

2019 年长沙含浦科教产业园  
开发建设有限公司  
公司债券募集说明书

发行人

长沙含浦科教产业园开发建设有限公司



主承销商

恒泰证券

HENGTAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一九年十一月

## 重要声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、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任何其他人或实

体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 六、本次债券基本要素

**(一) 债券名称：**2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券。其中品种一债券名称为“2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（品种一）”，简称“19 长沙含浦债 01”，品种二债券名称为“2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（品种二）”，简称“19 长沙含浦债 02”。

**(二) 发行总额：**不超过人民币 10 亿元。

**(三) 债券品种规模：**本次债券按担保主体不同分设两个品种。其中品种一发行规模为 5 亿元，由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二发行规模为 5 亿元，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。

**(四) 债券期限及利率：**本次债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

品种一：票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年

计息，不计复利。

品种二：票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

**（五）还本付息方式：**本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，且发行人兑付本息时，按品种一和品种二实际募集规模的比例在品种一和品种二之间分别进行兑付。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）债券形式及托管方式：**本次债券采用实名制记账式。

1. 通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。
2. 通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**（七）发行方式：**本次债券以簿记建档、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）公开发行。

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

**(九) 债券担保:** 本次债券品种一由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二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。

**(十) 信用级别:** 经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,本次债券品种一的信用级别为AA+,品种二的信用级别为AA+,发行人主体长期信用级别为AA。

# 目 录

重要声明及提示.....	1
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本次债券发行的有关机构.....	9
第三条 发行概要.....	15
第四条 承销方式.....	19
第五条 认购与托管.....	20
第六条 债券发行网点.....	22
第七条 认购人承诺.....	23
第八条 债券本息兑付办法.....	25
第九条 发行人基本情况.....	26
第十条 发行人业务情况.....	40
第十一条 发行人财务情况.....	55
第十二条 已发行尚未兑付的债券.....	86
第十三条 募集资金用途.....	88
第十四条 偿债保证措施.....	107
第十五条 风险揭示.....	124
第十六条 信用评级.....	130
第十七条 法律意见.....	133
第十八条 其他应说明的事项.....	134
第十九条 备查文件.....	135

## 释义

发行人/本公司/公司	指	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司
本次债券	指	发行人发行的总额不超过人民币10亿元的“2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内公开发行， <b>品种一</b> ：指本次债券5亿元品种，由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 <b>品种二</b> ：指本次债券5亿元品种，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。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券募集说明书》
主承销商	指	恒泰长财证券有限责任公司
簿记管理人	指	恒泰长财证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次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次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2018年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2018年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

上交所	指	上海证券交易所
市政府	指	长沙市人民政府
湘江新区	指	湖南湘江新区
区政府	指	岳麓区人民政府
岳麓科技产业园	指	长沙岳麓科技产业园
产业园管委会/管委会	指	长沙岳麓科技产业园管理委员会
市财政局	指	长沙市财政局
区财政局	指	岳麓区财政局
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
债权代理人	指	广东南粤银行股份有限公司长沙分行
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]129 号文件核准公开发行。

本次债券业经长沙岳麓科技产业园管理委员会 2019 年 5 月 13 日同意申请发行本次债券。

本次债券发行申报工作业经发行人于 2019 年 5 月 9 日召开的董事会决议授权、批准。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：长沙含浦科教产业园开发建设有限公司

住所：长沙市岳麓区含浦镇联丰社区

法定代表人：周智能

联系人：李倩

办公地址：长沙市岳麓区学士路 8 号

联系电话：0731-85823950

传真：0731-88532201

邮政编码：410600

### 二、承销团

(一) 主承销商、簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：张伟

联系人：孙维星、詹昕达

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506

联系电话：010-56673708

传真：010-56673777

邮政编码：100032

(二) 分销商：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法人代表：孙永祥

联系人：侯晓霞

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 901

联系电话：010-56510909

传真：010-56510790

邮政编码：100032

### 三、债券托管机构

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**四、交易所系统发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区浦东东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

办公地址：上海市浦东新区浦东东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

**五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：刘群

办公地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

联系电话：0731-82297769

传真：0731-82297769

邮编：410007

**六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：朱高波、林思行

办公地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系电话： 021-63501349

传真： 021- 63500872

邮编： 200001

**七、发行人律师：上海市震旦律师事务所**

住所：上海市虹口区四川北路 1688 号福德商厦南 16 楼

负责人：邵曙范

联系人：李晓平、徐炜

办公地址：上海市虹口区四川北路 1688 号福德商厦南 16 楼

联系电话： 021-63568800

传真： 021-63569988

邮政编码： 200080

**八、募集资金监管银行**

**(一) 广东南粤银行股份有限公司长沙分行**

营业场所：长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦首层

负责人：兰铁军

联系人：龚勋

办公地址：长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦首层

联系电话： 0731-88783399

邮政编码： 410000

**(二) 兴业银行股份有限公司长沙分行**

营业场所：长沙市芙蓉区韶山北路 192 号

负责人：洪文理

联系人：齐放

办公地址：长沙市芙蓉区韶山北路 192 号

联系电话：0731-89839001

传真：0731-82817663

邮政编码：410000

**九、债权代理人：广东南粤银行股份有限公司长沙分行**

营业场所：长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦首层

负责人：兰铁军

联系人：龚勋

办公地址：长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦首层

联系电话：0731-88783399

邮政编码：410000

**十、担保人**

**(一) 漱华融资担保股份有限公司**

法人代表：周小川

住 所：重庆市北部新区财富大道 15 号（重庆高科.财富园财富二号 A 栋 1 楼 4#、5#，2 楼 7#、8#、9#、11#、12#）

经 办 人：王文涛

办公地址：重庆市北部新区财富大道 15 号（重庆高科.财富园财富二号 A 栋 1 楼 4#、5#，2 楼 7#、8#、9#、11#、12#）

联系电话：023-89666600

传 真：023-89666601

邮政编码：401121

**(二) 湖南省融资担保集团有限公司**

法人代表：曾鹏飞

住 所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

经 办 人：李登高

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

联系电话：0731-89922291

传 真：0731-89608900

邮政编码：410000

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**长沙含浦科教产业园开发建设有限公司。

**二、债券名称：**2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券。其中品种一债券名称为“2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（品种一）”，简称“19长沙含浦债01”，品种二债券名称为“2019年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（品种二）”，简称“19长沙含浦债02”

**三、发行总额：**不超过人民币10亿元，其中品种一为5亿元；品种二为5亿元。

**四、债券期限及利率：**本次债券为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**品种一：**票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

**品种二：**票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

**五、还本付息方式：**本次债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，且发行人兑付本息时，按品种一和品种二实际募集规模的比例在品种一和品种二之间分别进行兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**六、发行价格：**债券面值100元，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

**七、债券形式及托管方式：**本次债券采用实名制记账式。

(一) 通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

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

**八、发行方式：**本次债券以簿记建档、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）公开发行。

**九、发行范围和对象：**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、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A

股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、发行期限：**不超过3个工作日，即自发行首日起不晚于2019年11月19日。

**十一、簿记建档日：**2019年11月14日。

**十二、发行首日：**本次债券发行期限的第一日，即2019年11月15日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的11月15日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本次债券计息期限为2019年11月15日起至2026年11月14日止。

**十五、付息日：**2020年至2026年每年的11月15日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

**十六、兑付日：**2022年至2026年每年的11月15日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

**十七、本息兑付方式：**通过本次债券登记机构和有关机构办理。

**十八、承销方式：**由主承销恒泰长财证券有限责任公司，分销商湘财证券股份有限公司组成承销团以余额包销方式进行承销。

**十九、承销团成员：**本次债券的主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为湘财证券股份有限公司。

**二十、债券担保情况：**本次债券品种一由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二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。

**二十一、信用评级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综

合评定，本次债券的品种一信用级别为 AA+，品种二信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA。

**二十二、债权代理人：**广东南粤银行股份有限公司长沙分行。

**二十三、募集资金监管银行：**广东南粤银行股份有限公司长沙分行，兴业银行股份有限公司长沙分行。

**二十四、偿债资金监管银行：**广东南粤银行股份有限公司长沙分行。

**二十五、流动性安排：**本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本次债券在相关债券交易场所的交易流通。

**二十六、重要提示：**根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

#### 第四条 承销方式

本次债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司，分销商湘财证券股份有限公司，以承销团余额包销方式承销。

## 第五条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。具体手续按《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](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本次债券上海证券交易所公开发行部分的投资者须是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，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，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、证券账户卡复印件认购本次债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，需遵循债券托管机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第六条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

## 第七条 认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次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次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本次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并依法就该等变更进行信息披露后,投资者同意并接受这种变更。

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

四、在本次债券存续期限内,若发行人依据有关法律、法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受该债务转让:

(一)本次债券发行的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本次债券项下的债务,有资格的评级机构对本次债券出具不低于原债券信用等级的评级报告;

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

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

五、投资者同意广东南粤银行股份有限公司长沙分行作为债权代

理人，与发行人签署《债权代理协议》。投资者认购本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本次债券债权代理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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次债券的投资者）均应接受。

## 第八条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2020 年至 2026 年，每年的 11 月 15 日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

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

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本次债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本次债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 15 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：长沙含浦科教产业园开发建设有限公司

住 所：长沙市岳麓区含浦镇联丰社区

法定代表人：周智能

注册资本：壹拾壹亿伍仟万元整

成立日期：2003年01月29日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一信用代码：91430100748399648N

