两板块一走廊”工业发展格局的核心位置，湘黔、焦柳、渝怀铁路和正在开工建设的怀邵衡铁路，在园区成“米”字行交汇贯通；沪昆、杭瑞、包茂、娄怀高速公路贯穿其中。沪昆高铁 1 小时通达长沙、贵阳，2 小时通达昆明、武汉，4 小时通达上海、广州；距园区 20 公里的芷江机场已开通北京、上海、广州、上海、长沙、昆明、海口、西安、北海等城市的航班；沅江水道通江达海，筹建中的口岸海关将打通境内外的通关大道。怀化市优良的地理环境和发达的交通网络为发行人提供了优越的经营环境。

（2）地方区域经济发展优势

怀化市经济总量迈上新台阶，综合实力显著增强。2018 年怀化市全市实现地区生产总值（GDP）1,513.27 亿元、比上年增长 8.1%。第一产业实现增加值 188.99 亿元，比上年增长 3.8%，第二产业实现增加值 461.10 亿元，比上年增长 7.9%，第三产业实现增加值 863.18 亿元，比上年增长 9.4%。三次产业结构调整为 12.5：30.5：57.0，与去年比，第一、二产业分别回落 0.8 个、2.2 个百分点，第三产业提升 3.0 个百分点。全市城乡居民可支配收入为 16,789 元、增长 10.6%。

根据怀化市财政局提供资料，2016 年到 2018 年，怀化市一般公共预算收入分别为 78.91 亿元、81.11 亿元和 89.72 亿元。怀化市一般公共预算收入以税收收入为主。2016 年到 2018 年，怀化市税收收入

分别为 45.73 亿元、51.92 亿元和 62.99 亿元，占一般公共预算收入的比重分别为 57.95%、64.02%和 70.21%。

高新区是怀化市经济发展的重要组成部分，依靠现有的资源优势和基础，积极推进先进产业集聚，园区产业集群优势吸引了众多企业入驻，带来了大量的建设开发需求。大规模的投资建设为开发区的发展提供了保障，为发行人创造了良好的外部发展环境，提供了巨大的发展机会，发行人在基础设施建设、工业企业服务及管理方面形成了很强的规模优势。

（3）产业环境优势

怀化高新区总规划面积 72 平方公里，分“一区两园”。其中：核心区面积 41.3 平方公里，已初步形成了体现怀化特色的科技含量高、资源消耗低、环境污染少的绿色产业体系，包括以骏泰科技、科捷铝业、千源铝业等为主导的新材料产业；以正清制药、天骑科技、怀仁药业等为龙头的生物医药产业；以“娃哈哈”、“汇源”、“海联食品”等为核心的绿色食品产业；以金升阳、建南电子、鸿华电子、华峰电子、明城科技等为支柱的电子信息产业。2018 年，怀化高新区成功跻身“国家队”，成为五省边区、武陵山片区首家，湖南省第 8 家国家高新区。全年完成技工贸总收入 100.2 亿元、规模以上工业增加值 26.5 亿元、固定资产投资 51.9 亿元，同比分别增长 21.91%、8.8%、15.44%。全年实现合同引资 73.8 亿元，到位资金 65.7 亿元，引进中国燃气区域总部及研发中心等 40 个项目，签订正式入园协议 29 个。高新技术产品产值达到 52 亿元，占规模工业比重 79%，申报专利 122 件，授权专利 60 件。主要任务指标均创历史新高，部分工作实现重大突破。高新区将坚持招大引强，打好“国家级高新区”金字招牌，突出领导招商、以商招商、精准招商和产业链招商，立足产

业升级、结构转型，瞄准相关上、下游关联企业，紧盯重点企业及重大项目，力争在重大项目的引进上取得突破；培育三大产业，力争通过 3 年的努力，培育新材料、生物医药、电子信息和装备制造三大百亿产业集群；扎实开展产业项目建设年活动，按照“产业项目建设年”要求，认真落实产业及产业园区三年提升计划，积极对接省“五个 100”行动，全力抓好 25 个市级重点项目建设，完成项目投资 43.75 亿元。随着产业环境的日益完善以及规模效应的逐渐体现，越来越多的优秀企业将会进驻开发区，从而为发行人提供更广阔的业务发展空间。

(4) 良好的资信状况及再融资能力

发行人一直保持良好的经营情况和财务状况，资信状况优良，融资渠道通畅。公司自成立以来，发行人与各商业银行建立了长期稳定的良好合作关系，具备较强的融资能力，为公司业务经营和长远发展提供了充足的资金来源。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，截至 2018 年末已发行 12 亿元的企业债券和 12.50 亿元的非公开定向债务融资工具，并按时足额进行偿付。发行人良好的信誉为其拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

(5) 政策优势

发行人以高新区内基础设施建设和土地开发为主要业务，获得了各级政府在政策上的大力支持。高新区实行“一级财政、一级金库”的财政管理体制，有利于筹措资金加速园区基础设施建设，落实外来投资的相关优惠政策，从而增强公司的资金实力和经营能力；同时，市政府还赋予高新区管委会行使部分市级管理权限，有利于提高行政能力，从而进一步提升了公司的综合竞争力。

1) 湖南省政府及市政府的政策支持

在国务院（国发〔2009〕3号）文件要求，协调渝鄂湘黔四省市毗邻地区发展，成立国家战略层面的“武陵山经济协作区”的大背景下，湖南省财政厅每年向怀化工业园区下达中央基建基金、“135”工程建设基金和省级经济技术开发区奖励资金，重点用于保障房建设、公共基础设施建设、环境保护与生态治理等方面。

2013年11月07日，市政府召开加快怀化工业园区发展的会议，形成《中国怀化市委怀化市人民政府关于加快工业园区发展的意见》（怀发〔2013〕7号），明确了对怀化工业园区发展的支持政策，包括加大财政支持力度，园区国有土地使用权有偿出让收入纳入当地财政预算管理，在确保足额支付征地、拆迁补偿和被征地农民相关补助后的部分，专项用于支持园区基础设施建设；强化工业用地保障，新增建设用地指标向园区倾斜，确保园区发展用地需求，实行市级单列统筹；简化园区办事程序，下放审批权限，减少审批环节，简化审批手续，完善“一站式”办公、“一条龙”服务，缩短审批时间等。2015年3月16日，怀化市加快产业园区建设发展工作领导小组办公室发布了《关于进一步加快产业园区发展实现三年倍增计划的意见》，文件指出：到2017年，园区招商引资总额占全市招商引资总额的60%；加大财税支持力度，从2015年起市财政连续3年每年安排1亿元用于产业园区建设；切实改进政府服务，涉及产业园区项目建设要开辟“绿色通道”，确保产业项目快捷审批、联动推进；加大用地支持力度，各级政府在年度用地计划内单列产业园区建设用地计划，实行审批直通车制度，全市新增建设用地指标60%用于产业园区建设。

2) 高新区管委会的政策支持

作为高新区主要的基础设施建设、土地开发和公共服务主体，发行人在园区基础设施建设、土地开发和公共服务等方面做出了重要贡

献，同时也得到了政府的大力支持。近年来，随着发行人业务规模的扩大和项目的增加，高新区管委会对发行人业务发展的支持力度也不断加大。最近三年，发行人获得来自于政府的补贴收入分别为 15,780.49 万元、22,476.20 万元和 986.23 万元。在政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提高，行业地位进一步巩固。

（6）持续稳定的盈利能力

近年来发行人业务规模不断扩大，盈利能力持续增强。最近三年，发行人分别实现营业收入 75,669.46 万元、88,060.57 万元和 86,434.76 万元，实现净利润 25,625.99 万元、27,474.04 万元和 27,951.73 万元，经营状况保持在较好水平。未来，高新区的建设步伐将逐步加快，发行人业务经营也将持续稳定发展。

四、发行人地域经济情况

（一）怀化市经济实力和财政收入情况

根据《怀化市 2018 年国民经济与社会发展的统计公报》，2018 年，怀化市全年实现地区生产总值 1,513.27 亿元，比上年增长 8.1%。怀化市经济总量在湖南省 14 个地级市（州）中排名第 12 位。详情见下表：

城市	地区生产总值	城市	地区生产总值
长沙市	11,003.41	永州市	1805.65
岳阳市	3,411.01	邵阳市	1782.65
常德市	3,394.20	益阳市	1758.38
衡阳市	3,046.03	娄底市	1,540.41
株洲市	2,631.54	怀化市	1,513.27
郴州市	2,391.87	湘西自治州	605.05
湘潭市	2,161.36	张家界市	578.92

数据来源：湖南省统计局

2018 年，怀化市经济运行呈现总体平稳、稳中有进、结构向好的发展态势。第一、二、三产业继续协调发展，三次产业结构由 2017 年的 13.9: 35.8: 50.3 调整为 12.5: 30.5: 57.0。

表 9-6 2016-2018 年怀化市经济和地方财政收入情况

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	1,513.27	1,503.97	1,396.15
一般公共预算收入	150.39	81.11	78.91

数据来源：怀化市 2018 年国民经济与社会发展的统计公报、怀化市财政局。

随着怀化市经济的快速发展，最近三年怀化市地区生产总值也呈现快速增长趋势。2016-2018 年，怀化市实现地区生产总值分别为 1,396.15 亿元、1,503.97 亿元和 1,513.27 亿元，2018 年同比增长 8.1%。2016 年至 2018 年，怀化市一般公共预算收入分别为 78.91 亿元、81.11 亿元和 150.39 亿元，2018 年同比增长 10.0%。

（二）怀化高新技术产业开发区经济实力和财政收入情况

根据《怀化高新区 2018 年工作总结暨 2019 年工作要点》，2018 年高新区共完成技工贸总收入 100.2 亿元，工业增加值 26.5 亿元，固定资产投资 51.9 亿元，其中工业投资 38.7 亿元，基础设施投资 13.2 亿元，同比分别增长 21.91%、8.8%、15.44%、15.49%、15.28%，新增规模以上工业企业 4 家。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据均来源于下述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度、2017 年度、2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了“大信审字[2017]第 5-00423 号”、“大信审字〔2018〕第 5-00058 号”、“大信审字[2019]第 5-00095 号”标准无保留意见的审计报告。

一、发行人的总体财务情况

（一）发行人的主要财务数据

发行人经审计的 2016 年、2017 年和 2018 年财务会计报表见附表二、附表三和附表四。

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	1,805,546.65	1,664,506.39	1,397,746.54
流动资产合计	1,642,445.09	1,459,257.42	1,057,539.62
负债总额	848,620.72	751,240.10	561,645.90
流动负债合计	207,713.24	177,694.04	167,227.03
所有者权益合计	956,925.93	913,266.29	836,100.65

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	86,434.76	88,060.57	75,669.46
营业利润	33,411.63	12,050.02	13,087.79
营业外收入	1,048.89	22,476.28	15,784.69
利润总额	34,429.45	34,432.40	28,864.62
净利润	27,951.73	27,474.04	25,625.99

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	818.84	-158,351.29	-162,225.67
投资活动产生的现金流量净额	-7,288.01	-11,706.58	-13,759.68
筹资活动产生的现金流量净额	33,014.19	181,944.58	162,638.47
现金及现金等价物净增加额	26,545.02	11,886.70	-13,346.88

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率 ¹	7.91	8.21	6.32
速动比率 ²	3.15	3.31	2.69
资产负债率 ³	47.00%	45.13%	40.18%
营业利润率	38.66%	13.68%	17.30%
总资产收益率 ⁵	1.61%	1.79%	1.92%
净资产收益率 ⁶	2.99%	3.14%	3.37%
应收账款周转率 ⁷	0.27	0.36	0.34
存货周转率 ⁸	0.06	0.09	0.11
总资产周转率 ⁹	0.05	0.06	0.06
EBITDA（万元） ¹⁰	46,746.65	41,409.29	38,673.80
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	0.50	1.24	1.55

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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、总资产周转率=营业收入/平均总资产

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

(二) 发行人财务状况分析

近年来，随着高新区的快速发展，发行人不断加大对高新区的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 1,805,546.65 万元，负债总额为 848,620.72 万元，归属于母公司所有者权益为 956,925.93 万元。2018 年，发行人实现营业收入 86,434.76 万元，归属于母公司所有者的净利润为 27,951.73 万元。通过自身的经营积累和高新区管委会的大力支持，最近三年末，发行人的资产总额及所有者权益比上年均保持稳步增长，资本实力逐步增强。

1、资产结构分析

表 10-5 发行人最近三年末资产结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,642,445.09	90.97%	1,459,257.42	87.67%	1,057,539.62	75.66%
非流动资产	163,101.56	9.03%	205,248.97	12.33%	340,206.93	24.34%

资产总计	1,805,546.65	100.00%	1,664,506.39	100.00%	1,397,746.54	100.00%
------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

最近三年末，发行人的资产总额分别为 1,397,746.54 万元、1,664,506.39 万元和 1,805,546.65 万元，最近三年年均复合增长率为 8.91%。从资产构成来看，发行人资产主要以流动资产为主。最近三年末，流动资产占总资产的比例分别为 75.66%、87.67%和 90.97%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，资产的流动性较强；最近三年末，发行人非流动资产占总资产的比例分别为 24.34%、12.33%和 9.03%，主要由固定资产、在建工程和可供出售金融资产构成。

（1）流动资产

表 10-6 发行人最近三年末流动资产结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	82,871.36	5.05%	104,826.33	7.18%	64,307.03	6.08%
应收账款	363,683.55	22.14%	265,814.82	18.22%	219,828.59	20.79%
预付款项	1,535.65	0.09%	1,026.02	0.07%	288.76	0.03%
应收利息	88.18	0.01%	88.18	0.01%	88.18	0.01%
其他应收款	202,120.06	12.31%	203,404.34	13.94%	163,904.03	15.50%
存货	987,339.83	60.11%	870,492.86	59.65%	608,023.04	57.49%
其他流动资产	4,806.47	0.29%	13,604.88	0.93%	1,100.00	0.10%
流动资产合计	1,642,445.09	100.00%	1,459,257.42	100.00%	1,057,539.62	100.00%

最近三年末，发行人流动资产分别为 1,057,539.62 万元、1,459,257.42 万元和 1,642,445.09 万元，最近三年年均复合增长率为 15.81%。从构成来看，发行人的流动资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款和存货等项目。最近三年末，上述四项流动资产之和占流动资产的比例分别为 99.86%、98.99%和 99.61%，是流动资产的

主要构成部分。

1) 货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 64,307.03 万元、104,826.33 万元 和 82,871.36 万元，占流动资产的比例分别为 6.08%、7.18%和 5.05%。2017 年末，发行人货币资金余额较上年末增加 40,519.30 万元，增幅 63.01%，主要系公司定期存款大幅增加所致。2018 年末，发行人货币资金余额较上年末减少 21,954.98 万元，降幅 20.94%，主要系定期存款减少所致。