经营范围：园区基础设施建设及房地产开发；土地整理（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

长沙含浦科教产业园开发建设有限公司设立于2003年1月29日，设立时企业名称为望城县含浦科教产业园开发建设投资有限公司，时为由长沙含浦科教产业园管理委员会出资设立的有限责任公司（国有独资）。2003年5月公司变更名称为长沙含浦科教产业园开发建设有限公司，该名称亦为发行人现行企业名称。同时发行人股东于2009年变更名称为长沙岳麓科技产业园管理委员会。公司初始注册资本为人民币100万元，自成立以来，产业园管委会多次对公司进行增资。截至2017年末，公司注册资本为人民币115,000万元，产业园管委会为公司的唯一出资人，实际控制人为长沙市岳麓区人民政府。公司位于岳麓山南麓，是长沙市河西区域岳麓科技产业园最重要的基础设施建设投融资主体，主要负责岳麓科技产业园46平方公里内基础设施建设、土地开发运营等工作。

截至2018年12月31日，发行人资产总额140.07亿元，负债总额47.91亿元，所有者权益合计92.17亿元，资产负债率34.20%。2016-2018

年发行人营业收入分别为7.08亿、7.12亿和8.35亿元，净利润分别为2.16亿元、2.22亿元和2.82亿元。

## 二、历史沿革

(一) 发行人原名为望城县含浦科教产业园开发建设投资有限公司，系根据2002年12月3日望城县人民政府《关于同意成立长沙含浦科教产业园开发建设投资有限公司的批复》(望政发〔2002〕69号)批准，于2003年1月29日在长沙市工商行政管理局登记注册并成立。发行人成立时注册资本为100万元。本次货币出资业经长沙中仁会计师事务所有限责任公司出具的长中仁验字〔2003〕第005号《验资报告》审验。

(二) 2003年5月20日，根据望城县人民政府《关于同意长沙含浦科教产业园管委会《关于变更长沙含浦科教产业园开发建设投资有限公司名称和法定代表人的请示》的批复》(望政发〔2003〕31号)，发行人名称由“望城县含浦科教产业园开发建设投资有限公司”更名为“长沙含浦科教产业园开发建设有限公司”，法定代表人由“黄必武”变更为“姚尧”。发行人注册资金由100万元增加到2,100万元。本次货币出资经长沙中仁会计师事务所有限责任公司出具的长中仁验字〔2003〕第029号《验资报告》审验。

(三) 2004年4月7日，发行人法定代表人由“姚尧”变更为“周浩波”。

(四) 2010年3月3日，发行人注册资金由2,100万元增加到5,000万元。本次增资为货币增资2,900万元，由湖南里程有限责任会计师事务所出具的湘程验字〔2010〕第029号《验资报告》审验。公司经营期限变更为50年，从公司成立之日起计算。公司经营范围变更为园区基础设施建设、园区房地产开发。根据长沙市岳麓区机构编制委员

会岳编发〔2009〕3号文件，股东名称由“长沙含浦科教产业园管理委员会”更名为“长沙岳麓科技产业园管理委员会”。

(五) 2010年11月24日，发行人公司经营范围变更为园区基础设施建设及房地产开发；土地整理（以工商部门登记为准）。

(六) 2012年7月16日，发行人注册资本由5,000万元变更为15,000万元。本次增资为未分配利润转增股本10,000万元，业经长沙湘安联合会计师事务所出具的湘安验字〔2012〕第0711-8号《验资报告》审验。

(七) 2012年11月13日，发行人法定代表人由“周浩波”变更为“方胜昔”。

(八) 2015年11月30日，发行人注册资本由15,000万元变更为45,000万元。本次增资为货币增资，业经恒信弘正会计师事务所出具的恒弘验字〔2015〕11-001号《验资报告》审验。

(九) 2015年12月8日，发行人注册资本由45,000万元变更为115,000万元。本次增资为货币增资，业经恒信弘正会计师事务所出具的恒弘验字〔2015〕12-001号、恒弘验字〔2015〕12-002号、恒弘验字〔2015〕12-003号《验资报告》审验。

(十) 2016年11月8日，发行人对新董事会和监事会成员变更，并通过新公司章程。

(十一) 2017年8月22日，发行人董事会成员变更。

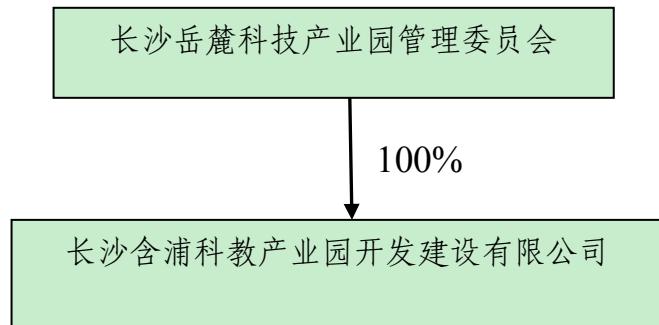
(十二) 2017年12月20日，发行人股东决定变更财务负责人。

(十三) 2018年11月12日，发行人法定代表人由方胜昔变更为周智能，同时发行人董事会、监事会成员、财务负责人发生变更。

### 三、股东情况

发行人是国有独资有限责任公司，长沙岳麓科技产业园管理委员

会持有发行人100%股权。发行人实际控制人是长沙市岳麓区人民政府。



#### 四、公司治理和组织结构

##### （一）发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》等有关法律、法规制定了《长沙含浦科教产业园开发建设有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

公司唯一股东为长沙岳麓科技产业园管理委员会，不设立股东会。

股东行使下列职权、职责：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 确定公司的董事、董事长、监事、监事会主席、经理、法定代表人；
- (3) 审议批准公司董事会、监事会的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

- (7) 对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式等事项作出决定；
- (8) 制定、修改公司章程；
- (9) 对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决定；
- (10) 聘请或者解聘承办公司验资审计业务的会计师事务所；
- (11) 对转让公司股权作出决定；
- (12) 组织公司清算。

公司依法设立董事会，由出资者授权公司董事会行使股东会职权，决定公司的重大事项。公司董事会由 3 人组成，成员由股东确定 2 名，职工大会选举 1 名。

董事会行使以下职权、职责：

- (1) 执行股东的决议，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本方案；
- (6) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制定公司的基本管理制度；

公司董事会设董事长一人，由股东在确定的董事中指定。

公司董事长行使下列职权：

- (1) 召集、主持董事会议；
- (2) 检查董事会决议的实施情况；
- (3) 签署必须由董事长签署的文件；
- (4) 处理公司其他应由董事长处理的事务；

(5) 董事会授予的其他职权。

公司设经理 1 名，由股东选定。

经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营、管理工作，组织实施董事会的决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理结构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责人

员；

(7) 提请聘任或解聘公司副经理；

(8) 公司董事会授予的其他职权。

公司设监事会，由5人组成。监事会成员由股东任命3人，职工大会选举2人，监事会成员任期每届为三年，任期届满，可连选连任，监事会将对股东负责，行使下列职权、职责：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 依照法律的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

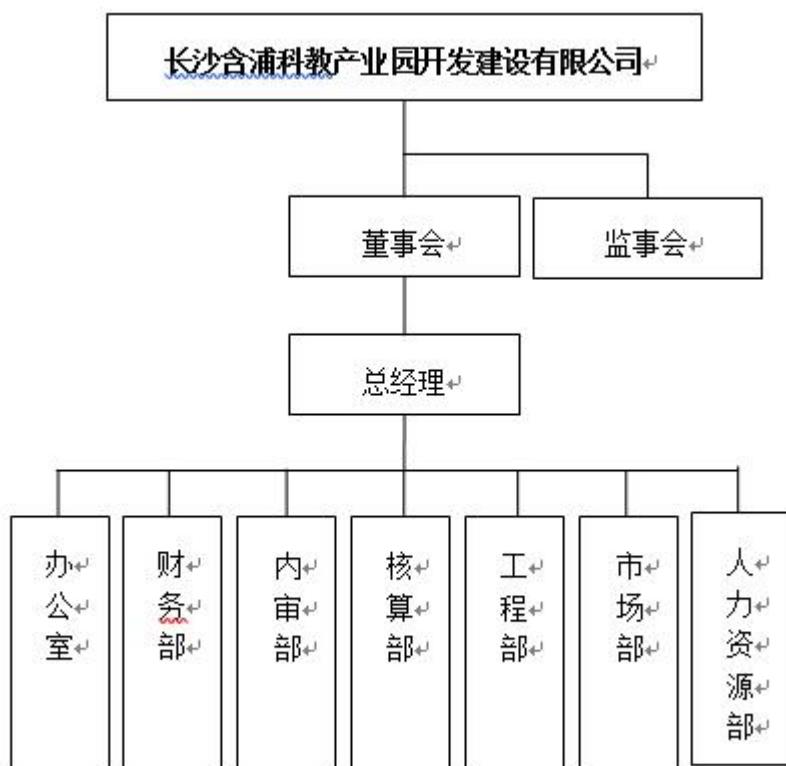
(5) 对股东的决定提出质询和建议；

(6) 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等协助工作，费用由公司承担。

## (二) 组织结构

发行人组织结构图如下：

图 9-1 发行人组织结构图



## 五、发行人重要权益投资基本情况

### (一) 发行人全资及控股子公司基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的全资及控股子公司共计 2 家，纳入合并财务报表范围的子公司 2 家。具体情况如下：

表 9-1 发行人主要子公司情况一览表

企业名称	直接或间接 持股比例	注册资本（元）

湖南岳麓经济开发有限责任公司	100%	120,000,000
湖南慧谷实业有限责任公司	100%	200,000,000

## 1、湖南岳麓经济开发有限责任公司

湖南岳麓经济开发有限责任公司（以下简称“岳麓经开公司”）成立于 2006 年 10 月 19 日，法定代表人为谭永杰。注册资金为人民币壹亿贰仟万元整。该公司经营范围为：企业管理咨询服务；城乡基础设施建设；土地整理、复垦；工程项目管理服务；工程技术咨询服务；为创业企业提供创业管理服务；工程技术咨询服务；为创业企业提供创业管理服务业务。（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）