2) 应收款项

①应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 219,828.59 万元、265,814.82 万元和 363,683.55 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司按账龄分析法计提的应收账款账龄主要情况如下所示：

表 10-7 发行人应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	102,447.93	28.03	512.24	118,415.04	44.33	592.08
1 至 2 年	118,347.65	32.38	591.74	33,553.71	12.56	167.77
2 至 3 年	33,533.71	9.17	167.67	88,450.30	33.11	442.25
3 至 4 年	84,450.30	23.1	422.25	13,121.15	4.91	65.61
4 至 5 年	13,121.15	3.59	65.61	13,610.37	5.09	68.05
5 年以上	13,610.37	3.72	68.05	-	-	-
合计	365,511.11	100	1,827.56	267,150.57	100.00	1,335.75

从账龄上看，2017 年末和 2018 年末，公司 2 年以内的应收账款占应收账款总额的比例分别为 56.89%和 60.41%，公司 2 年以上的应收账款占比分别为 43.11%和 39.59%。截止 2018 年 12 月末，发行人

应收账款回收金额为 365,511.11 万元，主要由于工程结算一般集中在年末进行。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名的主要情况如下所示：

表 10-8 发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
怀化高新技术产业开发区财政局	非关联方	286,685.06	1 年以内、 1 年以上	78.43
怀化市工业园住得好房地产开发有限公司	非关联方	77,966.90	3 至 4 年	21.33
怀化市人民政府国有资产监督管理委员会	非关联方	800.00	2 至 3 年	0.22
中方县中方镇七房村村民委员会	非关联方	32.61	1 至 2 年	0.01
怀化顶津饮品有限公司	非关联方	26.54	1 至 2 年	0.01
合计	——	365,511.11	——	100.00

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收高新区财政局款项为高新区财政局应支付给发行人的结算款，由于完工项目在交付给政府之前需要一段时间的验收过程，从而形成的应收账款金额较大，该部分款项已纳入高新区管委会的还款计划，预计在未来五年内以土地转让收入进行偿还；公司应收怀化市工业园住得好房地产开发有限公司的款项为公司代建已完工的和美家园与竹站溪项目在项目交付后尚未结算的工程款；公司应收高新区国有资产管理办公室的款项为发行人将持有怀化市工业园住得好房地产开发有限公司 100%的股权转让给高新区国有资产管理办公室的股权收购款，依据企业在转让时的实时资本 800 万元作为转让价格。

序号	单位	是否履行程序	定价机制	决策权	回款情况
1	怀化高新技术产业开发区财政局	是	通过成本加成给予代建项目结算	工程建设部	286,685.06
2	怀化市工业园住得好房地产开发有限公司	是	通过成本加成给予代建项目结算	工程建设部	77,966.90
3	怀化高新区国有资产管理办公室	是	注册资本转让	董事会	800.00
4	中方县中方镇七房村村民委员会	是	垫付的项目拆迁款	工程建设部	32.61
5	怀化顶津饮品有限公司	是	市场价承租	综合管理部	26.54

整体看，发行人应收账款主要为对怀化高新技术产业开发区财政局的款项，风险主要集中在对政府机构应收账款的回款期限具有不确定性，怀化高新区做为 2018 年新晋升国家级高新区，未来发展空间较大，财政实力增速较大，整体发展趋势较好，回收可能性较大。整体看坏账风险较小。

②其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 163,904.03 万元、203,442.24 万元和 202,120.06 万元，占流动资产的比例分别为 15.50%、13.94%和 12.31%，最近三年年均复合增长率为 7.24%，其他应收款主要是应收高新区财政局、怀化市交通建设投资有限公司等的往来款，逐年增长的原因主要系高新区财政局与发行人往来款增加所致。发行人与高新区财政局往来款为高新区财政局应付发行人的结算款及土地开发账款。整体来看，发行人在园区开发过程中持续发挥作用，受到财政较大力度支持，且公司其他应收账款账龄较短，主要集中在三年以内，账款回收周期较短，发生坏账的风险较小。截止 2018 年 12 月末，发行人其他应收款回收金额为 203,135.75 万元，主要由于工程结算一般集中在年末进行。截至 2018 年 12 月 31 日，公

司其他应收账款账龄主要情况如下所示：

表 10-9 发行人其他应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	11,730.02	5.75	58.66	30,402.48	14.87	152.01
1 至 2 年	30,287.09	14.84	151.44	98,156.35	48.02	490.78
2 至 3 年	97,612.06	47.83	488.06	60,130.32	29.41	296.85
3 至 4 年	60,498.92	29.64	302.49	14,497.70	7.09	72.49
4 至 5 年	2,734.15	1.34	13.67	-	-	-
5 年以上	273.50	0.13	1.37	1,235.80	0.60	6.18
合计	203,135.75	99.53	1,015.69	204,422.65	100.00	1,018.31

2017 年末，1 年内的其他应收款比例为 14.87%，2 年以内其他应收款比例为 62.89%。2018 年末，1 年内的其他应收款比例为 5.75%，2 年以内其他应收款比例为 20.59%。2018 年其他应收款比 2017 年减少 0.63%，未发生较大变化。

截至 2018 年 12 月 31 日，其他应收账款余额前五名单位如下所示：

表 10-10 发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
怀化高新技术产业开发区财政局	非关联方	161,804.27	1 年以内、1 至 4 年	79.28
远东国际租赁有限公司	非关联方	2,005.00	1 年以内、	0.98
怀化国家农业科技园区投资管理有限公司	非关联方	5,000.00	1 年以内	2.45
怀化市医药健康产业园投资开发有限公司	非关联方	4,000.00	1 年以内	1.96
怀化市交通建设投资有限公司	非关联方	2,580.91	4 至 5 年	1.26
合计	——	175,390.18	——	85.93

截止 2018 年 12 月 31 日，公司应收怀化高新技术产业开发区财政局的其他应收款为 161,804.27 万元，主要为公司与高新区财政局的往来款项及 2017 年转让了一批固定资产，以转让时的固定资产净值 63,976.98 万元为转让价格，对财政局的应收款项已纳入高新区管委会的还款计划，预计在未来五年内以土地转让收入进行偿还。公司应收远东国际租赁有限公司的款项为企业融资租赁的保证金，2015 年企业与远东国际租赁有限公司签署融资租赁合同，租赁金额 22,000.00 万元，租赁期限 60 个月，其中保证金 2,000.00 万元。

序号	单位	是否履行程序	定价机制	决策权	回款情况
1	怀化高新技术产业开发区财政局	是	根据实际往来金额核算	董事会	161,804.27
2	怀化市交通建设投资有限公司	是	根据实际往来金额核算	董事会	2,580.91
3	远东国际租赁有限公司	是	根据租赁协议支付	董事会	2,005.00
4	怀化天将生物科技有限公司	是	根据实际往来金额核算	董事会	5,000.00
5	湖南本业绿色防控科技股份有限公司	是	根据实际往来金额核算	董事会	4,000.00

截至 2018 年 12 月 31 日，应收政府部门及政府投资单位的款项合计为 448,489.33 万元，其中应收账款 286,685.06 万元，其他应收款 161,804.27 万元。根据高新区管委会《关于怀化市工业园投资开发有限公司对政府应收款项有关情况的通知》（怀高新发〔2017〕65 号），高新区管委会计划 2017-2021 年，将面积合计 8,876.19 亩的 34 宗土地出让收入扣除征地成本和各项计提后的净收益作为政府部门及政府投资单位对公司欠款的还款资金来源。参考周边地块出让价格，商业用地出让均价按照 90 万元/亩和工业用地出让均价按照 30 万元/亩保守估算，且不考虑年涨幅，预计上述 34 宗土地出让收入为

574,025.70 万元，扣除征地成本和各项费用后的净收益为 401,817.99 万元。

3) 存货

发行人存货主要为土地资产、土地开发成本、开发成本和开发商品。最近三年末，发行人存货余额分别为 608,023.04 万元、870,492.86 万元和 987,339.83 万元，占流动资产的比例分别为 57.49%、59.65% 和 60.11%。2018 年末，发行人存货余额较上年末增加 116,846.96 万元，增幅为 13.42%。主要原因是公司土地开发整理业务增长导致公司为使土地达到“三通一平”的费用如拆迁补偿款、青苗补助款增长较快。发行人 2016 年对存货下属于二级科目进行了重分类，将土地开发成本中核算的土地资产重分类至土地资产明细中专项核算，土地开发成本中仅核算土地的征迁、平整和补助支出。

表 10-11 截至 2018 年 12 月 31 日存货明细表

单位：万元

存货项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	89,407.15	-	89,407.15	83,400.85	-	83,400.85
开发成本	240,133.09	-	240,133.09	193,920.62	-	193,920.62
土地开发成本	214,505.08	-	214,505.08	157,560.26	-	157,560.26
土地资产	443,294.51	-	443,294.51	435,611.13	-	435,611.13
合计	987,339.83	-	987,339.83	870,492.86	-	870,492.86

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存货科目中土地资产取得方式均为“招拍挂”，入账方式均为“成本法”，发行人共拥有 68 宗土地，价值 44.33 亿元，其中已办理抵押 42 宗，价值 7.34 亿元。详见附表五土地资产清单。

(2) 非流动资产

表 10-12 发行人最近三年末非流动资产结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	17,437.36	10.69%	11,437.36	5.57%	7,437.36	2.19%
持有至到期投资	-		-	-	200.00	0.06%
长期股权投资	1,492.23	0.91%	1,492.23	0.73%	1,471.88	0.43%
固定资产	142,458.10	87.34%	148,950.58	72.57%	155,466.83	45.70%
在建工程	-	0.00%	41,900.29	20.41%	174,154.40	51.19%
无形资产	690.00	0.42%	805.00	0.39%	920.00	0.27%
递延所得税资产	1,023.86	0.63%	663.50	0.32%	556.46	0.16%
非流动资产总计	163,101.56	100.00%	205,248.97	100.00%	340,206.93	100.00%

发行人非流动资产占资产总额比例相对较低。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人非流动资产占资产总额的比例为 9.03%，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产和在建工程构成，无投资性房地产。最近三年末，上述三项金额合计占各期末非流动资产总额的比例分别为 99.07%、98.56%和 98.03%，上述三项资产逐渐成为非流动资产的主要构成部分。

1) 可供出售金融资产

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产账面价值为 17,437.36 万元，占非流动资产的比例为 10.69%，系发行人持有的对湖南正清制药集团股份有限公司、湖南怀化农村商业银行股份有限公司、兴鑫新能源科技有限公司和怀化高新技术产业投资合伙企业（有限合伙）的权益投资。投资明细如下表所示：

表 10-13 2018 年末可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目（被投资单位）	年初余额	增减变动	期末余额	持股比(%)	减值准备
1.湖南正清制药集团股份有限公司	437.36	-	437.36	8.36	-
2.湖南怀化农村商业银行股份有限公司	7,000.00	6,000	13,000.00	10.00	-
3. 怀化市兴鑫新能源科技有限公司	1,000.00	-	1,000.00	20.00	-
4. 怀化高新技术产业投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00	-	3,000.00	25.00	-
合计	11,437.36	6,000	17,437.36	-	-

2) 固定资产

最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 155,466.83 万元、148,950.58 万元和 142,458.10 万元，占非流动资产的比例分别为 45.70%、72.57%和 87.34%。公司固定资产主要包括市政基础设施、房屋建及建筑物、运输工具、办公及电子设备，使用状态良好，已按规定计提折旧。2016 年末公司固定资产净值比 2015 年减少 69,540.20 万元，原因是为了进一步盘活企业资产，企业将部分原建设完工的基础设施类固定资产转让给高新区管委会。

3) 在建工程

最近三年末，发行人在建工程余额分别为 174,154.40 万元、41,900.29 万元和 0 元，占各期末非流动资产的比例分别为 51.19%、20.41%和 0。2017 年末公司在建工程账面价值比 2016 年在建工程账面价值大幅减少，主要系 2017 年公司将原在本科目核算的房屋和委托代建项目重分类至存货核算所致。2018 年在建工程账面价值减少至 0，主要系委托代建项目完工后转入存货。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在建工程明细如下表所示：

表 10-14 发行人在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府 代建	2018 年末	上年末
1	配套基础设施 建设	基建设施	2017 年-2018 年	是	0	41,900.29
	合计				0	41,900.29

2、负债结构分析

表 10-15 发行人最近三年末的负债结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	207,713.24	24.48%	177,694.04	23.65%	167,227.03	29.77%
非流动负债	640,907.48	75.52%	573,546.06	76.35%	394,418.87	70.23%
负债总计	848,620.72	100.00%	751,240.10	100.00%	561,645.90	100.00%

最近三年末，发行人负债总额分别为 561,645.90 万元、751,240.10 万元和 848,620.72 万元，最近三年规模呈现波动增长，这是因为报告期内，随着公司业务规模的扩大，公司的负债规模增长较为明显。从构成来看，最近三年末，发行人负债以非流动负债为主，主要是因为发行人主要经营板块所需资金均为长期资金，公司非流动负债占负债总额的比例分别为 70.23%、76.35%和 75.52%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成；流动负债占负债总额的比例分别为 29.77%、23.65%和 24.48%，主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）流动负债

表 10-16 发行人最近三年末流动负债结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,780.00	1.82%	-	-	9,500.00	5.68%
应付账款	26,000.56	12.52%	25,288.80	14.23%	36,122.67	21.60%
预收款项	8,991.79	4.33%	8,968.31	5.05%	7,225.83	4.32%
应交税费	31,364.89	15.10%	25,164.69	14.16%	16,416.77	9.82%
其他应付款	80,725.32	38.86%	75,598.47	42.54%	66,150.77	39.56%
一年内到期的非流动负债	56,850.67	27.37%	36,598.67	20.60%	31,811.00	19.02%
流动负债合计	207,713.24	100.00%	177,694.04	100.00%	167,227.03	100.00%

最近三年末，发行人流动负债分别为 167,227.03 万元、177,694.04 万元和 207,713.24 万元，2018 年流动负债比 2017 年增加 16.89%。从构成来看，发行人的流动负债主要为应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

1) 应付账款

最近三年末，发行人应付账款余额分别为 36,122.67 万元、25,288.80 万元和 26,000.56 万元，占流动负债的比例分别为 21.60%、14.23%和 12.52%。发行人应付账款主要是尚未结算的工程款，公司根据项目建设的进度和协议安排及时与施工单位结算工程款，不存在长期拖欠施工方价款的情形。

2) 其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 66,150.77 万元、75,598.47 万元和 80,725.32 万元，占流动负债的比例分别为 39.56%、42.54%和 38.86%。主要系对中方县七方土石方工程有限责任公司的保证金、应付拆迁户社保基金和应支付村民股金，其中村民股金的产生系为保障在实施工业化进程中失地农民的生产生活，大力发展地方经济，稳定失地农民收入，高新区实行股田制试点方案，经村民与发

行人同意，村民将部分拆迁款转入股田款，并签订股田制合同。

3) 一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 31,811.00 万元、36,598.67 万元和 56,850.67 万元，占各期末流动负债的比例分别为 19.02%、20.60%和 27.37%。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债均为一年内到期的长期抵押借款。

(2) 非流动负债

表 10-17 发行人最近三年末非流动负债结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	198,848.33	31.03%	238,213.00	41.53%	218,786.00	55.47%
应付债券	216,379.23	33.76%	194,814.89	33.97%	95,382.87	24.18%
长期应付款	225,679.93	35.21%	140,518.18	24.50%	80,250.00	20.35%
专项应付款	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
非流动负债合计	640,907.48	100.00%	573,546.06	100.00%	394,418.87	100.00%

最近三年末，发行人非流动负债分别为 394,418.87 万元、573,546.06 万元和 640,907.48 万元，增长较快。发行人的非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

1) 长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 218,786.00 万元、238,213.00 万元和 198,848.33 万元，占非流动负债的比例分别为 55.47%、41.53%和 31.03%。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人长期借款具体情况如下：

表 10-18 长期借款分类情况表

单位：万元

借款条件	期末余额	占比
质押借款	49,400.00	24.84%
抵押借款	96,948.33	48.75%
保证借款	52,500.00	26.40%
信用借款	-	-
合计	198,848.33	100.00%

2) 应付债券

最近三年末，发行人应付债券余额分别为 95,382.87 万元、194,814.89 万元和 216,379.23 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 24.18%、33.97%和 33.76%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其下属子公司存续债券情况如下：

表 10-19 应付债券情况表

单位：万元

发行主体	债券名称	发行金额	起息日期	期限（年）	期末余额
怀化市工业园投资开发有限公司	13 怀化工业债	120,000.00	2013/10/29	7	47,823.38
怀化市工业园投资开发有限公司	17 年度第一期非公开定向债务融资	30,000.00	2017/1/20	5	29,707.14
怀化市工业园投资开发有限公司	17 年度第二期非公开定向债务融资	70,000.00	2017/3/22	5	69,282.47
怀化市工业园投资开发有限公司	17 年度第三期非公开定向债务融资	25,000.00	2017/9/14	5	24,564.12
怀化市工业园投资开发有限公司	2018 年度第一期债权融资计	45,000.00	2018/12/24	5	45,002.12

	划				
合计	-	290,000.00	-	-	216,379.23

注：数据来自 WIND 数据库和发行人 2018 年度审计报告。

根据发行人于 2013 年发行的“13 怀化工业债”募集说明书中披露的债券本息兑付办法，发行人已于 2016 年进入还本期，并累计偿还本金 72,000.00 万元，2018 年期末本金余额为 48,000.00 万元。

3) 长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款余额分别为 80,250.00 万元、140,518.18 万元和 225,679.93 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 20.35%、24.50%和 35.21%，最近三年年均复合增长率为 41.15%，增长幅度较大，主要系发行人两年内新增政府置换债券所致。截至 2018 年底，政府置换债券余额为 186,618.52 万元。

3、营运能力分析

表 10-21 发行人主要营运能力指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 度
应收账款周转率	0.27	0.36	0.34
存货周转率	0.06	0.09	0.11
总资产周转率	0.05	0.06	0.06

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.34、0.36 和 0.27，整体较低，主要原因是因为发行人应收账款中金额较大的为对高新区财政局的应收账款，回收风险较小。

最近三年，发行人的存货周转率为分别为 0.11、0.09 和 0.06，总资产周转率分别为 0.06、0.06 和 0.05，均处于较低水平，主要受行业特点影响，发行人存货中土地使用权占比较大，同时从事高新区基础

设施建设业务，所承担项目具有投资额大、建设周期和资金回收期长等特点，导致发行人资产周转速度较慢。总体来看，发行人存货周转率和总资产周转率低，符合发行人所处的行业特点。未来，随着发行人在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

4、盈利能力分析

表 10-22 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年度
营业收入	86,434.76	88,060.57	75,669.46
营业利润	33,411.63	12,050.02	13,087.79
营业外收入	1,048.89	22,476.28	15,784.69
利润总额	34,429.45	34,432.40	28,864.62
净利润	27,951.73	27,474.04	25,625.99
毛利润率	32.33%	22.08%	19.31%
营业利润率	38.66%	13.68%	17.30%
总资产收益率	1.61%	1.79%	1.92%
净资产收益率	2.99%	3.14%	3.37%

(1) 营业收入构成

表 10-23 发行人营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
施工工程收入	59,153.83	68.44%	55,025.12	62.49%	27,689.49	36.59%
土地开发收入	18,412.63	21.30%	25,015.65	28.41%	35,905.02	47.45%
房屋出租收入	1,311.05	1.52%	324.52	0.37%	592.94	0.78%
公共服务收入	7,557.25	8.74%	7,660.60	8.70%	11,472.70	15.16%
其他收入	-	-	34.68	0.04%	9.31	0.01%
合计	86,434.76	100.00%	88,060.57	100.00%	75,669.46	100.00%

最近三年，发行人分别实现营业收入 75,669.46 万元、88,060.57 万元和 86,434.76 万元。2017 年度发行人营业收入比上年度增加了 12,391.11 万元，主要原因系施工工程收入大幅增加。

发行人营业收入包括施工工程收入、土地开发收入、房屋出租收入和公共服务收入，发行人收入结构有一定变化，各板块收入变中有稳，总体来看发行人主要营业收入主要来自于政府性的建设项目。最近三年，施工工程收入、土地开发收入和公共服务收入合计分别为 75,067.21 万元、87,701.37 万元和 85,123.71 万元。

（2）利润总额和净利润情况

最近三年，发行人利润总额分别为 28,864.62 万元、34,432.40 万元和 34,429.45 万元，最近三年年均复合增长率为 6.05%；净利润分别为 25,625.99 万元、27,474.04 万元和 27,951.73 万元，最近三年年均复合增长率为 2.94%。最近三年，发行人盈利能力比较稳定，利润总额和净利润整体呈增长态势，主要系：1）随着发行人业务的不断拓展和经营规模的不断壮大，公司获得的土地开发等收入不断增加；2）发行人从事的园区基础设施建设业务和土地开发业务得到了高新区管委会的大力支持，最近三年，发行人获得的补贴收入分别为 15,780.49 万元、22,476.20 万元和 986.23 万元。发行人最近三年“营业收入/（营业收入+补贴收入）”的比例分别为 82.74%、79.67%和 98.87%，均大于 70%。

（3）毛利率、营业利润率、总资产收益率和净资产收益率

最近三年，发行人毛利率分别为 19.31%、22.08%和 32.33%，营业利润率分别为 17.30%、13.68%和 38.66%，最近三年，发行人总资产收益率分别为 1.92%、1.79%和 1.61%，净资产收益率分别为 3.37%、3.14%和 2.99%。主要为发行人加大了园区土地资产购买，随着园区

的开发建设不断完善，该部分资产也将实现快速增值。

整体来看，发行人主营业务收入利润率和营业利润率较高，资产收益率较低，符合所处行业的特点。

5、偿债能力分析

表 10-24 发行人主要偿债能力指标

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	7.91	8.21	6.32
速动比率	3.15	3.31	2.69
资产负债率	47.00%	45.13%	40.18%
EBITDA（万元）	46,746.65	41,409.29	38,673.80
EBITDA 利息保障倍数	0.50	1.24	1.55

（1）短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，最近三年末，发行人流动比率分别为 6.32、8.21 和 7.91，处于行业合理水平；速动比率分别为 2.69、3.31 和 3.15，2018 年短期偿债能力与 2017 年基本保持持平，发行人近三年末流动资产始终大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。速动比率较流动比率而言较低，主要系发行人流动资产中的存货占比较高所致，但整体速动比率仍处于较好的水平。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

（2）长期偿债能力

从长期偿债能力指标看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 40.18%、45.13%和 47.00%，波动较小且处于行业中等水平，显示公司财务结构较为稳健。受营业收入和净利润变动的的影响，公司 EBITDA 呈现增长趋势，最近三年分别为 38,673.80 万元、41,409.29 万元和 46,746.65 万元。受公司有息债务规模增长的影响，公司利息

支出增长较快，EBITDA 利息保障倍数最近三年分别为 1.55、1.24 和 0.50，2018 年发行人 EBITDA 利息保障倍数有所下降，主要是随着业务规模的增加，发行人相应扩大了融资规模，只是利息支出增长较快。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

6、现金流量分析

表10-25 发行人主要现金流量财务指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	818.84	-158,351.29	-162,225.67
投资活动产生的现金流量净额	-7,288.01	-11,706.58	-13,759.68
筹资活动产生的现金流量净额	33,014.19	181,944.58	162,638.47
现金及现金等价物净增加额	26,545.02	11,886.70	-13,346.88

（1）经营活动产生的现金流分析

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 205,488.47 万元、131,039.91 万元和 60,077.89 万元，同期经营活动产生的现金流量净额分别为-162,225.67 万元、-158,351.29 万元和 818.84 万元。2016-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量持续为负，主要系发行人委托代建项目、购买土地资产和征地拆迁相关基础设施导致资金流出金额较大所致。2018 年，随着发行人委托代建和拆迁项目逐步进入完工结算期以及部分土地处置，经营活动产生的现金流状况得到改善。

（2）投资活动产生的现金流分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -13,759.68 万元、-11,706.58 万元和 -7,288.01 万元。最近三年，发行人投资活动现金流呈净流出状态，主要原因是近年来公司承担园区基础设施建设任务，购建固定资产和在建工程较多，投资支出较大。

(3) 筹资活动产生的现金流分析

发行人主要从事城市基础设施建设、土地整理开发业务，对资金的需求较大。公司目前筹资渠道较为丰富，包括银行借款、债券和融资租赁等多种融资方式。最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 162,638.47 万元、181,944.58 万元和 33,014.19 万元。最近三年，发行人筹资活动现金流呈净流入状态，且规模较大，主要原因是发行人通过银行借款、信托和债券等多种方式筹集资金。

综上所述，发行人目前资产负债率水平较低，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

二、发行人主要资产情况分析

(一) 土地使用权情况分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人名下共 68 宗国有土地使用权，账面价值合计 443,294.51 万元，土地性质均为出让，均通过招拍挂取得，土地出让金已全部缴纳。土地使用权人分别为怀化工投、正鑫公司和示范园公司，均已办理土地使用权证。具体明细见附表五。

(二) 发行人应收款项情况分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收账款和其他应收款中前五大款项明细如下表所示：

表 10-26 发行人应收款项前五名单位情况

单位：万元

序号	单位	入账科目	余额	账龄	款项性质
1	怀化高新区财政局	应收账款	286,685.06	1 年以内、1 至 4 年	结算款
2	怀化高新区财政局	其他应收款	161,804.27	1 年以内、1 年以上	往来款

3	怀化市工业园住得好 房地产开发有限公司	应收账款	77,966.90	2-3 年	结算款
4	怀化国家农业科技园区 投资管理有限公司	其他应收款	5,000.00	1 年以内	押金
5	怀化市医药健康产业 园投资开发有限公司	其他应收款	4,000.00	1 年以内	往来款
合计		-	535,456.23	-	-

（三）发行人公益性资产分析

截至本募集说明书签署日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（四）发行人在报告期内是否进行过资产评估

2015 年，根据《关于将部分市政工程资产划转至怀化市工业园投资开发有限公司的批复》（怀工管〔2015〕5 号），怀化工业园区管委会向发行人注入 10 笔固定资产，资产账面价值 121,922.61 万元，评估机构根据重置成本法，评估作价 80,073.33 万元，增加发行人资本公积，该次注入资产经具有证券、期货相关业务评估资质的北京北方亚事资产评估事务所“北方亚事评报字〔2016〕第 01-212 号”评估报告评估。公司将上述资产评估作为入账依据，未对现有资产重新进行评估入账。

三、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债情况分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息负债规模合计 516,540.42 万元，其中发行人前十大有息负债如下表所示：

表 10-27 截至 2018 年 12 月 31 日发行人前十大有息负债

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限 (年)	抵质押情况
1	17 年度第二期非公开定向	债券	70,000.00	6.70%	5	无

	债务融资					
2	平安信托有限责任公司	信托	49,400.00	8.29%	3	质押
3	2013 年怀化市工业园投资开发有限公司公司债券	债券	48,000.00	7.70%	7	无
4	2018 年度第一期债权融资计划	债券	45,000.00	7.80%	5	无
5	北京银行长沙五一一路支行	贷款	38,000.00	5.94%	5	第三方担保
6	昆仑信托有限责任公司	信托	35,000.00	6.50%	8	抵押
7	17 年度第一期非公开定向债务融资	债券	30,000.00	6.70%	5	无
8	交通银行怀化分行	贷款	27,499.00	6.50%	3	抵押
9	光大兴陇信托有限责任公司	信托	25,000.00	7.18%	5	第三方担保
10	17 年度第三期非公开定向债务融资	债券	25,000.00	6.80%	5	无

（二）发行人债务偿还压力测算

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

表 10-28 本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	119,731.84	82,100.50	60,668.29	148,620.52	52,278.78	2,275.00	37,275.00
其中：银行借款偿还规模	47,839.84	42,067.50	46,483.29	9,435.52	1,493.78	-	-
已发行债券偿还规模	27,696.00	25,848.00	-	-	-	-	-
已发行 PPN 偿还规模	8,400.00	8,400.00	8,400.00	133,400.00	-	-	-
已发行债权融资计划偿还规模	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	48,510.00	-	-
其他	32,286.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	37,275.00
本期债券偿付规模	8,840.00	8,840.00	8,840.00	7,072.00	5,304.00	3,536.00	1,768.00
合计	128,571.84	90,940.50	69,508.29	155,692.52	57,582.78	5,811.00	39,043.00

银行借款偿付规模由每年长期借款和短期借款的应付本息构成，已发行债券偿还规模由发行人已发行的“13怀化工业债”每年应付本息构成，已发行PPN偿还规模由发行人已发行的“17怀化工投PPN001”、“17怀化工投PPN002”和“17怀化工投PPN003”每年应付本息构成，已发行债权融资计划偿还规模由2018年度第一期债权融资计划每年应付本息构成；其他偿付规模由信托借款和租赁借款应付本息构成；参考发行人17年已发行的三期PPN产品票面利率，假定本期债券于2019年1月1日起息，发行利率为6.80%，则本期债券偿付规模由本期债券应付本息构成。