截至 2018 年 12 月 31 日，岳麓经开公司总资产为 220,022.44 万元，负债总额为 111,603.92 万元，净资产为 108,418.53 万元。2018 年度，岳麓经开公司总收入为 0 万元，净利润为 1,310.65 万元。

## 2、湖南慧谷实业有限责任公司

湖南慧谷实业有限责任公司（以下简称“慧谷公司”）成立于 2016 年 6 月 14 日，是由发行人与湖南岳麓经济开发有限责任公司投资设立的控股子公司，法定代表人为赵坚。注册资本为贰亿元整。该公司经营范围为：自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；场地租赁；土地管理服务；工业地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，慧谷公司总资产为 69,573.46 万元，负债总额为 61,836.08 万元，净资产为 7,737.38 万元。2018 年度，慧谷公司总收入为 131.33 万元，净利润为 -643.12 万元。

### （二）发行人重要参股公司基本情况

## 1、湖南智谷新城开发建设有限责任公司

湖南智谷新城开发建设有限责任公司（以下简称“智谷公司”）成立于2013年8月20日。是由长沙市岳麓区财政局与发行人联营设立，长沙市岳麓区财政局股权占比为51%，发行人股权占比为49%。法定代表人为周敏，注册资本一亿五千万元。该公司的经营范围为：城乡基础设施建设；城乡规划编制；土地整理、复垦；企业管理咨询服务；为创业企业提供创业管理服务业务；市场营销策划服务；工程技术咨询服务；水利水电工程施工；水利工程设计；建材销售。（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）

截至2018年12月31日，智谷公司总资产为759,530.01万元，负债总额为381,583.15万元，净资产为377,946.86万元。2018年度，智谷公司总收入为13,371.59万元，净利润为7,762.01万元。

## 2、中南大学科技园（湖南）发展有限公司

中南大学科技园（湖南）发展有限公司（以下简称“中南科技园”）成立于2016年11月25日，是由中南大学科技园发展有限公司，发行人和长沙市麓山城市建设投资有限责任公司（以下简称“麓山城投”）联合设立的。中南大学科技园发展有限公司股权占比40%，发行人股权占比35%，麓山城投股权占比25%。法定代表人为崔康乐，注册资本为三千万元。该公司经营范围为：科研成果的研发、孵化及转化；科技信息咨询服务；信息技术咨询服务；科技中介服务；人才培训；商务信息咨询；企业管理咨询服务；会议、展览及相关服务；广告发布服务；房屋租赁；餐饮管理；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2018年12月31日，中南科技园总资产为3,757.26万元，负债总额为1,085.39万元，净资产为2,671.87万元。2018年度，中南科技园总收入为0万元，净利润为-219.87万元。

### 3、中汽（湖南）基地发展有限公司

中汽（湖南）基地发展有限公司（以下简称“中汽湖南”）成立于2016年9月26日，是由中国汽车零部件工业公司，发行人和湖南中汽汽车发展有限公司联合设立。中国汽车零部件工业公司股权占比为40%，发行人股权占比为35%，湖南中汽汽车发展有限公司股权占比为25%。法定代表人为胡璟，注册资本金为一千万元。公司经营范围为商业管理；供应链管理与服务；电子交易平台的服务与管理；企业管理战略策划；贸易咨询服务；企业管理咨询服务；市场营销策划服务；企业管理服务；企业营销策划；物流咨询服务；汽车相关技术咨询服务；商业信息咨询；市场调研服务；商业活动的组织；商业活动的策划；市场经营管理；会议及展览服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2018年12月31日，中汽湖南总资产为994.17万元，负债总额为-5.83万元，净资产为1,000万元。2018年度，中汽湖南总收入为0万元，净利润为0万元。

### 4、长沙长行信息科技合伙企业（有限合伙）

长沙长行信息科技合伙企业（有限合伙）（以下简称“长沙长行”）成立于2017年1月20日，是由申万宏源证券有限公司，发行人和智谷公司联合设立的合伙企业。申万宏源证券有限公司股权占比62.49%，发行人股权占比35.15%，智谷公司股权占比2.36%。执行事务合伙人为智谷公司。公司经营范围为网络技术的研发；计算机技术开发、技术服务；高新技术研究。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2018年12月31日，长沙长行总资产为140,383.92万元，负债总额为12,322.33万元，净资产为128,061.58万元。2018年度，长沙长

行总收入为0万元，净利润为10.53万元。

## 5、湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司

湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司（以下简称“未来智科公司”）成立于2016年7月11日，是由湖南湘江新区投资集团有限公司和湖南岳麓经济开发有限责任公司共同成立的。湖南湘江新区投资集团有限公司股权占比60%，湖南岳麓经济开发有限责任公司股权占比40%。未来智科公司法定代表人为许峰，注册资本为伍亿元整。公司经营范围为：汽车产业园的招商、开发、建设；工业地产开发；房地产开发经营；房屋租赁；场地租赁；自有房地产经营活动；土地管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年12月31日，未来智能公司总资产为10,324.22万元，负债总额为338.96万元，净资产为9,985.26万元。2018年度，未来智能公司总收入为0万元，净利润为-115.92万元。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本次债券发行前，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 9-2 发行人董监高情况一览表

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	周智能	男	董事长
	宋志宏	男	董事
	李倩	女	职工董事
监事会成员	刘娟	女	监事会主席
	张超	男	监事
	吴庆	女	监事
	蔡伟岸	男	职工监事

	张宇娥	女	职工监事
高级管理人员	周智能	女	总经理
	李倩	女	财务总监

### (一) 董事

**周智能**：男，1984 年 10 月出生，籍贯湖南邵阳；2007 年毕业于湖南城市学院建筑与城市规划学院；2007 年在中南水利水电勘测设计研究院担任助理规划师；2008 年至 2009 年就职湘潭市规划信息技术研究中心城市规划师；2009 年至 2012 年借调至湘潭市城乡规划局；2012 年 2015 年担任湘潭市城乡规划局高新分局副局长；2016 年担任长沙岳麓科技产业园管理委员会国土规划局副局长兼湖南岳麓经济开发有限责任公司党支部书记、长沙市岳麓区第五次党代表；2017 年担任长沙岳麓科技产业园管理委员会国土规划局局长兼中南大学科技园总部建设项目指挥部规划建设部部长,聘请为湘江新区管理委员会廉政督查员，入选湖南省政府和社会资本合作（PPP）专家库；2018 年 12 月任长沙含浦科教产业园开发建设有限责任公司法定代表人。

**宋志宏**：男，1978 年 11 月 18 日出生，籍贯益阳市南县，1999 年 6 月本科毕业于中南林学院计算机科学与技术专业；2000 年 3 月，到南县国土资源局地籍股参加工作；2005 年 3 月，到南县政务服务大厅国土窗口工作；2006 年 4 月，到南县国土资源局信息中心工作；2013 年 7 月到至今，到长沙岳麓科技产业园国土规划处；2018 年 12 月，任长沙含浦科教产业园开发建设有限责任公司董事。

**李倩**：女，1986 年 7 月出生，籍贯湖南长沙，2008 年本科毕业于湖南商学院金融专业，中级经济师，中级会计师；2008 年 7 月到 2012 年 8 月，就职于深圳招商证券；2012 年 10 月到至今 起至今就职于长沙岳麓科技产业园；2015 年 4 月到至今，选聘为长沙岳麓科

技产业园财政分局副局长；2018 年 12 月到至今，任长沙含浦科教产业园开发建设有限责任公司董事兼财务负责人。

## （二）监事

**张超：**男，出生于 1988 年 6 月，籍贯湖南浏阳，本科毕业于长沙市理工大学交通土木工程专业；2009-2012 年，湖南永清环保股份有限公司从事数控机床工作；2012-2015 年，湖南省新雅置业有限公司总工作室负责项目开发前期报建；2015 年至至今，长沙岳麓科技产业园管理委员会国土规划局，负责规划编制、项目前期招标、报批手续等前期工作；2018 年 12 月担任长沙含浦科教产业园开发建设有限公司监事。

**刘娟：**女，中共党员，出生于 1985 年 2 月，籍贯湖南望城，中级经济师，本科毕业于中南财经政法大学法学专业；2007 年 7 月至 2008 年 1 月，就职于湖南通程律师事务所；2008 年 1 月至 2013 年 9 月，就职于湘潭市国土资源局；2013 年 9 月至 2015 年 1 月，就职于岳麓科技产业园国土规划局国土专干；2015 年 1 月至 2017 年 1 月，就职于岳麓科技产业园国土规划局副局长；2017 年 1 月至今，就职于岳麓科技产业园党群纪检绩效办公室副主任；2018 年 12 月，担任长沙含浦科教产业园开发建设有限公司监事。

**吴庆：**女，出生于 1972 年 08 月，籍贯湖南长沙，本科毕业于湖南财经学院会计学专业，注册会计师，1990 年至 2002 年，在道林联校从事教育工作；2003 年至 2005 年，会计师事务所从事审计工作；2006 年至 2009 年，在长沙矿冶研究院公司从事审计主管工作，负责对内部控制、经营管理、财务收支等进行审计、评价并提出改进措施；2009 年至 2013 年，湖南中欣集团审计监察部部长，负责审计、监察、风控、法务等工作；2013 年 9 月至今，岳麓科技产业园总会计师。

**张宇娥：**女，汉族，1983 年 6 月出生，湖南省长沙市望城区人，初级经济师。2006 年毕业于中南林业科技大学电子信息工程专业，学历本科；2006 年 7 月至 2007 年 8 月，就职于长沙移动望岳营业厅；2008 年 9 月起至今就职于长沙岳麓科技产业园；2015 年 4 月选聘为长沙岳麓科技产业园经济发展局副局长。

**蔡伟岸：**男，1989 年 6 月 25 日出生，籍贯湖南岳阳。2008 年 6 月本科毕业于湖北华中科技大学武临分校；2013 年 4 月参加工作至今，任职于长沙含浦科教产业园开发建设有限公司办公室。

### （三）高级管理人员

**周智能：**请参见公司董事情况。

**李倩：**请参见公司董事情况。

### （四）公司董事在职公务员兼任情况

发行人董事、监事及高级管理人员均为公司正式工作人员，无公务员兼职任职情况。

## 第十条 发行人业务情况

### 一、 发行人主营业务情况

发行人主要负责岳麓科技产业园内基础设施建设和土地整理等业务，其中基础设施建设和土地整理是发行人最主要的业务收入来源，具体如下表：

表 10-1 发行人营业情况一览表

2016-2018 年公司营业收入和毛利润情况（单位：万元）				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
<b>2018 年</b>				
配套设施及土地整理	56,711.58	48,809.15	7,902.43	13.93%
土地转让收入	26,636.42	16,916.42	9,720.00	36.49%
房屋租赁	165.38	507.82	-342.44	-207.06%
总计	83,513.38	66,233.39	17,279.99	20.69%
<b>2017 年</b>				
配套设施及土地整理	71,226.07	60,133.48	11,092.59	15.57%
房屋租赁	11.35	7.90	3.45	30.40%
总计	71,237.42	60,141.38	11,096.04	15.58%
<b>2016 年</b>				
配套设施及土地整理	70,779.88	58,837.64	11,942.24	16.87%
房屋租赁	11.90	7.90	4.00	33.61%
总计	70,791.78	58,845.54	11,946.24	16.88%

2016-2018年，发行人营业收入分别为7.08亿元、7.12亿元和8.35亿元，收入规模稳定增长；同期，发行人毛利润分别为1.19亿元、1.11亿元和1.73亿元，毛利润稳步增长；毛利率分别为16.88%、15.58%和20.69%。发行人2018年毛利润及毛利率增长明显，主要原因是2018年发行人新增土地转让收入，该项收入获得的毛利润较高，且毛利率较高。

### 二、 发行人主营业务经营模式

#### （一）配套设施及土地整理业务

发行人基础设施建设和土地整理项目代建收入是发行人营业收入的最主要来源。岳麓区人民政府授权产业园管委会与发行人签署《长沙市岳麓区城市基础设施项目建设及土地整理开发合作协议》(以下简称《开发协议》)，授权长沙市岳麓科技产业园管理委员会对区域内基础设施及土地整理项目进行委托代建。根据《开发协议》，产业园管委会授予公司对岳麓区内城市基础设施建设项目和土地熟化项目进行投资、融资和施工建设、按规定使用项目建设用地，并享有代建/代开发项目收益权。项目完工后，产业园管委会委托长沙岳麓科教产业园财政投资评审中心(以下简称“评审中心”)对项目进行评审，并根据评审结果，产业园管委会按照不低于公司基础设施建设项目投入总额的1.22倍进行项目价款支付。

2016年-2018年，公司配套设施及土地整理业务收入分别为70779.88万元、71226.07万元和56,711.58万元，营业成本分别为58,837.64万元、60133.48万元和48809.15万元。公司配套设施及土地整理业务收入和成本2018年较2017年有所下降，主要原因是2018年公司竣工完工的项目减少，政府委托代建项目减少。

表10-2 截至2018年末发行人前五大项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回购金额
1	长韶娄后勤服务配套用地	144,102.00	83,211.33	0	0
2	恒毅科技(4S城)用地	49,788.00	43,175.29	0	0
3	望江路	35,000.00	32,556.48	0	0
4	长相路	28,000.00	27,029.19	0	0
5	望山路	18,500.00	18,281.10	0	0
合计		275,390.00	204,253.39	-	-

表10-3 截至2018年末公司主要在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目	总投资	已投资	建设进度	预计完工时间(年)
东山湾路	3.00	1.71	项目施工阶段	2022
含浦大道四段	1.30	0.24	项目施工阶段	2020
翰林路(原梨张路)	0.52	0.21	项目施工阶段	2019
茯苓冲路	1.27	0.93	项目施工阶段	2020
紫苑路(原医专路)	1.03	0.24	项目施工阶段	2020
含浦大道	2.30	1.34	已完工,尾款待支付	2018
长相路	2.80	2.70	已完工,尾款待支付	2018
玉莲路(原观音路)	1.50	1.21	项目施工阶段	2020
张家村路	0.62	0.33	主体已完工	2019
靳江河污水处理工程	0.60	0.38	主体已完工	2019
有成路	0.48	0.47	项目施工阶段	2020
大塘路(学士路辅道连接线)	0.37	0.36	已完工,尾款待支付	2019
联丰苑保障性住房	9.95	0.00	已完成土整和部分工程款支付	2020
合计	25.74	10.13	-	-

## (二) 房屋租赁

发行人房屋租赁收入来自公司所有的物业收入。房屋收入业务规模较小,2016-2018年,房屋租赁业务产生收入分别为11.90万元、11.35万元和165.38万元。2016-2017年,发行人房屋租赁收入的毛利率分别为33.61%和30.40%、毛利率相对较高。2018年毛利率下降明显,主要原因系2018公司投建的标准厂房项目-检验检测园已开始对外租赁,部分厂房对外租赁有一定时间免租期未能实现收入。

## (三) 土地转让

发行人实现土地转让收入来源于2018年公司将名下闲置的42亩土地出售于长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司,确认土地转让收入2.66亿元,同时确认毛利润0.97亿元,占当年营业收入和毛利润的31.89%和56.25%。

### 三、发行人未来发展规划

未来几年内，公司将按照湘江新区的发展规划要求，抓好各项工作的落实，切实发挥好新区基础设施建设职能，继续以市场化运作、公司化经营的方式，对列入岳麓科技产业园区基础设施建设发展计划的重大项目进行筹资、投资、经营、管理，全面完善岳麓科技产业园的基础设施体系。在保证国有资产的保值增值基础上，公司将探讨创新型的经营模式，积极推进企业转型，寻求多元化的投资方式，发展成为规模化投资、专业化经营的现代企业。

#### 1、继续发挥在岳麓科技产业园建设中的主导作用

根据《长沙市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来几年长沙市将进一步加快基础设施建设步伐，将有众多重大项目获得批复并投入建设。根据基础设施建设行业所独具的准公共物品性、运营上的准垄断性以及投资额大、回收周期长等特性，公司将在集中精力做好园区内基建项目立项、投资、建设的基础上，进一步巩固其在园区基础设施建设中的主导地位，为打造专业型、效益型、精致型特色园区发挥先导作用。

#### 2、积极推进企业转型

未来三年，公司将积极推动自身转型为公益性事业领域市场化运作的国有企业。完成转型后的国有企业依法承接政府委托实施的基础设施、公用事业、土地开发等公益性项目建设，同时大力开展经营性项目投入运营。公司将全面控制债务水平，保证公司长期资本结构的健康，拓展园区运营收入业务，扩大收入来源，改善收入结构。努力打造成为在公益性事业领域，专业化，市场化，多元化的国有资产运营公司。

#### 3、打造国家级检验检测高技术服务集聚区

公司通过建设运营检验检测特色产业园，以检验检测认证产业为先导产业，以国家全面推进检验检测高技术服务业为契机，整合相关产学研资源，促进检验检测认证成果转化，积极探索检验检测认证服务的市场化、品牌化、多元化和集约化发展战略，推进与检验检测关联的仪器设备产业发展；同时利用湘江新区和长株潭国家自主创新示范区的优势，吸引和联动周边区域产业要素，促进产业集聚和辐射，并与雨花跳马检测基地、星沙经开区检测基地和高新区检测装备基地有机联动，形成差异化发展布局，走集约发展之路，共同构筑“中国中部检验检测之都”，建成领先的国家级检验检测示范园区。

#### **4、构建区校合作创新经济体**

公司依靠所处地区的高校资源，在未来逐步扩大公司与各大高校之间的企校合作。以国家全力推进大众创业、万众创新为契机，融合湘江新区和长株潭自主创新示范区建设发展的政策与平台优势，深度推进企校合作，充分发挥高校与辖区科研院所科技人才资源优势，加速实现企校深度融合，尤其是与中南大学、湖南大学、湖南中医药大学、矿冶院、矿山院的紧密融合，打造集大检测、大健康、大创意、大数据产业为一体的高技术服务业高地。