四、营业收入与补贴收入问题

表 10-29 营业收入和补贴收入情况表

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
营业收入	86,434.76	88,060.57	75,669.46
补贴收入	986.23	22,476.20	15,780.49

发行人2016年-2018年营业收入与营业收入加上补贴收入的比例分别为82.74%、79.67% 和98.87%，三年平均为87.09%，满足不低于70%的要求。

五、发行人对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无对外担保。

六、发行人受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及子公司共有 36 宗国有土地使用权处于抵押状态，账面价值合计 28.39 亿元。具体情况如下表所示：

表 10-31 截至 2018 年 12 月 30 日发行人资产受限情况

单位：万元

序号	类别	权证号	入账科目	账面价值
1	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 14 号	存货	34,358.95
2	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 18 号	存货	3,261.59
3	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 20 号	存货	10,033.01
4	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 21 号	存货	5,098.97
5	土地使用权	怀（工）国用（2014）第出 06 号	存货	4,263.57
6	土地使用权	怀（工）国用（2011）第出 01 号	存货	1,059.03
7	土地使用权	怀（工）国用（2011）第出 2 号	存货	13,594.29
8	土地使用权	怀（工）国用（2011）第出 3 号	存货	7,638.35
9	土地使用权	怀（工）国用（2011）第出 04 号	存货	7,120.31
10	土地使用权	怀（工）国用（2011）第出 05 号	存货	3,849.52
11	土地使用权	怀（工）国用（2012）第出 2 号	存货	11,151.39
12	土地使用权	怀（工）国用（2012）第出 3 号	存货	
13	土地使用权	怀（工）国用（2012）第出 4 号	存货	
14	土地使用权	怀（工）国用（2012）第出 20 号	存货	5,926.14
15	土地使用权	怀（工）国用（2012）第出 24 号	存货	3,948.18
16	土地使用权	怀（工）国用（2014）第出 08 号	存货	4449.12
17	土地使用权	怀（工）国用（2014）第出 04 号	存货	3,064.03
18	土地使用权	怀（工）国用（2014）第出 05 号	存货	1,443.96
19	土地使用权	怀（工）国用（2014）第出 22 号	存货	1,874.15
20	土地使用权	怀（工）国用（2014）第出 23 号	存货	1,300.03
21	土地使用权	怀国用（2014）第出 1241 号	存货	34,802.32
22	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 31 号	存货	3,621.67
23	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 32 号	存货	18,591.05
24	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 33 号	存货	5,685.07
25	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 34 号	存货	3,023.60
26	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 46 号	存货	10,062.63
27	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 50 号	存货	7,686.11
28	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 51 号	存货	5,327.27
29	土地使用权	怀（工）国用（2015）第出 56 号	存货	11,743.47
30	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 06 号	存货	14,505.43
31	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 07 号	存货	16,090.06
32	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 08 号	存货	7,087.24
33	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 09 号	存货	8,276.66

34	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 10 号	存货	8,661.55
35	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 11 号	存货	10,067.09
36	土地使用权	怀（工）国用（2016）第出 12 号	存货	10,616.53

七、关联交易情况

（一）关联方基本情况

1、股东情况

公司股东为湖南怀化市人民政府国有资产监督管理委员会和高新区管理委员会，控股股东和实际控制人为湖南怀化市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、合营和联营企业情况

表 10-32 发行人合营和联营企业情况表

被投资单位名称	关联关系	持股比例	统一信用代码
湖南盛坤建材贸易有限公司	参股公司	30.00%	91431000MA4L69AM41
湖南千源铝业有限公司	参股公司	20.00%	9143120007495785XM
怀化农村商业银行股份有限公司	参股公司	10.00%	91431200MA4L1W233T

（二）关联方交易

报告期内，发行人与子公司的关联交易已经抵消，发行人无需要披露的其他关联方交易事项。

八、发行人是否存在逾期未偿还负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

表 11-1 发行人及下属子公司已发行尚未兑付债券情况

单位：万元

发行主体	债券简称	发行金额	起息日期	期限（年）
怀化市工业园投资开发有限公司	13 怀化工业债	120,000.00	2013/10/29	7
怀化市工业园投资开发有限公司	17 怀化工投 PPN001	30,000.00	2017/1/20	5
怀化市工业园投资开发有限公司	17 怀化工投 PPN002	70,000.00	2017/3/22	5
怀化市工业园投资开发有限公司	17 怀化工投 PPN003	25,000.00	2017/9/14	5
合计		245,000.00		

注：数据来自 WIND 数据库

13 怀化工业债募集资金规模为 12 亿元，计划全部用于湖南怀化工业园区二期基础及配套设施建设工程项目，项目总投资 247,980.00 万元。截至目前，募集资金的使用用途在存续期间尚未发生改变。截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金已使用 120,000.00 万元，累计余额 0.00 万元。

2015 年 10 月 29 日公司按照募集说明书的约定偿还债券利息 9,240.00 万元，2016 年 10 月 29 日偿还本金 24,000.00 万元和利息 9,240.00 万元，2017 年 10 月 29 日偿还本金 24,000.00 万元和利息 9,240.00 万元，2018 年 10 月 29 日偿还本金 24,000.00 万元和利息 9,240.00 万元。截至 2018 年末，公司已发行一期企业债券，尚有未偿余额 4.80 亿元。

根据《中市协注〔2016〕PPN442 号》批文，发行人在中国银行间市场交易商协会成功申请 10 亿元 PPN 注册批文。发行人于 2017 年 1 月 19 日和 3 月 22 日分两期发行，合计总额 10 亿规模，5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权），每年付息一次，到期还本。根据《中市协注[2017]PPN332 号》批文，发行人在中国银行间市场交易商协会成功申请 7 亿元 PPN 注册批文。发行人于 2017 年 9 月 14 日发行，总额 2.5 亿规模，5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权），票面利率 6.80%，每年付息一次，到期还本。

二、其他融资

表 11-3 发行人及下属子公司截至 2018 底已发行尚未兑付的其他融资情况

单位：万元

序号	发行机构	类型	余额	存续期间	票面利率
1	交银国际信托有限公司	信托	3,500.00	2015/3/26-2019/11/26	6.27%
2	远东国际租赁有限公司	租赁	39,061.42	2018/1/4-2022/12/28	6.50%
3	四川信托有限公司	信托	3,000.00	2016/3/8-2019/3/8	7.20%
4	光大兴陇信托有限责任公司	信托	25,000.00	2016/4/28-2019/4/27	7.18%
5	昆仑信托有限责任公司	信托	35,000.00	2017/1/12-2025/1/12	6.50%
6	平安信托有限责任公司	信托	49,400.00	2018/3/2-2021/3/2	8.29%
7	长沙银行股份有限公司	债权融资计划	45,000.00	2018/12/24-2023/12/24	7.80%
合计		-		-	-

发行人信托计划、融资租赁和债权融资计划产品中，不存在超过同期银行贷款基准利率 2 倍以上的债务。除此之外，发行人及其下属子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种，也不存在融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金规模为不超过 130,000.00 万元，拟用于怀化高新区标准化厂房建设项目。同时，发行人承诺本期债券募集资金不用于募投项目中的办公商务楼建设，该部分资金由公司自筹解决。

表 12-1 募集资金投资项目基本情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	使用募集资金额度	使用募集资金占项目总投资的比例
怀化高新区标准化厂房建设项目	216,539.00	130,000.00	60.04%
合计	216,539.00	130,000.00	60.04%

一、募集资金投资项目概况

（一）项目建设必要性

1、本项目符合“十三五规划”区域合作的发展方向

国家“十三五”规划指出：“创新区域合作机制，加强区域间、全流域的协调协作。完善对口支援制度和措施，通过发展“飞地经济”、共建园区等合作平台，建立互利共赢、共同发展的互助机制。”

本项目建设标准化厂房，加强区域间的协调协作，共建园区等合作平台，积极承接东部地区产业转移，把承接产业转移，促进中西部区域发展，符合国家“十三五规划”区域合作的发展方向。

2、本项目是落实武陵山扶贫攻坚规划的有力措施

2011 年底,国务院出台的《武陵山片区区域发展与扶贫攻坚规划》明确提出：“促进产业园区集约发展。统筹规划产业园区建设，合理确定产业定位和发展方向，提高产业集聚效益。支持承接产业转移示范区建设，鼓励协作区与东部地区共建产业园区，积极引进优秀管理

人才和先进管理经验。支持有条件的产业园区适当扩区调位，符合条件的省级开发区可申请升级为国家级开发区”。

本项目在怀化高新区建设标准化厂房项目，是依托怀化产业基础和劳动力资源优势，积极承接产业转移，发展农用机械、通用机械、电子零配件等产业，积极发展旅游商品生产，培育一批主业突出、技术领先、管理先进的龙头企业。所以，本项目是落实武陵山扶贫规划的有力措施。

3、本项目是壮大怀化中小企业的有效途径

全国《“十三五”中小企业成长规划》提出：“中小企业是我国国民经济和社会发展的主要力量。促进中小企业又好又快发展,是保持国民经济平稳较快发展的重要基础,是关系民生和社会稳定的重大战略任务”。

本项目在怀化高新区园内建设标准化厂房，营造创新创业环境，改善服务，大力扶持小型微型企业发展,鼓励、支持和引导中小企业发展，推动中小企业走上内生增长、创新驱动的发展轨道，解决中小企业创业初期普遍存在的厂房、资金、管理等困难,有利于本地中小企业集聚，尽快走上稳步发展道路。所以，本项目是壮大怀化中小企业的有效途径。

4、本项目是招商引资、产业集聚的客观需求

怀化市地处我国中西部内陆，属于欠发达地区。怀化市要加速工业化进程，实现经济跨越式发展，不仅使区域自身的资源要素得到优化配置，而且要“栽好梧桐树，引来金丝鸟”，把国内外品牌企业引进来。

本项目建设现代化的标准化厂房，有利于入园企业加快自主创新步伐，有利于引进国内外品牌企业，有利于创建国家级、省级科技平

台，有利于为中西部经济更快更好发展做出新的贡献。所以，本项目是招商引资、产业集聚的客观需求。

5、本项目是高新园工业经济的可持续发展的必然选择

标准厂房建设可以集约利用土地。在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾。

本项目的标准厂房建设可以巩固高新园区内阶段土地市场治理成果，保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化高新园区可用土地资源，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的，这对于促进怀化高新园工业经济的可持续发展，也具有积极的现实意义和保障作用。

（二）项目实施主体

募投项目实施的主体为发行人。

（三）项目建设规模及内容

本项目为认真贯彻落实党和国家的就业政策，推进全面创业，根据国家和省、市、县相关文件精神，为满足怀化市及周边县市中小企业创业发展，提供所需的生产和配套公共服务设施，项目拟选址在怀化高新区发展路以南、六号路南延线以东、池黔路以西，建设总占地面积约 1032.83 亩，总建筑面积 818560.0 平方米，集研发、办公、商务服务为一体的新型企业基地。具体建设内容如下：

1、新建标准厂房 706,500.00 平方米，35 栋，全部为 1-4 层多层结构厂房。预计 35%的比例约为 280,000.00 平方米用于出售给入园企业，其余拟用于出租给入园企业；

2、新建研发大楼 18,560.00 平方米 1 栋，15 层，为框架式钢筋混凝土结构。拟全部用于出租给入园企业做配套研发、检测；

3、新建办公商务楼 15,500.00 平方米 1 栋，12 层，为框架式钢

钢筋混凝土结构，拟全部用于出租给入园企业做总部或职能部门办公使用；

4、新建职工宿舍区 38,000.00 平方米，6 栋，全部为 6 层，为框架式钢筋混凝土结构，拟全部用于出租给入园企业安置职工住宿；

5、配套商业面积 40,000.00 平方米，研发大楼、办公商务楼和职工宿舍区的 1-2 层全部为商业面积；新建配套停车场，停车位 3000 个，其中地下停车位 1170 个，地面停车位 1830 个。

6、水电、绿化、亮化等基础配套工程建设。

（四）项目审批情况

表 12-2 项目审批文件基本情况

文件名称及文号	发文单位	出具时间	主要内容
《关于“怀化高新区标准化厂房建设项目”可行性研究报告的批复》怀高发改〔2016〕6 号	怀化市发展和改革委员会	2016 年 11 月 8 日	同意该建设项目可行性研究报告
《关于“怀化高新区标准化厂房建设项目”节能评估的审查意见》怀高发改〔2016〕5 号	怀化市发展和改革委员会	2016 年 11 月 1 日	同意该建设项目节能评估报告
《关于对怀化高新区标准化厂房建设项目”环境影响报告表的批复》怀高新环保审〔2016〕6 号	怀化市环境保护局	2016 年 10 月 12 日	同意该建设项目环境影响报告表
《关于怀化高新区标准化厂房建设项目用地预审意见的复函》怀高新国土发〔2016〕1 号	怀化市国土资源局	2016 年 9 月 23 日	同意该建设项目用地通过预审
《建设用地规划许可证》建规(地)字第 201610045 号	怀化高新技术产业开发区建设局	2016 年 10 月 12 日	项目用地符合城乡规划要求
《关于怀化高新区标准化厂房建设项目社会稳定风险评估的批复意见》怀稳办〔2016〕49 号	怀化市维护稳定工作领导小组办公室	2016 年 10 月 14 日	评估结果为社会风险级别低

（五）项目投资规模及完工进度

该项目总投资为 216,539.00 万元，拟使用本期债券募集资金

130,000.00 万元。该项目计划建设工期为 24 个月，于 2016 年 11 月开始建设，截至 2019 年 3 月底已完成投资 81,176.98 万元，主要为前期的报建费用和场地平整费用以及当前开工建设的标准化厂房一期建设费用，工程施工进度约为 37.49%。本项目当前完成投入的建设资金主要由发行人以自有资金投入。本项目资本金占比为项目总投资额的 30%，即 64,961.70 万元，如本次债券发行成功后，扣除资本金发行人尚需自筹资金 21,577.30 万元。截至 2018 年底，本项目尚缺资金 135,362.02 万元。由于前期筹备审批手续办理和项目融资到位较慢，导致项目建设进度比原计划延迟，计划于 2019 年 7 月进入全面建设阶段，预计一期完工时间为 2019 年年底，整体项目完工时间为 2020 年底。

该项目不存在违法违规征地拆迁、采取非法方式迫使被征收人搬迁等强拆、强建行为。

（六）项目经济效益

1、项目收入

根据《怀化高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目的财务收入为标准厂房租金收入、部分标准厂房出售收入、停车收入、办公楼和研发楼出租收入等。