重点建设好园区创新中心、中南大学科技园、湖南大学创新创意总部、湖南中医药大学合作基地、联东 U 谷、学士路创新创业走廊等创业平台和基地，全方位、多渠道引进人才、技术、信息和资金，创建能为创业者提供低成本、便利化、全要素的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，打造国内领先的企校合作创新经济体，立志发展成为长沙大西南的核心增长极。

#### **5、创建“长沙市两型示范园区”**

两型社会建设是我国经济社会发展到现阶段的战略选择，实施两

型示范创建工作是推进“四化两型”建设的重大部署，是示范引领带动“两型社会”建设的有效举措。通过创建两型示范园区，可使园区的资源优势、区位优势、产业优势转化为经济优势，走新型工业化、都市工业化发展之路，优先发展高新技术、总部经济、楼宇经济，重点推进文化创意产业、现代服务行业，构建资源节约型和环境友好型产业体系。

#### 四、发行人所在行业现状及前景

##### （一）土地开发与整理行业的现状和前景

###### 1、土地整理开发业务整体情况

土地整理开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地整理开发能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地接权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理开发是统筹城乡发展，构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效应。

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地整理开发业务的基本模式可以看出，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

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

## 2、长沙市土地整理与开发行业现状和前景

为充分高效的利用好土地资源，长沙市国土资源和规划部门制定了严格的征地、整合、储备制度，进一步规范土地市场，严格落实征地管理，认真落实被征地农民的补偿安置政策。“十三五”是长沙奠定城市格局的关键期，也是长沙建成“两型”城市的过渡期，随着国家《促进中部地区崛起规划》和环长株潭城市群（“3+5”）建设加快实施，国家支持中部发展、推进基本公共服务均等化的力度将会更大，未来长沙市可供开发利用的土地资源将大幅增加。综合来看，长沙市土地整理与开发行业的发展空间相当广阔。

近年来，岳麓区土地整理与开发行业保持稳定增长态势。岳麓区近年来一直是长沙市重点开发区域，这必将大力推动区域土地市场的发展，岳麓区土地整理开发业务也将迎来新的发展机遇。发行人作为岳麓区的主要土地开发建设主体，将直接受益于当地土地整理开发行业进一步发展。

## （二）基础设施建设行业的现状和前景

### 1、我国基础设施建设行业的现状和前景

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。根据国家统计局发布的《2018年国民经济和社会发展统计公报》，截至2018年末，全国大陆人口已达到13.95亿人，城镇人口达到8.31亿人，城镇化率达到59.58%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年，全

国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.10-8.40亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会，到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到70%以上，城镇人口将超过10亿人口，成为一个高度城镇化的国家。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”

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

## 2、长沙市基础设施建设行业的现状和前景

自2000年以来，长沙市政府坚持把城市化作为现代化建设的重要战略之一，通过加大投入、加快建设、推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。“十二五”期间，长沙累计完成基础设施投资4,474亿元，城市常住人口增至743万人，城镇化率已经超过60%。根据《长沙市城市总体规划（2001-2020）》的部署安排，到2020年，长沙市将基本形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架，计划完成以“三港”（霞凝港、黄花空港、信息港）和“两路”（高

速公路、高速铁路)为主体的一系列重大枢纽工程,建成以“两网”(轨道交通网、城市骨架道路网)为重点的客货交通网络,城市化水平提高至70%,按照《总体规划》的安排,长沙市将继续加大对城市基础设施建设的投入,未来几年长沙市的基础设施建设将得到更大的发展。

近年来,岳麓区基础设施建设行业也保持这良好稳定的发展态势,按照“路网先行、基础配套、功能提升”的总体思路,“十二五”期间完成了滨江新城、梅溪湖、洋湖、大学城及岳麓山景区五大片区阶段性建设;初步构建大河西金融商务中心、国际会展中心、总部经济中心、教育文化中心和生态人文旅游中心;完成溁湾镇中心商业区、西湖文化园等战略项目建设。同时,建成大河西交通枢纽工程,完善滨江新城、洋湖、梅溪湖等片区网,拓宽疏通次干道和支路,改造提升老城区道路系统,全面提升城市交通承载能力。根据岳麓区“十三五”规划,未来岳麓区将重点开发区主要包括长沙高新区、岳麓科技产业园等产业园区,以及滨江一市府区治、梅溪湖、洋湖等城区。依托工程机械、移动互联、节能环保等优势产业,推动构建完备的现代产业体系,促进产业发展的智能化、高端化、特色化。推动产城融合发展,建设现代化的城镇体系,对基础设施、建筑物、城区景观进行顶层设计,建设国际化的城区,促进人口加速集聚,打造岳麓区经济持续增长的重点区域。未来,岳麓区将优化布局,完善网络,建设一批与经济社会发展相适应的重大基础设施项目。岳麓区基础设施建设行业面临较好的发展空间和机遇。

## 五、发行人在行业中的地位和竞争优势

### (一) 发行人在行业中的地位

长沙含浦科教产业园开发建设有限公司设立于2003年1月29日,

设立时企业名称为望城含浦科教产业园开发建设投资有限公司，时为由长沙含浦科教产业园管理委员会出资设立的有限责任公司（国有独资）。2003年5月公司变更名称为长沙含浦科教产业园开发建设有限公司，该名称亦为发行人现行企业名称。同时发行人股东于2009年变更名称为长沙岳麓科技产业园管理委员会。公司位于岳麓山南麓，是长沙市河西区域岳麓科技产业园最重要的基础设施建设投融资主体，主要负责岳麓科技产业园46平方公里内基础设施建设、土地开发运营等工作。自成立以来，发行人经营规模和实力不断壮大，经营业绩良好，在行业中形成了显著的竞争力，作为岳麓区重要的基础设施建设投融资主体之一，在区域内具有一定的行业垄断性。发行人在未来岳麓科技产业园及湘江新区的开发建设中，肩负着重要的历史使命，未来长沙市湘江新区将继续加大对公司的支持。

截至本募集说明书出具之日，长沙市岳麓区有两家主要的国有资产运营主体，为长沙含浦科技产业园开发建设有限公司和长沙麓山投资控股集团有限公司（以下简称“麓山城投”）。其中长沙麓山投资控股集团有限公司主要负责岳麓区城市基础设施建设的投资与开发，两家公司在业务领域方面分工明确，不存在竞争关系。截至2018年末，长沙麓山投资控股集团有限公司资产总额191.48亿元，负债总额113.78亿元，所有者权益77.70亿元；2018年度，长沙麓山投资控股集团有限公司实现主营业务收入7.28亿元，净利润2.84亿元。经国家发展改革委员会核准，长沙麓山投资控股集团有限公司于2014年发行了6亿元人民币企业债券，票面利率为7.7%，该支债券已于2018年7月18日提前兑付了本金及利息。截至本期债券募集说明书出具之日，麓山城投债券存量规模为25.3亿元，存量只数8只。

### 麓山城投债券明细表

单位：亿元

债券名称	剩余期限	票面利率	余额
17麓山城投PPN001	0.87	5.70%	2
17麓山城投PPN002	1.02	6.19%	2
17麓山城投PPN003	1.05	6.10%	2.7
17麓山城投PPN004	1.08	6.15%	5
17麓山城投PPN005	1.32	6.08%	3
17麓山城投PPN006	1.33	6.05%	5.3
19麓山城投SCP001	0.28	4.50%	1
19麓山城投SCP002	0.38	3.90%	4.3

## （二）发行人在行业中的竞争优势

### 1、区位优势明显

湘江新区作为中部首个国家级新区，建设规划的逐步推进为长沙市未来经济及公司业务发展提供了良好机遇。根据国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》(国函[2015]66号)同意设立湖南湘江新区，2015年5月24日，湘江新区正式挂牌。湘江新区上升为国家战略，成为全国第十二个、中部地区首个国家级新区。新区前身是长沙大河西先导区，位于长沙市湘江西岸，包括岳麓区、望城区和宁乡县部分区域，核心区域为岳麓区岳麓街道等15个街道、望城区喻家坡街道等8个街道以及宁乡县金洲镇。覆盖长沙高新技术产业开发区、宁乡经济技术开发区和望城经济技术开发区3个国家级园区和宁乡高新区、岳麓科技产业园等2个省级园区，总面积490平方公里。在产业发展方面，湘江新区覆盖形成了装备制造、电子信息、新材料、新能源及节能环保、医药、食品加工等优势产业集群，是中部地区重要的战略性新兴产业基地和先进制造业基地，产业支撑和带动作用明显。湘江新区的设立为长沙市未来经济的发展提供了良好机遇。

岳麓区位于长沙湘江西滨，总面积552平方公里，常住人口89.03万，是湘江新区核心区域。岳麓区区域生态优势明显，是长沙首个全

国生态示范区。拥有岳麓山国家5A级旅游景区、6000亩洋湖湿地公园、3000亩梅溪湖、1000亩西湖、600亩后湖，及橘子洲景区、巴溪洲水上公园等生态景观，是“山水洲城”。岳麓区区域人文优势明显，全区拥有国家、省、市文物保护单位89处，以及岳麓书院、爱晚亭、西汉王陵、三国北津城、曾国藩墓等名胜古迹；拥有中南大学、湖南大学、湖南师大等多所高等院校。岳麓区后发优势明显，随着长沙“沿江建设、跨江发展”战略的逐渐实施，过江通道、城市轻轨、地铁、大河西交通枢纽的建设及“六横四纵”路网格局的形成，岳麓区逐渐实现横跨湘江、畅通湘望浏宁、辐射常（德）益（阳）大湘西的立体交通体系，区位交通优势进一步释放。