（1）租金收入

出租率第 1 年为 35%，第 2 年为 70%，第 3 年及以后为 100%。

本项目厂房租赁面积占总建设标准化厂房面积 706,500.00 平方米的 60.37%，为 426,500.00 平方米（按 426,000 平方米租金），基准年租赁价格(含税)按 28 元/平方米/月；以后每 3 年增加 20%，第 10 年后保持不变。可实现年租赁 426,000.00 平方米*28 元/平方米*12 月=14,313.60 万元。

本项目办公商务楼 15,500.00 平方米及研发楼租赁面积 18,560.00 平方米，合计 34,060.00 平方米，全部用于出租，租赁价格（含税）按 60 元/平方米/月；以后每 3 年增加 20%，第 10 年后保持不变。可实现年租赁收入 34,060.00 平方米*60 元/平方米*12 月=2,452.32 万元。

本项目宿舍面积 38,000.00 平方米，全部用于出租，租赁价格（含税）按 12 元/平方米/月；以后每 3 年增加 20%，第 10 年后保持不变。可实现年租赁 38,000.0 平方米*12 元/平方米*12 月=547.20 万元。

配套商业建筑面积 40,000.00 平方米，出租单价 80 元/平方米/月，以后每 3 年增加 20%，第 10 年后保持不变，可实现年租赁 40,000.00 平方米*80 元/平方米*12 月=4,800.00 万元，存续期内共可实现租金收入 27,120.00 万元。

（2）出售收入

为了加快项目回收，本项目预计销售面积占总建设标准化厂房面积 706,500.00 平方米的 39.63%，为 280,000.00 平方米，销售价格 3,500 元/平方米，可获得收入 98,000.00 万元。分 5 年销售，销售比例为 20%，20%，20%，20%，20%。

（3）停车场收入

租赁车位 3,000 个，每个车位每年的收入暂按 2,400.00 元/个，即 200 元/月/个，预计本项目正常经营年份可收取停车收入 720.00 万元。

表 12-3 本期债券存续期内项目收入估算表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
标准厂房租金收入	-	5,009.76	10,019.52	14,313.60	17,176.32	17,176.32	17,176.32
标准厂房出售收入	-	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	
商务办公楼租赁收入	-	390.60	781.20	1,116.00	1,339.20	1,339.20	1,339.20

研发楼租金	-	467.71	935.42	1,336.32	1,603.58	1,603.58	1,603.58
宿舍租赁收入	-	191.52	383.04	547.2	656.64	656.64	656.64
配套商铺出租收入	-	1,680.00	3,360.00	4,800.00	4,800.00	5,760.00	5,760.00
大型停车场收入	-	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
合计	-	28,059.59	35,799.18	42,433.12	42,433.12	46,855.74	46,855.74
存续期总收入	227,259.12						

注：本期债券存续期为 2019 年-2025 年，2019 年尚未进入运营期，无项目收入。

本期债券存续期内，经计算该项目预计形成收入共计 227,259.12 万元，经营现金流量净额 209,518.27 万元。

2、项目营运成本及税费

该项目的营运成本主要包括经营管理费用及各项税费。根据长沙金智工程咨询有限公司编制的《怀化高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告》测算，本期债券存续期内综合税率为 5.5%（含城市维护建设税和教育费附加），相关营运成本及税费如下表所示：

表12-4 本期债券存续期内项目营运成本及税费一览表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
经营成本	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	6,300.00
税金	1,968.95	2,151.39	2,333.82	2,524.27	2,524.27	1,446.27	1,446.27	14,395.23

注：本期债券存续期为 2019 年-2025 年，2019 年尚未进入运营期，无项目营运成本；税金含增值税、城市维护建设税、教育费附加。

综上，本期债券存续期内（2019-2026 年），募投项目累计预计可产生销售及租金总收入可实现收入 227,259.12 万元，扣除债券存续期内项目营运成本 5,400.00 万元及税费 12,340.85 万元后，净收益 209,518.27 万元，本期债券预计利息 8%，则每年产生利息 10,400.00

万元，存续期内合计产生利息 52,000.00 万元，项目净收益可完全覆盖本项目存续期内的总利息额。本项目的建设期为 2 年，运营期 20 年。项目运营期内财务收入总额 745,424.98 万元，净利润 686,584.97 万元，运营期收益可覆盖本项目总投资额，覆盖倍数 3.17 倍。整体而言，该项目投资资金回收较快，盈利能力良好。本期债券存续期内项目收益测算如下表所示：

表 12-5 本期债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
标准厂房租金收入	-	5,009.76	10,019.52	14,313.60	17,176.32	17,176.32	17,176.32	80,871.84
标准厂房出售收入	-	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00		98,000.00
商务办公楼租赁收入	-	390.60	781.20	1,116.00	1,339.20	1,339.20	1,339.20	6,305.40
研发楼租金	-	467.71	935.42	1,336.32	1,603.58	1,603.58	1,603.58	7,550.21
宿舍租赁收入	-	191.52	383.04	547.20	656.64	656.64	656.64	3,091.68
配套商铺出租收入	-	1,680.00	3,360.00	4,800.00	5,760.00	5,760.00	5,760.00	27,120.00
大型停车场收入	-	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	4,320.00
收入合计	-	28,059.59	35,799.18	42,433.12	46,855.74	46,855.74	27,255.74	227,259.12
经营成本	-	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	5,400.00
税金及附加	-	1,543.28	1,968.96	2,333.82	2,524.27	2,524.27	1,446.27	12,340.85
成本合计	-	2,443.28	2,868.96	3,233.82	3,424.27	3,424.27	2,346.27	17,740.85
净收益	-	25,616.31	32,930.23	39,199.30	43,431.48	43,431.48	24,909.47	209,518.27

注：本期债券存续期为 2019 年-2025 年，2019 年尚未进入运营期，无项目收入。

（七）项目社会效益

1、推动地方经济发展

通过多年的建设发展，虽然怀化市的城市、经济建设取得了可喜成绩，但是由于城市底子薄、地处中西部欠发达地区，市域经济工业化进程一直缓缓，因此，通过本项目的建设能有效为中小企业解决厂房租赁问题，加快园区招商引资的速度和产业集聚能力，进而发展科

技与劳动密集型结合的特色工业，实现资源优化配置和功能重整，放大积聚效应，加快推进怀化市工业化进程和经济发展。

2、促进中小企业发展

怀化市地处我国中西部内陆，属于欠发达地区，是国家级贫困地区。其经济强弱的基本特征就是区域竞争力的弱势和资源要素方面的优势。怀化市要提升自身竞争力，加速工业化进程，实现经济跨越式发展，就必须寻找一种有效地发展模式，不仅使区域自身的资源要素得到优化配置，而且可以吸纳更多的区域外要素进行优化、配置、转化。因此，本项目的建设可以完善高新区基础配套设施建设，使园区成为转化怀化市区域优势的“加速器”。

3、带动当地居民的就业

本项目建设属于劳动密集型行业，具有较强的外部效应，对带动当地居民的就业能产生积极作用，主要表现为两个方面：一是项目建设过程中，要雇用大量当地的居民，提供就业岗位；二是项目建成后，入驻高新区的工厂、企业将会在当地招聘员工，也将产生大量的工作岗位。

4、推动县域经济的发展

本项目在建设过程中能有效地带动当地水泥、运输、钢材等多个行业的发展，从而推动县域经济的发展。工程建成后将促进土地开发，带来土地增值收入，同时，项目建成后还能带动高新区周围经济的发展，改善了高新区基础设施供应状况，改善了招商引资环境，将加速怀化城市化发展，促进怀化市经济发展。

5、提升当地居民收入

本项目对所在地居民收入的影响也包括两个方面：一是直接收入效应。项目基础设施投资建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产

生直接收入效应。二是间接收入效应，主要是项目建成后通过招商引资为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应；其二是企业投产经营时带来的通过工人工资形式取得的收入。

综合以上分析，本项目实施后产生的社会效益较为明显。

二、相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务融资部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对其使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请中国农业银行股份有限公司中方县支行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人聘请中国农业银行股份有限公司中方县支行和交通银行股份有限公司怀化分行作为本期债券的募集资金账户监管人，并与其均签署了《募集资金账户监管协议》，如出现发行人未按照国家发改委批准的募集资金用途或募集说明书的约定使用资金的情况，募集资金账户监管人有权对有关的资金划转指令不予执行。

第十三条 偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、自身偿付能力

表 13-1 发行人主要偿债能力指标

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	7.91	8.21	6.32
速动比率	3.15	3.31	2.69
资产负债率	47.00%	45.13%	40.18%
EBITDA（万元）	46,746.65	41,409.29	38,673.80
EBITDA 利息保障倍数	0.50	1.24	1.55

最近三年末，发行人流动比率分别为 6.32、8.21、7.91，速动比率分别为 2.69、3.31、3.15。发行人流动比率和速动比率均大于 1，短期偿债能力良好。

最近三年末，发行人资产负债率分别为 40.18%、45.13%和 47.00%，波动较小且处于行业中等水平，显示公司财务结构较为稳健，持续融资空间较大。

最近三年，发行人 EBITDA 分别为 38,673.80 万元、41,409.29 万元和 46,746.65 万元，受公司有息债务规模增长的影响，公司利息支出增长较快。EBITDA 利息保障倍数最近三年分别为 1.55、1.24 和 0.50，能较好的保障利息的偿付。

总体来看，发行人财务结构稳健，偿债能力较强，能够为本期债券的本息偿付提供可靠的保障。

二、项目收益测算

本期债券募投项目收益测算详见“第十二条募集资金用途/一、募集资金投资项目概况/（六）项目经济效益”。

三、本期债券的偿债计划

本期债券发行总额不超过 13 亿元，为固定利率品种，每年付息一次；同时设置提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始偿还本金，即在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

此外，发行人为本期债券还本付息制订了一系列合理的偿债计划，并安排了强有力的偿债保障措施。

（一）设立专项偿债账户

公司将设立偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成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）财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。发行人将

继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

四、偿债保障措施

本期债券的偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成，此外，本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）良好的资产状况和盈利状况是偿还本期债券本息的坚实基础

近年来，随着高新区的快速发展，发行人依托于园区土地开发、基础设施的建设运营和维护的地位，不断扩展业务范围，扩大经营规模。多元化的经营充实了公司营业收入，同时也降低了经营风险。发行人近两年营业收入稳定增长，盈利能力不断增强。

2016 年度、2017 年度以及 2018 年度，公司资产状况和盈利状况良好。近年来公司利润总额和净利润稳中有增。2016 年度、2017 年度以及 2018 年度，公司净资产规模分别为 836,100.65 万元、913,266.29 万元和 956,925.93 万元，年均复合增长率为 4.60%；利润总额分别为 28,864.62 万元、34,432.40 万元和 34,429.45 万元，年均复合增长率为 6.05%；净利润分别为 25,625.99 万元、27,474.04 万元和 27,951.73 万元，年均复合增长率为 2.94%。公司经营状况保持在较好水平，较大的资产规模和良好的盈利能力为本期债券偿还本息提供了坚实基础。

（二）募投项目良好的经济效益，为本期债券提供了有力保障

本期债券募集资金拟部分用于标准化厂房建设项目。发行人承诺将本期债券项目未来产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。本项目竣工后，每年标准厂房租金收入 14,313.60 万元，标准厂房出售收

入 19,600.00 万元，办公商务楼和研发楼租金收入 2,452.32 万元，停车收入 720.00 万元，配套商业收入 4,800.00。本期债券存续期内，预计项目收入合计 227,259.12 万元。本期债券募投项目良好的经济效益为本期债券本息偿付提供了重要资金来源。

（三）政府的强力支持是本期债券按时足额偿付本息的有力保障

作为高新区最重要的基础建设开发建设主体和土地开发实体，发行人为高新区建设作出了重要贡献，也得到了当地政府的大力支持。此外，为进一步支持公司业务发展，最近三年，高新区财政局分别给予发行人 15,780.49 万元、22,476.20 万元和 986.23 万元补贴。《中共怀化市委怀化市人民政府关于加快工业园区发展的意见》（怀发〔2013〕7 号）明确了包括加大财政支持力度在内的对怀化工业园区发展的支持政策；怀化高新区在《怀化高新区 2016 年工作总结及 2017 年工作打算》中强调，要加大标准化厂房建设力度，加快工业物流园项目建设进度。

（四）发行人较低的资产负债率、优良的资信为本期债券本息的偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，2018 年 12 月 31 日的资产负债率为 47.00%，债务负担较轻。同时，发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行等金融机构保持着良好的合作关系，即使由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及通畅的融资渠道的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）湖南省融资担保集团有限公司和常德财鑫融资担保有限公司分别为本期债券品种一和品种二提供可靠的第三方担保

本期债券品种一由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条

件不可撤销连带责任保证担保，本期债券品种二由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如果由于公司自身因素而导致本期债券不能按期兑付本息，且公司积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定账户，用于保障债券持有人的合法权益。湖南省融资担保集团有限公司和常德财鑫融资担保有限公司以其自身的强大实力为本期债券各品种提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期按时兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

（六）偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在中国农业银行股份有限公司中方县支行设立偿债资金专项账户，聘请中国农业银行股份有限公司中方县支行作为该专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第 10 个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行全面监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本期债券本息的按时足额偿还。发行人在每年付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将本期债券应付本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

（七）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和

20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

五、担保情况

（一）湖南省融资担保集团有限公司

1、担保人基本情况

湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担保集团”）前身系湖南担保有限责任公司（以下简称“湖南担保公司”）。湖南担保公司由湖南省经济和信息化委员会（以下简称“湖南省经信委”）、湖南省财政厅下属单位湖南省中小企业服务中心、湖南财信投资控股有限责任公司（以下简称“财信投资”）、湖南发展投资集团有限公司和湖南经济技术投资担保公司（以下简称“湖南经投”）于2010年4月共同出资组建，初始注册资本为15.02亿元，实收资本为10.62亿元。经增资和股权划转后，截至2016年末湖南担保公司注册资本增加至16.32亿元，实收资本增加至11.92亿元，其中财信投资、湖南省财政厅和湖南经投出资占比分别为80.71%、10.90%和8.39%。

2017年1月，湖南省人民政府第96次常务会议审议通过了《湖南省担保集团有限公司组建方案》（以下简称“组建方案”）。《组建方案》要求湖南担保公司原股东将其持有的全部股权无偿划转至湖南省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖南省国资委”），并将湖南担保公司改组为湖南省担保集团有限公司。根据《组建方案》，湖南省财政厅将向公司现金增资12.00亿元，并将湖南交通建设投资担保有限公司（以下简称“省交通担保”）、湖南省文化旅游