长沙岳麓科技产业园成立于2002年，位于岳麓山南麓，地处长沙大河西先导区的核心区和起步区，毗邻梅溪湖国际功能区和洋湖总部经济区，地理位置优越，交通方便快捷，自然环境优美，人文底蕴丰厚。岳麓科技产业园属于省级产业园，享有湖南省相关政策支持，为发行人发展提供了良好的区域环境。

## **2、高效的管理运营能力**

发行人擅长运用和整合国有资产，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值增值。发行人作为当地政府重点支持的国有投资运营主体，业务涉及基础设施建设、土地整理开发等业务，一方面获得政府在政策、资源等方的大力支持；另一方面，发行人一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，对保障公司的持续盈利能力、有效避免非市场性因素干扰、保证公司健康发展发挥了突出作用。

## **3、强大的政府支持**

发行人的业务与区域发展有着密不可分的联系，并在城市基础设

施建设、土地整理开发等方面得到了地方政府的大力支持。根据《湖南省人民政府办公厅关于设立安仁工业集中区等29家省级工业集中区的通知》（湘政办函〔2012〕187号）和《湖南省人民政府关于设立岳麓高新技术产业开发区等9个高新技术产业开发区的批复》（湘政函〔2018〕12号），岳麓科技产业园为省级产业园。发行人作为岳麓科技产业园为省级产业园重点大力支持和打造的国有投资运营主体，肩负着岳麓科技产业园范围内的基础设施建设和土地整理开发的任务，履行项目建设融资、资本运营、园区建设的职责，在资源获取、税收、项目开发等方面获得了当地政府的大力支持。

#### 4、较强的融资能力

发行人作为岳麓科技产业园建设、融资、管理和服务的重要平台，与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系。发行人良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了岳麓科技产业园发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

### 六、发行人地域经济情况

#### （一）长沙市概况

长沙是湖南省省会，位于长江以南、湖南省东部偏北，在全国经济战略布局中，长沙发挥着承东启西、联南接北的重要枢纽作用，目前已发展成为支撑沿海、沿江开发地区的后方基地和促进内地和西部开发的先导城市，成为我国中部地区主要的区域性中心城市之一，拥有良好的工业基础和商业环境。长沙市现辖6区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、望城区、雨花区）、2县（长沙县、宁乡县）、1市（浏阳市）。全市总面积1.18万平方公里，截至2018年末，全市常

住人口 815.47 万人，比上年增长 3.0%。近年来，长沙市整体经济和财政实力持续增强，2013 年以来，长沙市地区生产总值规模持续增加，增速逐年放缓，但仍高于全国平均增速水平。同期，财政总收入规模持续增长。2018 年，全市实现地区生产总值（GDP）11,003.41 亿元，同比增长 8.5%，增速仍然较快；同期，全市一般公共预算收入 1544.95 亿元，比上年增长 10.1%，其中地方一般公共预算收入 879.71 亿元，增长 9.9%。一般公共预算支出 1,329.52 亿元，增长 12.4%。长沙市在湖南省及长株潭三市中处于重要地位。

## （二）长沙市岳麓区经济发展概况

岳麓区位于长沙湘江西滨，总面积 552 平方公里，2018 年末常住人口 89.03 万人，是湘江新区核心区域。岳麓区区域生态优势明显，是长沙首个全国生态示范区。全区绿化覆盖率达 49.5%，空气质量优良率达 77.2%，拥有岳麓山国家 5A 级旅游景区、6,000 亩洋湖湿地公园、3,000 亩梅溪湖、1,000 亩西湖、600 亩后湖，及橘子洲景区、巴溪洲水上公园等生态景观，是“山水洲城”。岳麓区区域人文优势明显，全区拥有国家、省、市文物保护单位 89 处，以及岳麓书院、爱晚亭、西汉王陵、三国北津城、曾国藩墓等名胜古迹；拥有中南大学、湖南大学、湖南师大等多所高等院校。岳麓区后发优势明显，随着长沙“沿江建设、跨江发展”战略的逐渐实施，过江通道、城市轻轨、地铁、大河西交通枢纽的建设及“六横四纵”路网格局的形成，岳麓区逐渐实现横跨湘江、畅通湘望浏宁、辐射常（德）益（阳）大湘西的立体交通体系，区位交通优势进一步释放。

发行人所属的岳麓区，系长沙市六城区之一，位于湘江西滨。近年来岳麓区经济持续快速发展、综合实力明显增强。岳麓区 2016 年-2018 年全年实现地区生产总值（GDP）分别为 912.19 亿元、1,016.71

亿元和 1120.23 亿元，同比增长分别为 9.8%、9.2% 和 10.0%。2018 年第一产业增加值 101,707 万元，同比下降 3.2%；第二产业增加值 4,254,994 万元，同比增长 9.2%；第三产业增加值 6,845,617 万元，同比增长 11.1%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 0.9%，第二产业增加值比重为 38.0%，第三产业增加值比重为 61.1%，第三产业比重比上年提高 1.1 个百分点。第一、二、三产业分别拉动地区生产总值 -0.0、4.6、5.4 个百分点，三次产业对地区生产总值的贡献率分别为 -0.3%、45.6%、54.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值 128,570 元。2018 年全年完成一般公共预算收入 1,169,077 万元，同比增长 27.0%。地方一般公共预算收入 339,781 万元，同比增长 14.2%，一般公共预算支出合计 586,077 万元，同比增长 3.2%，区本级一般公共预算支出 485,117 万元，同比增长 9.5%。

2016~2018 年，岳麓区各主要经济指标均快速增长，地区生产总值增速均在 9% 以上且增速不断提高，地区生产总值分别为 912.19 亿元、1,016.71 亿元和 1120.23 亿元；一般公共预算收入增速均在 10% 以上；全社会固定资产投资增速较快，三次产业结构不断调整，第三产业占比不断增加。

总体来看，岳麓区近年来经济财政实力不断增强，对推动湘江新区快速发展具有重要意义。

## 第十一条 发行人财务情况

发行人 2016-2018 年的财务报表由大华会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2019]003035 号）。本文中 2016-2018 年的财务数据均来源于上述经审计财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

### 一、发行人 2016-2018 年主要财务数据与指标

表 11-1 发行人 2016-2018 年主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总计：	1,400,743.07	1,280,749.33	997,590.46
其中：流动资产合计	1,128,303.59	1,044,524.17	809,873.33
负债合计：	479,076.23	407,118.17	244,922.86
其中：流动负债合计	253,681.70	251,005.38	89,122.86
归属于母公司所有者权益合计	921,666.84	873,631.16	752,667.60
所有者权益合计	921,666.84	873,631.16	752,667.60
营业收入	83,513.38	71,237.42	70,791.78
营业成本	66,233.39	60,141.38	58,845.55
营业利润	32,011.25	25,699.86	13,543.73
利润总额	32,010.30	25,694.86	25,357.26
净利润	28,156.46	22,163.56	21,595.44
归属于母公司股东的净利润	28,156.46	22,163.56	21,595.44
经营活动产生的现金流量净额	12,195.17	-62,193.04	-41,751.13
投资活动产生的现金流量净额	-5,628.17	-45,032.77	-7,168.66
筹资活动产生的现金流量净额	39,779.72	189,110.94	31,192.30
现金及现金等价物净增加额	46,346.72	81,885.13	-17,727.49

表 11-2 发行人 2016-2018 年主要财务指标

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	4.45	4.16	9.09

速动比率	1.13	0.67	0.83
资产负债率	34.20%	31.79%	24.55%
应收账款周转率	1.44	2.84	3.85
存货周转率	0.08	0.07	0.08
流动资产周转率	0.08	0.08	0.09
总资产周转率	0.06	0.06	0.07
营业利润率	38.33%	36.08%	19.13%
净资产收益率	3.14%	2.73%	2.87%
总资产收益率	2.10%	1.95%	2.16%
利息保障倍数	17.56	-	-

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
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（2016 年平均数以 2016 年期末数代替，下同）
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、营业利润率=营业利润/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 11、利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

## 二、发行人基本财务情况

### （一）概述

截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 140.07 亿元，合并负债总额为 47.91 亿元，合并所有者权益为 92.17 亿元，2018 年度公司实现营业收入 8.35 亿元，净利润为 2.82 亿元。

2018 年发行人经营活动产生现金流量净额为 12,195.17 万元，投资活动产生现金流量净额为 -5,628.17 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 39,779.72 万元，现金及现金等价物净增加额为 46,346.72 万元。

作为长沙岳麓区科技产业园区最主要的投融资建设载体，发行人自成立以来的各项工作得到了长沙岳麓区科技产业园区的大力支持。近年来公司根据长沙岳麓区科技产业园区总体规划，为园区建设作出

了巨大贡献。长沙岳麓区科技产业园区管委会通过各种方式不断增强公司的综合竞争实力，公司资产规模持续扩张。公司未来将在土地开发整理、基础设施建设和房屋租赁的基础上，进一步拓宽业务领域，随着发行人业务范围的不断拓展，预计资产规模将随之稳定增长。

## （二）发行人偿债能力分析

表 11-3 发行人 2016-2018 年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额	1,400,743.07	1,280,749.33	997,590.46
负债总额	479,076.23	407,118.17	244,922.86
所有者权益合计	921,666.84	873,631.16	752,667.60
流动资产	1,128,303.59	1,044,524.17	809,873.33
流动负债	253,681.70	251,005.38	89,122.86
流动比率	4.45	4.16	9.09
速动比率	1.13	0.67	0.83
资产负债率	34.20%	31.79%	24.55%

从短期偿债能力来看，2016 年末至 2018 年末，发行人流动比率分别为 9.09、4.16 和 4.45，速动比率分别为 0.83、0.67 和 1.13。发行人流动比率、速动比率在最近三年出现波动起伏，2017 年下降明显的主要原因系发行人在 2017 年度短期借款大幅增加，2018 年上升的主要原因是发行人 2018 年流动资产增加，存货减少。发行人流动比率仍然处于行业较高水平，这表明发行人流动资产变现用于偿还流动负债的能力较强，发行人具有良好的短期偿债能力。发行人速动比率近三年处于较低水平，主要是由于发行人流动资产中存货占比较高，该情况符合公司所处行业的特点。

从长期偿债能力来看，发行人 2016 年末至 2018 年末的资产负债率分别为 24.55%、31.79% 和 34.20%，发行人资产负债率近两年都有所上升，但仍处于较低水平。发行人资产负债率上升主要系发行人根据自身业务规模扩张的需要，融资规模扩大所致。未来，随着发行人

肩负的城市建设任务增多，业务规模扩张以及本次债券的发行，发行人的资产负债率有进一步上升的可能。但随着发行人资产规模不断扩大和业绩稳步提升，发行人的资产负债率仍会保持在合理水平。

截至本次债券募集说明书签署日，发行人未发生过债务违约情况，债务偿还率为 100%。

总体来看，发行人财务结构稳健，具有较强的偿债能力，随着湘江新区和长沙市岳麓科技产业园的建设发展，发行人的业务规模将持续提升，从而对债务的偿还保障能力将愈发增强。

### （三）发行人营运能力分析

表 11-4 发行人 2016-2018 年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
应收账款	84,322.52	31,752.76	18,389.91
存货	842,168.27	875,362.32	736,128.73
资产总额	1,400,743.07	1,280,749.33	997,590.46
营业收入	83,513.38	71,237.42	70,791.78
营业成本	66,233.39	60,141.38	58,845.55
应收账款周转率	1.44	2.84	3.85
存货周转率	0.08	0.07	0.08
总资产周转率	0.06	0.06	0.07

2016-2018 年，发行人的经营情况良好，主要原因是长沙岳麓科技产业园区管委会为了加快园区城市化建设，不断增加土地开发整理和基础设施建设等重大项目的规划与建设力度，使发行人自身业务得到了迅速发展，总资产规模不断增加。

发行人 2016-2018 年末应收账款分别是 1.84 亿元、3.18 亿元和 8.43 亿元，应收账款基本为未及时收回的代建项目款，发行人 2016-2018 年存货周转率分别为 0.08、0.07 和 0.08，2016-2018 年存货周转率保持平稳，但是存货周转率总体较低，主要是由于发行人自身的经营特点所致。一般基础设施建设企业由于项目投资规模大、开发

周期较长，会形成较大的存货规模，导致了存货周转率较低。

2016-2018 年，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.06 和 0.06，总体呈下降趋势，主要系近年来发行人总资产规模增长较快。

#### （四）盈利能力分析

表 11-5 发行人 2016-2018 年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	83,513.38	71,237.42	70,791.78
营业成本	66,233.39	60,141.38	58,845.55
利润总额	32,010.30	25,694.86	25,357.26
净利润	28,156.46	22,163.56	21,595.44
营业利润率	38.33%	36.08%	19.13%
净资产收益率	3.14%	2.73%	2.87%
总资产收益率	2.10%	1.95%	2.16%

发行人主营业务为土地开发整理和基础设施建设。2016 年至 2018 年，发行人盈利状况良好，体现了较好的盈利能力。2016 年至 2018 年末发行人营业收入分别为 70,791.78 万元、71,237.42 万元和 83,513.38 万元，利润总额分别为 25,357.26 万元、25,694.86 万元和 32,010.30 万元。2016 年至 2018 年末净资产收益率分别为 2.87%、2.73% 和 3.14%，总资产收益率分别为 2.16%、1.95% 和 2.10%，发行人总资产收益率在 2017-2018 年有所下滑，主要系 2017-2018 年发行人总资产增长较快所致。2016 年至 2018 年，发行人营业利润率分别为 19.13%、36.08% 和 38.33%，2017-2018 年营业利润率大幅上升，主要系 2017 年度，根据财政部发布的财办会[2017]15 号文，对《企业会计准则第 16 号——政府补助》要求，将政府补贴计入其他收益。从而导致发行人营业利润大幅上升所致。长沙岳麓科技产业园近年不断发展，发行人 2016-2018 年营业利润率保持较高水平，表现了良好的盈利能力。

2016 年-2018 年，发行人分别获得配套设施及土地整理收入 7.08

亿元、7.12亿元和5.67亿元，是业务收入的主要来源。发行人基础设施建设和土地整理项目回购收入是发行人营业收入的最主要来源。岳麓区人民政府授权产业园管委会与公司签署《长沙市岳麓区城市基础设施项目建设及土地整理开发合作协议》，授权产业园管委会对区域内基础设施及土地整理项目以“代建/代开发项目收取项目收益”模式进行回购。根据《开发协议》，发行人根据产业园管委会安排进行基础设施建设和土地开发整理业务管理和融资。市政基础设施项目审计成本内容包括对建安工程费用、工程建设其他费用、预备费用等项目投资总额进行审计。土地整理项目成本审计内容包括对土地征收、房屋拆迁、拆坟补偿、杆线迁移、构造物补偿、工作经费、奖励经费、周边配套设施投入、项目融资中支付的利息成本、工程管理成本等项目投资总额进行审计。项目完工后，产业园管委会委托长沙岳麓科教产业园财政投资评审中心（以下简称“评审中心”）对项目进行评审，并根据评审结果，产业园管委会按照不低于建设投入总额的1.22倍进行项目回购。

2016-2018 年发行人取得房屋租赁业务收入为 11.9 万元、11.35 万元和 165.38 万元，所占公司整体收入较少，主要系岳麓科技产业园区目前还处于建设期限，发行人房屋租赁收入来自公司所有的物业收入，目前相关物业还不成熟，未来园区形成产业集聚效应，物业相应的成熟，发行人相关业务收入会有所增长。2018 年房屋租赁收入有大幅增长主要原因是公司 2018 年投付使用的租赁厂房增多，房屋租赁收入增加。

2018 年发行人取得土地转让收入为 2.66 亿元，同时确认毛利润 0.97 亿元，主要系 2018 年公司将闲置的 42 亩土地出售于长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司。

总体来看，土地开发整理和配套设施建设业务为公司提供了较为可观的利润来源，未来几年的房屋租赁收入也将有所增长，在主营业务优势逐步强化的同时，发行人将积极拓展新的业务领域，开拓新的收入增长点，进一步实现业务多元化，增强抵御单一行业周期风险的能力。未来随着湘江新区的开发和岳麓科技产业园城市开发进程的快速推进，以及发行人各项业务逐渐成熟，发行人的业务将呈快速增长的态势，盈利能力也将进一步提高。

2016-2018 年，发行人营业收入分别为 70,791.78 万元、71,237.42 万元和 83,513.38 万元，2016-2018 年补贴收入分别为 7,000.00 万元、8,200.00 万元和 7,600.00 万元。因此，发行人近三年平均营业收入对平均营业收入与平均补贴收入之和的占比为 90.82%，即平均营业收入 / (平均营业收入+平均补贴收入) =90.82%，符合“偿债资金来源 70%以上必须来自于自身收益”的要求。具体比例如下：

表 11-6 发行人 2016-2018 年政府补助占营业收入比例

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	83,513.38	71,237.42	70,791.78
政府补助	7,600.00	8,200.00	7,000.00
政府补助占营业收入比例	9.10%	11.51%	9.89%

## （五）现金流量分析

表 11-7 2016-2018 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动现金流量	经营现金流入	115,465.13	139,366.65
	经营现金流出	103,269.96	201,559.69
	流量净额	12,195.17	-62,193.04
投资活动现金流量	投资现金流入	-	-
	投资现金流出	5,628.17	45,032.77
	流量净额	-5,628.17	-45,032.77

筹资活动 现金流量	筹资现金流入	200,000.00	225,000.00	207,354.60
	筹资现金流出	160,220.28	35,889.06	176,162.30
	流量净额	39,779.72	189,110.94	31,192.30
	现金及现金等价物净增加值	46,346.72	81,885.13	-17,727.49

2016 年至 2018 年, 公司经营活动现金流量净额分别为 -41,751.13 万元、 -62,193.04 万元和 12,195.17 万元。2016-2017 年, 公司经营性现金流量净额呈净流出状态主要系公司近年来加大了对土地整理业务和基础设施建设的投入, 且承担的基础设施建设项目尚处于建设期, 业务投入增长较快所致。2018 年公司经营活动现金流量净额呈净流入状态, 主要系 2018 年公司收窄公司基础设施建设及土地整理开发业务成本支出。

2016 年至 2018 年, 发行人投资活动现金流量净额分别为 -7,168.66 万元 -45,032.77 万元和 -5,628.17 万元。2016 年至 2018 年投资活动现金流出较大, 主要系发行人对联营企业的长期股权投资但未能取得投资收益所致。