担保投资有限公司全部股权，以及湖南省农业信贷担保有限公司的非农资产划转至公司。

2017年4月，公司已完成工商变更，注册资本增加至40.00亿元；股权已全部划转至湖南省国资委，湖南省国资委为其唯一股东和实际控制人。同时，公司已无偿获得省交通担保全部股权，获得现金出资8亿元，其实收资本增加至22.19亿元，其余重组事项尚在推进中。

湖南省融资担保集团有限公司以融资性担保业务和再担保业务为主业，兼营诉讼保全、履约保函等非融资性担保业务，并在监管许可范围内开展投资业务。截至2018年末，公司纳入合并报表范围的子公司共5家，业务范围覆盖融资担保、股权投资等领域。

2、担保人财务情况

（1）湖南省融资担保集团有限公司主要财务数据

湖南省融资担保集团有限公司2018年主要财务数据

项目	2018 年
资产总计	44.93 亿元
负债合计	9.70 亿元
所有者权益	35.23 亿元
营业收入	0.84 亿元
利润总额	0.74 亿元
净利润	0.42 亿元
资产负债率	21.60%
担保责任余额	51.68 亿元

（2）湖南省融资担保集团有限公司2018年经审计的合并资产负债表（见附表六）

（3）湖南省融资担保集团有限公司2018年经审计的合并利润表（见附表七）

（4）湖南省融资担保集团有限公司2018年经审计的合并现金流量表（见附表八）

3、担保函主要内容

(1) 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期公司债券，被担保的债券面额总计为不超过人民币伍亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

(2) 债券的到期日

担保函项下的本期债券品种一到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债权本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

(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) 保证范围

担保人保证的范围包括本期债券品种一本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(5) 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券品种一存续期及本期债券品种一到期之日起二年。本期债券品种一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、其他事项

湖南省融资担保集团有限公司与发行人、债权代理人、债券持有人之间无权利义务关系。

担保人和发行人签署的担保协议及程序合法合规。

(二) 常德财鑫融资担保有限公司

1、担保人基本情况

常德财鑫融资担保有限公司成立于 2008 年 4 月，由常德市人民

政府国有资产监督管理委员会（以下简称“常德市国资委”）发起设立，初始注册资本为 2.10 亿元。2008 年～2013 年，常德市国资委通过注入资产、拨入资金等方式对公司进行多次增资，公司实收资本增至 10.00 亿元。2016 年，常德市国资委将其持有的常德财鑫担保股权转让至其当年新设立的常德财鑫金融控股集团有限责任公司（以下简称“常德财鑫金控”），公司成为常德财鑫金控的全资控股子公司。2017 年，常德财鑫金控向公司增资 35.00 亿元，公司实收资本增至 45.00 亿元，全部以货币资金形式出资，为湖南省当前资本金规模最大担保公司。

公司控股股东常德财鑫金控是由常德市财政局及 5 家常德市属城投类公司共同出资组建，实际控制人为常德市财政局。常德财鑫金控是服务于常德市经济社会发展的地方金融控股平台，下设有常德财鑫担保、常德财鑫科技担保有限公司、常德财鑫私募股权基金管理有限公司、常德沅澧产业投资控股有限公司、常德财鑫广场投资开发有限公司等控股子公司。截至 2018 年末，常德财鑫金控注册资本 40 亿元。

常德财鑫担保主营业务包括融资性和非融资性担保业务，并以自有资金在监管许可范围内进行投资。公司主要经营区域为湖南省常德市，其总部设在常德市，在澧县、安乡、桃源、鼎城、石门、汉寿、津市共设立 7 家分公司，形成了覆盖常德各市县的服务网络。截至 2017 年末，公司纳入合并报表范围的子公司为常德双鑫小额贷款股份有限公司（以下简称“双鑫小贷”）。

2、担保人财务情况

（1）常德财鑫融资担保有限公司主要财务数据

常德财鑫融资担保有限公司 2018 年主要财务数据

项目	2018 年
----	--------

资产总计	58.02 亿元
负债合计	9.73 亿元
所有者权益	48.29 亿元
营业收入	1.89 亿元
利润总额	0.32 亿元
净利润	0.25 亿元
资产负债率	16.77%
担保责任余额	67.66 亿元

(2) 常德财鑫融资担保有限公司2018年经审计的合并资产负债表（见附表九）

(3) 常德财鑫融资担保有限公司2018年经审计的合并利润表（见附表十）

(4) 常德财鑫融资担保有限公司 2018 年经审计的合并现金流量表（见附表十一）

3、担保函主要内容

(1) 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期公司债券，被担保的债券面额总计为不超过人民币捌亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

(2) 债券的到期日

担保函项下的本期债券品种二到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债权本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

(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) 保证范围

担保人保证的范围包括本期债券品种二本金及利息、违约金、损

害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(5) 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券品种二存续期及本期债券品种二到期之日起二年。本期债券品种二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、其他事项

常德财鑫融资担保有限公司与发行人、债权代理人、债券持有人之间无权利义务关系。

担保人和发行人签署的担保协议及程序合法合规。

第十四条 债券持有人保护

一、债券持有人保护安排

为了最大程度地保护债券持有人利益，保障本期债券本息按期足额兑付，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请中国农业银行股份有限公司中方县支行担任本期债券的债权代理人，签订了《债权代理协议》，并制订了《债券持有人会议规则》；聘请中国农业银行股份有限公司中方县支行和交通银行股份有限公司怀化分行担任本期债三六九等的监管行，并签订了《募集资金账户监管协议》。债权代理人、监管行将根据募集说明书、《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中所约定的权利义务维护债券持有人的利益。

二、债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》的规定，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

- 1、发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求，并提供明确的议案的；
- 2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；
- 4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；
- 5、应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情

况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

6、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应当仔细考虑下述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）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、国家货币政策、财政政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次债券采用固定利率，在本次债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，降低或分散本期债券可能面临的利率风险。

（二）信用风险与对策

风险：本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

对策：目前，发行人经营状况和盈利状况良好，且得到了地方政

府的大力支持，预期未来收益可以满足本期债券本息按期足额偿付的要求。发行人将进一步提高管理与运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了本金提前还本条款等有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按期足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护了投资者的利益。此外，本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，为本期债券的偿付增加了保障。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后才能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。另外，随着企业债券市场的发展，企业债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策变动的风险与对策

风险：发行人的基础设施建设和土地整理转让等业务，皆受到国家产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在环境保护、城市规划、土地利用等方面的政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整会影响发行人的经营管理活动，因而在一定时期内可能对发行人的经营环境和企业盈利产生不利影响。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强与主管部门的联系，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的政策环

境。发行人还将根据国家有关政策的变化相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，积极开拓新的业务领域，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，尽量减少政策调整对公司经营带来的不利影响。

（二）经济周期的风险与对策

风险：宏观经济发展状况对土地开发、施工工程等的发展具有重要影响。一方面宏观经济状况可能直接影响土地开发情况，致使土地开发整体行情出现不确定波动；另一方面，近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，工程施工收入出现一定的上涨，如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对发行人的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人在怀化市高新园区建设中具有不可替代的区域专营地位。发行人作为市属国有企业，怀化市高新园区管委会为企业的基础设施建设业务发展提供了有利的发展空间。未来随着高新区经济的不断发展，政府对城市基础设施建设投入不断加大，企业承担的项目将会越来越多，业务规模和盈利水平将随之提高，抵御经营周期风险的能力将逐步增强。

三、与发行人和投资项目相关的风险与对策

（一）持续融资风险与对策

风险：随着发行人经营规模的扩大和建设项目的增加，发行人面临的资金需求将不断增长，未来债务集中偿付压力将较大。如果发行人因受融资政策调控影响或受制于抵押资产不足而不能如期、足额筹措项目建设资金，发行人在建项目建设进度将被迫延缓，这将使发行

人的营业收入、利润受到较大影响。

对策：发行人作为高新区基础设施建设主体，得到了市政府和高新区管委会在政策和资金方面的大力支持。未来，政府对发行人支持力度还将不断增强，从项目获取、资金支持、资产整合等各方面加强发行人综合实力。此外，发行人经过多年的累积，与国内多家商业银行建立了长期良好的合作关系，融资渠道较为畅通。

（二）发行人本期债券存续期还款资金短缺风险与对策

风险：发行人近年来筹建大量怀化高新区重点基础设施项目，项目周期长，前期投入资本多，发行人日常经营现金流量持续呈现净流出。最近三年末，发行人负债总额分别为 561,645.90 万元、751,240.10 万元和 848,620.72 万元，最近三年规模呈现逐年增长，截止 2018 年底，有息负债规模合计 516,540.42 万元。近期资金支出压力和存续期内债务压力增加，如果发行人在存续期内无法解决现金流及资金筹措问题，将影响发行人正常经营和后期项目的投资建设，以及本期债券的本息偿付。

对策：发行人将继续维护好与各金融机构的良好关系，最大程度上获得商业银行的授信额度。根据募集资金使用计划，积极利用好发行企业债等直接融资工具的资金进行日常运营及项目建设。此外，发行人将多角度争取政府对自身更大的支持，包括承建更多优良的经营性项目和财政补贴等。同时，为了防止本期债券本息偿付出现流动性危机，本期债券特加设第三方全额无条件不可撤销连带责任保证担保条款，其中本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。湖南省融资担保集团有限公司担保本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（三）项目投资风险与对策

风险：发行人致力于高新区土地开发、基础设施建设、工程施工等业务，具有投资规模大、建设周期长、验收要求高等特点，在项目建设期间，可能遇到的不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等，会对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而导致项目延迟交付，影响项目进度，从而影响公司资金平衡的运营能力，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

对策：本期债券募投项目已经过发行人和相关部门的详细研究和论证，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求健全质量保证体系，保障项目如期保质竣工并投入运营。

（四）项目无法实现预期收益的风险与对策

风险：怀化高新区标准化厂房建设项目的收入包括标准厂房租金收入、部分标准厂房出售收入、办公楼和研发楼出租收入等。本期债券存续期内收入合计为 235,435.67 万元，可以覆盖项目投资总额。本期债券募投项目产生的收入，为发行人本期债券本息按期足额偿付提供了重要的资金来源。

怀化高新区标准化厂房建设项目的收入预测是基于当前的国内外市场环境、行业发展趋势、园区发展状况等因素的谨慎预测。虽然发行人在决策过程中综合考虑了各方面的情况，为投资项目作了多方面的准备，但是，工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力成本上涨，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，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。本期债券募投项目所建厂房未来的出租情况和销售情况易受宏观经济景气度、高新区招商引资情况、国家产业政策变化等因素影响，未来有较大的不确定，如果项目不能顺利实施，或实施后项目收入由于种种原因不及预期，发行人将面临项目无法达到预期收益的风险。

对策：一方面，发行人将抓好项目的管理，集中人力、财力、物力、严格施工，确保募投项目按时按质完工；另一方面，高新区管委会也制定了一系列招商引资政策，包括但不限于政府补贴、税收减免等，目前，已有部分企业与高新区管委会签订了意向协议，随着项目的完工、园区基础设施的不断完善，将会有越来越多的企业入驻园区，为怀化市经济发展做出重大的贡献。发行人作为高新区主要的基础设施建设主体和土地开发主体，在当前高新区申请提升为国家级高新区的前提下，也将进一步得到各级政府的大力支持。

（五）合规使用募集资金的风险与对策

风险：本期债券募集资金不超过 13.00 亿元，全部用于项目。发行人存在将募集资金用于发行人正在建设的其他工程项目的风险。本期债券募集资金存在被发行人挪用或违规使用的风险。

对策：发行人已聘请中国农业银行股份有限公司中方县支行作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》；已聘请中

国农业银行股份有限公司中方县支行和交通银行股份有限公司怀化分行作为募集资金账户监管人，并与其签署了《募集资金账户监管协议》，根据上述协议，发行人已在中国农业银行股份有限公司中方县支行和交通银行股份有限公司怀化分行为本期债券分别开设了募集资金账户，在中国农业银行股份有限公司中方县支行开设了偿债账户，分别专项用于存放本期债券募集资金和接收、存储和划转偿还本期债券的本金和利息。募集资金账户监管人对发行人划款指令进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则，募集资金账户监管人有权拒绝支付募集资金账户内的资金。发行人财务计划部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，发行人财务计划部将根据募集说明书承诺的投向使用本期债券资金，确保资金做到专款专用。

四、本期债券信用评级报告关注事项提及的风险与对策

（一）公司在建及拟建项目投资规模较大，未来几年将面临较大的资本支出压力的风险与对策

风险：公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力，这也会给公司的筹资工作带来挑战。

对策：发行人作为作为高新区最重要的基础建设开发建设主体和土地开发实体，在承建基础设施建设项目时，会得到高新区财政局有力的资金支持。此外，在实施本期债券募投项目过程中，募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

（二）公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较大，资产流动性较差的风险与对策

风险：近年来，公司资产规模不断增长，以流动资产为主。2015年-2017年末，公司资产总额分别为127.71亿元、139.77亿元和166.45亿元，其中流动资产占资产总额的比重分别为67.20%、75.66%和

87.67%。流动资产中变现能力较弱的存货占比较大，资产流动性较差。

对策：发行人将充分整合、挖掘城市可利用资源，随着升级高新区升级为国家级高新区后，相关配套政策支持力度将有所增加，大力提升招商引资的力度，从而实现园区的高速发展，通过对国有资本的有效运营，盘活资产，按照公司发展规律实行可持续发展，稳步提高公司运营能力，提高存货周转率和总资产周转率，进而提高资产流动性和资产质量，降低公司的财务风险。

（三）公司经营性和投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大的风险与对策

风险：2015-2017 年，发行人经营活动产生的净现金流分别为-9.08 亿元、-16.22 亿元和-15.81 亿元，公司在建项目投入规模不断增大，前期垫付了大量资金，但受基础设施及安置房建设业务和土地开发整理业务回款进度影响，公司经营性现金流持续净流出。投资活动产生的净现金流分别为-8.84 亿元、-1.38 亿元和-1.17 亿元。

对策：2015 年至 2017 年怀化市和怀化高新区经济发展较快，发行人外部发展环境较好。同时，发行人是高新区最重要的基础建设开发建设主体和土地开发实体，在高新区的开发建设中发挥着重大作用，随着高新区的快速发展和高速建设，由企业代建的项目任务较多，发行人在短期内出现较大的经营性现金流支出，但随着在建项目逐步完工结算，前期投入的项目资金逐步回款，将有效改善当前的净流出状况。未来发行人将继续得到怀化市人民政府、高新区管委会给予的各项支持。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告内容概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该评级代表本期债券偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

1、优势

（1）近年来怀化市经济总量保持较快增长，经济实力较强，怀化高新区作为怀化市唯一的国家级高新区，经济快速增长，经济实力不断增强；

（2）公司主要从事怀化高新区的基础设施建设和土地开发整理，业务具有很强的区域专营性；

（3）作为怀化高新区最重要的基础设施建设主体，公司近年来在资产注入、财政补贴和政府债务置换等方面得到了股东及相关各方的大力支持；

（4）常德财鑫担保及湖南省担保集团综合财务实力很强，对本期债券各品种提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。

2、关注

（1）公司在建及拟建基础设施建设项目投资规模较大，未来几年将面临较大的资本支出压力；

(2) 公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较大，资产流动性较差；

(3) 公司经营性和投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

(三) 跟踪评级安排

根据有关要求，东方金诚将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含公司及担保方的相关资料）。发行人或者担保方如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，发行人应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注发行人和担保方的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或者担保方出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致东方金诚无法对信用等级变化情况做出判断，东方金诚有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，东方金诚将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

二、发行人信用评级情况

经东方金诚评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。最近三年，发行人信用评级情况如下表所示：

表 15-1 发行人最近三年信用评级情况表

评级机构	评级时间	主体级别	债项级别	债券品种
------	------	------	------	------

评级机构	评级时间	主体级别	债项级别	债券品种
中证鹏元资信评估股份有限公司	2018.06.22	AA	AA	13 怀化工业债
中证鹏元资信评估股份有限公司	2017.06.14	AA	AA	13 怀化工业债
中证鹏元资信评估股份有限公司	2016.07.29	AA	AA	13 怀化工业债
中证鹏元资信评估股份有限公司	2015.07.30	AA	AA	13 怀化工业债

三、发行人银行授信情况

发行人当前主要根据公司资金安排申请银行授信并同时全额办理借款,截至 2019 年 6 月末,发行人累计获得并使用了 533,438.00 万元贷款。

四、发行人信用记录

最近三年,发行人信用记录良好,不存在违约的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖南诚怀律师事务所担任本期债券发行律师。湖南诚怀律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》规定需要终止的情形，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134 号文、发改办财金[2012]3451 号文等法律、法规和规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，且不违反国家关于债券募集资金用途的规定。

（五）发行人不存在对本期债券的发行构成实质性影响的违法、重大违规行为。

（六）本期债券《募集说明书》及其摘要中引用本法律意见书内容适当，发行人《募集说明书》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（七）本期债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

（八）本期债券的《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《债券受托管理协议》、《偿债账户监管协议》等法律文件内容合法有效，协议约定的权利义务清晰明确，协议相关各方均已加盖公章并有法定代表人（责任人）或其授权代理人签字或盖章。

（九）发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人已合法拥有其主要财产的所有权或使用权并已经取得完备的权属证书；除用于抵押的部分土地资产外，发行人主要资产的所有权或使用权的行使不存在被查封、抵押、冻结等被采取司法强制措施等权利受到限制的情况；发行人的房屋租赁合法合规。

（十）发行人本期债券具体发行尚待有关主管部门的核准。

综上所述，本所律师认为，发行人符合企业债券的发行条件，发行人不存在违法违规行为，募集说明书引用的法律意见书的内容适当，本次发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

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，发行人将在 1 个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件；
- (二) 2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司企业债券募集说明书及其摘要；
- (三) 发行人 2016-2018 年经审计的财务报告；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 湖南诚怀律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 2017 年怀化市工业园投资开发有限公司企业债券债权代理协议；
- (七) 2017 年怀化市工业园投资开发有限公司企业债券债券持有人会议规则；
- (八) 2017 年怀化市工业园投资开发有限公司企业债券募集资金账户监管协议；
- (九) 2017 年怀化市工业园投资开发有限公司企业债券偿债账户监管协议。
- (十) 《担保函》

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 怀化市工业园投资开发有限公司

联系地址：怀化市中方县怀化工业园财富路 1 号

法定代表人：杨勇

联系人：刘俊、尹冠霖

联系电话：0745-2837927

传真：0745-2837365

邮政编码：418000

（二）广州证券股份有限公司

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔
19 层、20 层

联系人：黄美其

联系电话：020-88836999

传真：020-88836634

邮政编码：510623

互联网网址：www.gzs.com.cn

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅
募集说明书及募集说明书摘要全文：

cjs.ndrc.gov.cn

www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2018 年怀化市工业园投资开发有限公司公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲ 广州证券股份有限公司	债券融资事业部	广东省广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 10 楼	胡琳 刘莹	020-23385007 020-23385005
中泰证券股份有限公司	债券融资事业部	济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室	陶云	0531-68889292
二、分销商				
东北证券股份有限公司	债券融资事业部	上海市浦东新区杨高南路 729 号 1 号楼 17 层	李丹	021-20361272
广发证券股份有限公司	债券融资事业部	广州市天河区天河北路 183 号大都会广场 38 楼	薛凡	020-87555888

附表二：

发行人2016-2018年经审计的合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	828,713,561.63	1,048,263,321.26	643,070,291.05
应收账款	3,636,835,549.03	2,658,148,160.01	2,198,285,859.99
预付款项	15,356,484.63	10,260,168.00	2,887,588.00
应收利息	881,790.40	881,790.40	881,790.40
其他应收款	2,021,200,605.21	2,034,043,412.30	1,639,040,291.65
存货	9,873,398,281.00	8,704,928,633.22	6,080,230,371.37
其他流动资产	48,064,670.51	136,048,751.13	11,000,000.00
流动资产合计	16,424,450,942.41	14,592,574,236.32	10,575,396,192.46
非流动资产：			
可供出售金融资产	174,373,600.00	114,373,600.00	74,373,600.00
持有至到期投资	-	-	2,000,000.00
长期股权投资	14,922,329.91	14,922,329.91	14,718,768.81
固定资产	1,424,581,035.12	1,489,505,834.18	1,554,668,308.68
在建工程		419,002,904.93	1,741,543,986.08
长期待摊费用	-	-	-
无形资产	6,900,000.00	8,050,000.00	9,200,000.00
递延所得税资产	10,238,629.06	6,634,995.33	5,564,593.79
非流动资产合计	1,631,015,594.09	2,052,489,664.35	3,402,069,257.36
资产总计	18,055,466,536.50	16,645,063,900.67	13,977,465,449.82
流动负债：			
短期借款	37,800,000.00	-	95,000,000.00
应付账款	260,005,634.68	252,887,972.99	361,226,653.83
预收款项	89,917,942.40	89,683,076.40	72,258,274.32
应交税费	313,648,925.79	251,646,945.19	164,167,729.69
其他应付款	807,253,171.12	755,984,724.32	661,507,659.44
一年内到期的非	568,506,700.00	365,986,700.00	318,110,000.00

流动负债			
流动负债合计	2,077,132,373.99	1,776,940,377.81	1,672,270,317.28
非流动负债：			
长期借款	1,988,483,250.00	2,382,129,950.00	2,187,860,000.00
应付债券	2,163,792,291.51	1,948,148,865.87	953,828,672.57
长期应付款	2,256,799,304.34	1,405,181,800.00	802,500,000.00
专项应付款	-	-	-
非流动负债合计	6,409,074,845.85	5,735,460,615.87	3,944,188,672.57
负债合计	8,486,207,219.84	7,512,400,993.68	5,616,458,989.85
所有者（股东）权益：			
实收资本（股本）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	7,260,418,286.60	7,103,339,131.22	6,606,423,044.11
盈余公积	172,918,290.77	147,470,850.85	122,119,203.76
未分配利润	2,035,922,739.29	1,781,852,924.92	1,532,464,212.10
所有者权益合计	9,569,259,316.66	9,132,662,906.99	8,361,006,459.97
负债和所有者权益总计	18,055,466,536.50	16,645,063,900.67	13,977,465,449.82

单位：元

附表三：

发行人2016-2018年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	864,347,568.45	880,605,727.39	756,694,550.75
减：营业成本	584,875,809.99	686,166,739.05	610,559,426.00
营业税金及附加	8,404,014.44	66,120,311.49	1,698,598.08
销售费用	-	-	-
管理费用	34,317,012.10	19,936,129.65	22,372,232.51
财务费用	53,358,460.35	468,969.27	-4,020,858.17
资产减值损失	14,514,826.45	4,281,786.13	3,413,033.10
加：公允价值变动损益		-	-
投资收益	2,679,005.90	252,759.83	8,205,816.74
二、营业利润	334,116,250.71	120,500,221.09	130,877,935.97
加：营业外收入	10,488,939.10	224,762,820.00	157,846,859.00
减：营业外支出	310,650.00	939,072.14	78,620.74
三、利润总额	344,294,539.81	344,323,968.95	288,646,174.23
减：所得税费用	64,777,285.52	69,583,609.04	32,386,241.79
四、净利润	279,517,254.29	274,740,359.91	256,259,932.44
其中：归属于母公司所有者的净利润	279,517,254.29	274,740,359.91	256,259,932.44
少数股东损益		-	-
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额	279,517,254.29	274,740,359.91	256,259,932.44
归属于母公司的综合收益总额	279,517,254.29	274,740,359.91	256,259,932.44
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

附表四：

发行人2016-2018年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	6,531,836.44	470,812,068.39	859,036,213.58
收到其他与经营活动有关的现金	594,247,077.81	839,587,017.44	1,195,848,439.37
经营活动现金流入小计	600,778,914.25	1,310,399,085.83	2,054,884,652.95
购买商品、接受劳务支付的现金	206,341,554.59	2,064,888,700.90	2,195,094,003.54
支付给职工以及为职工支付的现金	8,315,977.91	7,564,678.34	6,275,558.75
支付的各项税费	129,233,546.26	247,173,866.45	45,802,712.08
支付其他与经营活动有关的现金	248,699,444.04	574,284,769.04	1,429,969,118.38
经营活动现金流出小计	592,590,522.80	2,893,912,014.73	3,677,141,392.75
经营活动产生的现金流量净额	8,188,391.45	-1,583,512,928.90	-1,622,256,739.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	40,000,000.00	521,000,000.00	737,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,208,540.15	49,198.73	11,607,117.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,903.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	657,422,122.45	1,733,000,000.00	
投资活动现金流入小计	699,634,565.60	2,254,049,198.73	748,607,117.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,641.43	115,031.05	101,203,874.11
投资支付的现金	40,000,000.00	566,000,000.00	785,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	732,480,000.00	1,805,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	772,514,641.43	2,371,115,031.05	886,203,874.11
投资活动产生的现金流量净额	-72,880,075.83	-117,065,832.32	-137,596,756.85

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	450,000,000.00		
取得借款收到的现金	727,850,000.00	1,035,000,000.00	1,826,640,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	514,753,350.00	2,089,717,613.76	1,327,658,033.93
筹资活动现金流入小计	1,692,603,350.00	3,124,717,613.76	3,154,298,033.93
偿还债务支付的现金	886,126,700.00	942,853,350.00	1,151,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	318,721,398.57	332,279,345.25	332,683,316.63
支付其他与筹资活动有关的现金	157,613,326.68	30,139,130.09	44,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,362,461,425.25	1,305,271,825.34	1,527,913,316.63
筹资活动产生的现金流量净额	330,141,924.75	1,819,445,788.42	1,626,384,717.30
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	265,450,240.37	118,867,027.20	-133,468,779.35
加：期初现金及现金等价物余额	523,263,321.26	402,070,291.05	535,539,070.40
六、期末现金及现金等价物余额	788,713,561.63	520,937,318.25	402,070,291.05

附表五：

发行人土地使用权明细表

单位：万元

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类（用途）	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积（平方米）	入账方式	单价（平方米）	账面价值
1	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2014）第出07号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住	是	否	100,038.00	成本	0.15	15,405.25
2	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2014）第出20号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	住宅	是	是	66,661.00	成本	0.08	5,202.06
3	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出14号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	230,752.00	成本	0.15	34,358.95
4	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出18号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	是	130,570.00	成本	0.02	3,261.59
5	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出20号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	67,430.00	成本	0.15	10,033.01
6	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出21号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	住宅	是	是	36,300.00	成本	0.14	5,098.97
7	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出35号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	是	39,964.20	成本	0.13	5,046.07
8	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出36号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	是	41,807.30	成本		
9	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	怀（工）国用（2015）第出	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业商业	是	是	37,948.50	成本		

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类(用途)	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积(平方米)	入账方式	单价(平方米)	账面价值
	投资发展有限公司	37 号										
10	怀化市工业园区正鑫产业投资发展有限公司	补缴土地契税及印花税								成本		3,717.71
11	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	中方国用(2008)第 000047 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	基础设施	是	否	105,607.00	成本	0.03	3,384.43
12	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	中方国用(2008)第 000048 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	基础设施	是	否	349,816.00	成本	0.03	11,501.88
13	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	怀国用(2009)第出 588 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	基础设施	是	否	81,468.00	成本	0.03	2,559.98
14	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	怀(工)国用(2010)第出 17 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	基础设施	是	否	120,714.00	成本	0.04	4,370.98
15	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	怀工国用(2014)第出 06 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	89,860.00	成本	0.05	4,263.57
16	怀化市农业产业化加工示范园投资开发有限公司	补缴土地契税及印花税								成本		1,791.96
17	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2010)第出 13 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	基础设施	是	否	47,357.00	成本	0.03	1,537.38
18	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2011)第出 01 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住	是	是	44,320.30	成本	0.03	1,460.04
19	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出 01 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住	是	是	10,607.60	成本		
20	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出 11 号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住	是	否	6,163.00	成本		

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类(用途)	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积(平方米)	入账方式	单价(平方米)	账面价值
21	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2011)第出2号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服用地	是	是	138,322.00	成本	0.10	13,594.29
22	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2011)第出3号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服用地	是	是	83,461.00	成本	0.09	7,638.35
23	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2011)第出04号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业用地	是	是	205,300.00	成本	0.03	7,120.31
24	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2018)怀工不动产权第0000020号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	住宅用地	是	是	66,693.00	成本	0.06	3,849.52
25	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出2号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	153,493.70	成本	0.07	11,151.39
26	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出3号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	46,066.50	成本		
27	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出4号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	66,736.30	成本		
28	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出14号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	否	35,140.6	成本	0.14	5,006.50
29	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出19号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	否	4,230.00	成本	3.46	14,649.87
30	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出20号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	是	76,578.40	成本		
31	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2012)第出24号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	是	51,017.80	成本		

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类(用途)	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积(平方米)	入账方式	单价(平方米)	账面价值
32	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出08号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业用地	是	否	57,496.69	成本		
33	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出04号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	24,137.40	成本	0.13	3,064.03
34	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出05号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	住宅	是	是	10,553.30	成本	0.14	1,443.96
35	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出15号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	53,723.00	成本	0.14	7,602.23
36	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出16号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	否	12,928.00	成本	0.15	1,923.58
37	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出22号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	否	12,640.00	成本	0.15	1,874.15
38	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2014)第出23号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	住宅	是	是	9,255.00	成本	0.14	1,300.03
39	怀化市工业园投资开发有限公司	怀国用(2014)第出1241号	怀化市顺天北路东北侧、北环路东南侧	招拍挂	出让	商住	是	是	171,526.63	成本	0.20	34,802.32
40	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出28号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	工业	是	是	33,259.00	成本	0.02	762.37
41	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出31号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	25,762.00	成本	0.14	3,621.67
42	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出32号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	132,351.00	成本	0.14	18,591.05

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类(用途)	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积(平方米)	入账方式	单价(平方米)	账面价值
43	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出33号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	43,710.00	成本	0.13	5,685.07
44	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出34号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	21,525.00	成本	0.14	3,023.60
45	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出46号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	80,583.00	成本	0.12	10,062.63
46	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出50号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	53,335.00	成本	0.14	7,686.11
47	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出51号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	住宅	是	是	39,999.00	成本	0.13	5,327.27
48	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2015)第出56号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	107,007.00	成本	0.11	11,743.47
49	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出03号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服用地	是	是	104,330.00	成本	0.14	14,655.01
50	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出04号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住用地	是	否	54,672.00	成本	0.15	8,305.43
51	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出05号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住用地	是	否	35,293.00	成本	0.16	5,692.01
52	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出06号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住用地	是	否	97,488.00	成本	0.15	14,505.43
53	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出07号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住用地	是	否	108,138.00	成本	0.15	16,090.06

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类(用途)	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积(平方米)	入账方式	单价(平方米)	账面价值
54	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出08号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商住用地	是	否	46,653.00	成本	0.15	7,087.24
55	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出09号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服	是	是	94,377.00	成本	0.09	8,276.66
56	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出10号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服用地	是	否	61,662.00	成本	0.14	8,661.55
57	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出11号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服用地	是	否	73,297.00	成本	0.14	10,067.09
58	怀化市工业园投资开发有限公司	怀(工)国用(2016)第出12号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	商服用地	是	否	79,095.00	成本	0.13	10,616.53
59	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2019)怀工不动产权第0000010号	怀化工业园区滨江大道东侧	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	否	54,078.00	成本	0.12	6,759.22
60	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2016)怀工不动产权第0000003号	怀化工业园区滨江大道东侧	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	否	46,009.00	成本	0.12	5,745.72
61	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2016)怀工不动产权第0000005号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	否	63,487.00	成本	0.12	7,333.50
62	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2016)怀工不动产权第0000006号	怀化工业园区怀黔路东侧	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	是	42,537.00	成本	0.12	5,046.65
63	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2016)怀工不动产权第0000007号	怀化工业园区怀黔路东侧	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	是	33,477.00	成本	0.12	4,076.48
64	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2016)怀工不动产权第0000008号	怀化市中方县中方镇	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	是	66,946.00	成本	0.11	7,663.34

2019 年第一期怀化市工业园投资开发有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地使用权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类（用途）	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积（平方米）	入账方式	单价（平方米）	账面价值
65	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2018)怀工不动产权第0000005号	怀化工业园区南区209国道西侧	招拍挂	出让	工业用地	是	是	94,811.00	成本	0.02	2,276.92
66	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2018)怀工不动产权第0000006号	怀化工业园区南区第二大道北侧	招拍挂	出让	工业用地	是	是	77,569.00	成本	0.02	1,863.11
67	怀化市工业园投资开发有限公司	湘(2018)怀工不动产权第0000007号	怀化工业园区滨江大道与沪昆高速交汇处东南侧	招拍挂	出让	工业用地	是	是	116,627.00	成本	0.02	2,800.50
68	怀化市工业园投资开发有限公司	补缴土地契税及印花税								成本		1,254.47
	合计											443,294.51

附表六：

湖南省融资担保集团有限公司 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	期末数	期初数
流动资产：		
货币资金	1,721,105,866.38	1,572,549,858.39
应收款项	1,473,311,784.74	1,082,094,098.48
应收票据	-	-
存出保证金	245,120,996.91	532,578,234.94
其他流动资产	884,020,861.32	943,910,083.82
流动资产合计	4,323,559,509.35	4,131,132,275.63
非流动资产：		
可供出售金融资产	21,827,200.00	26,827,200.00
长期股权投资	-	-
固定资产	31,139,740.19	33,023,036.96
抵债资产	61,426,761.08	63,328,681.61
无形资产	322,068.96	
其他长期资产	55,000,000.00	50,990,648.83
非流动资产合计	169,715,770.23	174,169,567.40
资产总计	4,493,275,279.58	4,305,301,843.03
流动负债：		
短期借款	-	35,000,000.00
应付款项	75,983,157.35	100,279,763.54
存入保证金	338,709,326.39	373,227,471.23
应付职工薪酬	35,486,914.09	21,716,654.84
应交税金	22,539,302.81	24,025,916.44
担保赔偿准备	290,783,687.88	284,447,594.33
未到期责任准备	40,526,087.16	56,386,023.64
流动负债合计	804,028,475.68	895,083,424.02
非流动负债：		
长期借款	-	4,028,488.36
长期应付款	166,575,882.64	165,000,000.00
非流动负债合计	166,575,882.64	169,028,488.36

项目	期末数	期初数
负债合计	970,604,358.32	1,064,111,912.38
所有者（股东）权益：		
实收资本	3,116,724,785.88	2,779,745,282.72
资本公积	79,679,716.02	79,679,716.02
盈余公积	17,999,153.69	17,033,416.51
一般风险准备	116,305,765.97	78,312,900.00
未分配利润	123,688,442.91	182,087,779.31
归属于母公司所有者权益合计	3,454,397,864.47	3,136,859,094.56
少数股东权益	68,273,056.79	104,330,836.09
所有者权益合计	3,522,670,921.26	3,241,189,930.65
负债和所有者权益总计	4,493,275,279.58	4,305,301,843.03

附表七：

湖南省融资担保集团有限公司 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	本期数	上期数
一、营业总收入	84,157,518.09	115,770,319.41
其中：营业收入	84,157,518.09	115,770,319.41
利息收入	-	-
二、营业总成本	35,902,527.85	90,471,018.45
其中：营业成本	439,448.85	684,601.03
税金及附加	1,825,233.23	669,271.65
提取未到期责任准备金	-15,859,936.48	-6,231,956.65
提取担保赔偿准备金额	45,107,296.55	60,644,463.05
业务及管理费	69,855,977.41	59,398,405.12
财务费用	-67,359,133.71	-26,209,072.32
减：资产减值损失	1,893,642.00	1,515,306.57
加：投资收益	25,558,251.55	23,401,094.03
其他收益	1,589,870.74	500,000.00
资产处置收益	111,406.85	
三、营业利润	75,514,519.38	49,200,394.99
加：营业外收入	-	11,959,125.46
减：营业外支出	1,163,496.07	6,503.40
四、利润总额	74,351,023.31	61,153,017.05
减：所得税费用	31,954,519.78	31,872,434.20
五、净利润	42,396,503.53	29,280,582.85
其中：归属于母公司所有者的净利润	41,024,779.67	28,727,060.18
少数股东损益	1,371,723.86	553,522.67

附表八：

湖南省融资担保集团有限公司 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的担保费收入	69,013,195.99	121,058,258.85
收到的其他与经营活动有关的现金	449,454,596.17	1,151,953,281.20
现金流入小计	518,467,792.16	1,273,011,540.05
担保代偿支付的现金	518,430,283.47	187,759,690.52
支付给职工以及为职工支付的现金	37,011,156.97	30,780,965.04
支付的各项税费	36,927,759.57	31,625,472.24
支付其他与经营活动有关的现金	127,676,277.17	844,670,905.18
现金流出小计	720,045,477.18	1,094,837,032.98
经营活动产生的现金流量净额	-201,577,685.02	178,174,507.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,335,978,700.13	2,221,988,000.00
取得投资收益收到的现金	25,906,269.16	23,742,079.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	153,645.00	-
收到的其他投资活动有关的现金	-	66,300,000.00
现金流入小计	3,362,038,614.29	2,312,030,079.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金净额	1,454,920.81	77,504.27
投资所支付的现金	3,283,800,000.00	1,455,047,950.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,076,900,000.00
现金流出小计	3,285,254,920.81	2,532,025,454.27
投资活动产生的现金流量净额	76,783,693.48	-219,995,375.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	300,000,000.00	1,406,793,146.08
借款所收到的现金	-	46,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	31,000,000.00

项目	本期数	上期数
现金流入小计	300,000,000.00	1,483,793,146.08
偿还债务所支付的现金	31,037,188.49	67,692,409.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	1,271,653.02	13,473,173.79
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	32,308,841.51	81,165,582.79
筹资活动产生的现金流量净额	267,691,158.49	1,402,627,563.29
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	142,897,166.95	1,360,806,695.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,572,549,858.39	211,743,163.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,715,447,025.34	1,572,549,858.39

附表九：

常德财鑫融资担保有限公司 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,684,135,389.81	2,613,234,554.06
存出保证金	799,485,373.74	715,084,293.83
短期贷款	319,959,927.17	205,724,657.14
预付款项		-
应收代偿款	193,831,377.15	132,773,177.51
其他应收款	2,442,791,470.44	1,376,457,147.04
委托贷款	49,250,000.00	49,550,000.00
其他流动资产		70,000,000.00
流动资产合计	5,489,453,538.31	5,162,823,829.58
非流动资产：		
发放贷款及垫款	37,619.26	628,517.40
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	108,760,198.24	45,979,607.24
投资性房地产	10,969,735.27	24,778,156.60
固定资产	13,584,348.06	149,673.84
抵债资产	54,624,924.70	
递延所得税资产	14,249,001.21	7,420,395.62
其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00
非流动资产合计	312,225,826.74	188,956,350.70
资产总计	5,801,679,365.05	5,351,780,180.28
流动负债：		
存入保证金	159,452,496.46	143,367,632.25
预收款项	11,644,733.00	23,417,905.00
应付职工薪酬	2,135,800.74	3,575,535.00
应交税费	37,623,621.92	47,699,740.27
应付利息	-	-
其他应付款	437,873,136.44	135,718,719.64
担保业务准备金	129,456,199.30	76,839,444.39
流动负债合计	778,185,987.86	430,618,976.55

项目	期末余额	期初余额
非流动负债：		
应付债券	-	-
专项应付款	-	3,004,481.00
预计负债	194,564,223.62	93,859,900.58
非流动负债合计	194,564,223.62	96,864,381.58
负债合计	972,750,211.48	527,483,358.13
所有者权益（或股东权益）：		
股本	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
资本公积	44,096,602.76	44,096,602.76
其他综合收益	10,225,362.60	23,860,986.91
盈余公积	22,041,421.91	20,919,035.31
一般风险准备	21,844,042.82	20,721,656.22
未分配利润	120,699,023.82	108,197,886.14
归属于母公司所有者权益合计	4,718,906,453.91	4,717,796,167.34
少数股东权益	110,022,699.66	106,500,654.81
所有者权益合计	4,828,929,153.57	4,824,296,822.15
负债和所有者权益总计	5,801,679,365.05	5,351,780,180.28

附表十：

常德财鑫融资担保有限公司 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	189,160,048.23	143,842,370.59
其中：利息收入	81,327,836.51	50,110,463.79
担保收入	105,028,684.94	81,764,086.62
手续费及佣金收入	2,771,708.60	11,580,432.79
其他业务收入	31,818.18	387,387.39
二、营业总成本	162,919,092.11	106,176,918.21
其中：手续费及佣金支出	-	2,382,960.00
赔付支付净额	85,477,165.32	100,659,830.47
提取保险合同准备金净额	52,616,754.91	-42,970,218.15
分保费用	-	126,250.00
税金及附加	309,987.31	285,683.36
管理费用	56,139,393.90	36,142,643.04
财务费用	-45,903,525.43	22,902,014.43
资产减值损失	14,279,316.10	-13,352,244.94
加：投资收益	6,437,281.96	1,012,824.36
其他收益	2,093,706.25	
三、营业利润	34,771,944.33	38,678,276.74
加：营业外收入	6,021.00	26,709,684.50
减：营业外支出	2,571,476.70	10,000.00
四、利润总额	32,206,488.63	65,377,961.24
减：所得税费用	6,738,532.90	19,717,766.64
五、净利润	25,467,955.73	45,660,194.60
其中：归属于母公司股东的净利润	14,745,910.88	33,496,840.42
少数股东损益	10,722,044.85	12,163,354.18
六、其他综合收益的税后净额	-13,635,624.31	-
七、综合收益总额	11,832,331.42	45,660,194.60
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	1,110,286.57	33,496,840.42
归属于少数股东的所有者的综合收益总额	10,722,044.85	12,163,354.18

附表十一：

常德财鑫融资担保有限公司 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
收到原保险合同保费取得的现金	105,483,051.36	101,388,796.62
收取利息、手续费及佣金的现金	86,077,902.39	35,552,031.82
收到其他与经营活动有关的现金	384,273,505.74	252,499,881.08
经营活动现金流入小计	575,834,459.49	389,440,709.52
客户贷款及垫款净增加额	117,404,728.88	77,239,465.54
支付原保险合同赔付款项的现金	139,378,502.09	107,392,100.69
支付利息、手续费及佣金的现金	-	2,382,960.00
支付给职工以及为职工支付的现金	11,851,106.06	15,117,941.65
支付的各项税费	31,919,274.51	12,792,346.93
支付其他与经营活动有关的现金	1,203,924,713.43	2,017,543,127.77
经营活动现金流出小计	1,504,478,324.97	2,232,467,942.58
经营活动产生的现金流量净额	-928,643,865.48	-1,843,027,233.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,000,000.00	10,908,000,000.00
取得投资收益收到的现金	5,291,066.65	28,203,043.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	300.00	
投资活动现金流入小计	75,291,366.65	10,936,203,043.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金净额	476,665.42	100,138,080.21
投资支付的现金	-	10,928,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支	75,270,000.00	-

项目	本期发生额	上期发生额
付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	75,746,665.42	11,028,138,080.21
投资活动产生的现金流量净额	-455,298.77	-91,935,036.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	-	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,088,120,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,088,120,000.00	3,500,000,000.00
偿还债务所支付的现金	-	500,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	-	63,383,057.84
支付的其他与筹资活动有关的现金	992,120,000.00	-
筹资活动现金流出小计	992,120,000.00	563,383,057.84
筹资活动产生的现金流量净额	96,000,000.00	2,936,616,942.16
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	-833,099,164.25	1,001,654,672.25
加：期初现金及现金等价物余额	1,525,114,554.06	523,459,881.81
六、期末现金及现金等价物余额	692,015,389.81	1,525,114,554.06