2016 年至 2018 年, 发行人筹资活动净现金流量净额分别为 31,192.30 万元、 189,110.94 万元和 39,779.72 万元, 2017 年度较 2016 年度出现较大增幅, 主要原因系发行人随着业务规模不断扩大, 发行人对于资金需求日益上升, 为此发行人扩宽自身融资渠道, 采取银行借款、 发行债券等方式开展融资活动。目前发行人承担的项目较多, 资金需求加大, 发行人已与中国农业发展银行、 长沙银行、 交通银行等多家银行建立了良好的合作关系, 筹资能力较强, 可以有力地保证公司经营及债务偿还。

## (六) 资产负债结构分析

表 11-8 发行人 2016-2018 年末资产负债结构

单位: 万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,128,303.59	80.55%	1,044,524.17	81.56%	809,873.33	81.18%
非流动资产	272,439.48	19.45%	236,225.15	18.44%	187,717.13	18.82%
<b>资产总计</b>	<b>1,400,743.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,280,749.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>997,590.46</b>	<b>100.00%</b>
流动负债	253,681.70	52.95%	251,005.38	61.65%	89,122.86	36.39%
非流动负债	225,394.53	47.05%	156,112.79	38.35%	155,800.00	63.61%
<b>负债总计</b>	<b>479,076.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>407,118.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>244,922.86</b>	<b>100.00%</b>
<b>资产负债率</b>		<b>34.20%</b>		<b>31.79%</b>		<b>24.55%</b>

报告期内，发行人的资产和负债构成一直比较稳定，资产方面，以流动资产为主；负债方面，2017 年发行人流动负债大幅上升，主要系发行人新增 12 亿元短期借款所致。2016-2018 年，发行人流动资产分别为 80.99 亿元、104.45 亿元和 112.83 亿元，占总资产的比例分别为 81.18% 和 81.56% 和 80.55%。发行人流动资产金额逐年增加，但整体占总资产比例维持稳定，发行人资产构成结构保持稳定；同期，发行人非流动资产分别为 18.77 亿元、23.62 亿元和 27.24 亿元，占总资产比例分别为 18.82%、18.44% 和 19.45%。非流动资产占比保持稳定，占总资产比例维持在较低水平，说明发行人整体资产流动性较好；2016-2018 年，发行人流动负债分别为 8.91 亿元、25.10 亿元和 25.37 亿元，占总负债的比例分别为 36.39%、61.65% 和 52.95%，发行人 2017 年流动负债比 2016 年有较大幅度增长，发行人 2017 年流动负债上升主要是系发行人新增短期借款 12 亿所致。同期，发行人非流动负债分别为 15.58 亿元、15.61 亿元和 22.54 亿元，分别占总负债比例为 63.61%、38.35% 和 47.05%。发行人 2018 年非流动负债金额比前两年非流动负债金额有较大增长，主要系发行人新增长期借款 13.9 亿元所致。发行人报告期内负债率分别 24.55%、31.79% 和 34.20%，近三年发行人负债率有所提升，但整体仍维持较低水平，显示出发行人较为健康的资本结构。

## 1、资产结构分析

表 11-9 发行人 2016-2018 年末主要资产结构明细

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	144,082.15	10.29	97,735.43	7.63	15,850.29	1.59
应收票据及应收账款	84,322.52	6.02	31,752.76	2.48	18,389.91	1.84
其他应收款	52,606.15	3.76	39,610.01	3.09	39,470.71	3.96
存货	842,168.27	60.12	875,362.32	68.35	736,128.73	73.79
其他流动资产	5,124.50	0.37	63.65	0.00	33.69	0.00
流动资产合计	<b>1,128,303.59</b>	<b>80.55</b>	<b>1,044,524.17</b>	<b>81.56</b>	<b>809,873.33</b>	<b>81.18</b>
长期股权投资	235,221.00	16.79	231,630.12	18.09	182,983.78	18.34
投资性房地产	27,229.03	1.94	-	-	-	-
固定资产	8,589.33	0.61	3,154.82	0.25	3,253.04	0.33
无形资产	1,400.12	0.10	1,440.22	0.11	1,480.31	0.15
非流动资产合计	272,439.48	19.45	236,225.15	18.44	187,717.13	18.82
资产总计	<b>1,400,743.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,280,749.33</b>	<b>100.00</b>	<b>997,590.46</b>	<b>100.00</b>

近年来，发行人作为长沙市岳麓科技产业园土地开发整理和城镇化基础设施建设的主要主体，在长沙市岳麓科技产业园区管委会的大力支持下，呈现出稳定发展的态势。2016 年至 2018 年末，发行人资产总额分别达 997,590.46 万元、1,280,749.33 万元和 1,400,743.07 万元，净资产分别为 752,667.60 万元、873,631.16 万元和 921,666.84 万元。发行人近三年净资产保持有较大幅度增加，总资产规模也相应增长，主要系发行人股东近年来对发行人多次增资，而且发行人良好的盈利水平和业务扩张也使发行人资产规模不断扩大。

从资产构成来看，发行人流动资产在资产中占主要地位。2016 年至 2018 年末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 81.18%、81.56% 和 80.55%；非流动资产占总资产比例分别为 18.82%、18.44%

和 19.45%。公司资产主要包括：货币资金、存货、长期股权投资等。具体如下：

(1) 货币资金

2016-2018 年末，发行人货币资金分别为 15,850.29 万元、97,735.43 万元和 144,082.15 万元，占发行人总资产比重分别为 1.59%、7.63% 和 10.29%。截至 2018 年末，发行人的货币资金主要由现金和银行存款和组成，公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项，货币资金中不含有受限资产。

2017 年-2018 年末，发行人货币资金规模较 2016 年末增长明显，主要系发行人最近两年大规模开展融资，融资资金存入银行所致。

(2) 应收票据及应收账款

2018 年末，发行人应收票据及应收账款为 84,322.52 万元，占总资产比例为 6.02%，主要是应收岳麓科技产业园管委会代建项目应收款。

(3) 其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款分别为 39,470.71 万元、39,610.01 万元和 52,606.15 万元，占发行人总资产比重分别为 3.96%、3.09% 和 3.76%。主要系日常经营过程中与相关单位发生的往来款。2018 年发行人其他应收款项比 2017 年其他应收款增加了 32.81%，主要系增加了与长沙智光城乡基础设施建设有限公司的往来款，但整体其他应收款占资产发行人资产比重较小。

表 11-10 发行人截至 2018 年末其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	2018 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余	坏账准备期末

				额的比例(%)	余额
长沙智光城乡基础设施建设有限公司	往来款	32,236.00	1 年以内	61.14	-
长沙市麓山城市建设投资有限责任公司	往来款	18,777.79	5 年以上	35.61	-
国通信托有限责任公司	保证金	900.00	1 年以上	1.71	45.00
长沙市岳麓区学士街道重点工程项目拆迁指挥部	往来款	500.00	1-2 年	0.95	-
长沙市岳麓区含浦镇镇政府	往来款	136.59	5 年以上	0.26	-
合计		52,550.37		<b>99.67</b>	45.00

#### (4) 存货

2016-2018 年末，发行人存货分别为 736,128.73 万元、875,362.32 万元和 842,168.27 万元，占发行人总资产比重分别为 73.79%、68.35% 和 60.12%，发行人存货主要系土地和开发成本。2018 年末，发行人存货较上年末有所下滑，主要系发行人 2018 年度公司存货中存量土地减少所致。

表 11-11 发行人截至 2018 年末存货情况

项目	金额 (万元)
配套设施及土地整理支出	507,350.21
存量土地	299,059.46
开发成本-检验检测园	35,758.60
合计	<b>842,168.27</b>

#### (5) 长期股权投资

2016-2018 年末，发行人长期股权投资分别为 182,983.78 万元、231,630.12 万元和 235,221.00 万元，占发行人总资产比重分别为 18.34%、18.09% 和 16.79%。发行人长期股权投资主要是对湖南智谷新城开发建设有限责任公司的股权投资，发行人股权占比 49%，另一股东长沙市岳麓区财政局股权占比 51%。2018 年末，发行人长期股

权投资具体情况如下：

表 11-12 发行人截至 2018 年末长期股权投资情况

单位：万元

合营或联营企业名称	公司股权占比	期末余额
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	49%	185,193.96
中南大学科技园（湖南）发展有限公司	35.5%	909.89
中汽（湖南）基地发展有限公司	35%	109.63
长沙长行信息科技合伙企业（有限合伙）	35.15%	45,013.41
湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司	40%	3,994.11
合计		235,221.00

## 2、负债结构分析

表 11-13 发行人 2016-2018 年末负债结构明细

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	60,000.00	12.52	120,000.00	29.48	16,000.00	6.53
应付票据及应付账款	18,972.47	3.96	6,582.08	1.62	17,496.81	7.14
应付职工薪酬	5.22	0.00	3.60	0.00	18.40	0.01
应交税费	3,845.44	0.80	3,520.01	0.86	1,126.51	0.46
其他应付款	115,858.57	24.18	117,399.69	28.84	45,481.14	18.57
一年内到期的非流动负债	55,000.00	11.48	3,500.00	0.86	9,000.00	3.67
流动负债合计	253,681.70	52.95	251,005.38	61.65	89,122.86	36.39
长期借款	156,750.00	32.72	87,750.00	21.55	57,000.00	23.27
应付债券	68,644.53	14.33	68,362.79	16.79	-	-
长期应付款	-	-	-	-	98,800.00	40.34
非流动负债合计	225,394.53	47.05	156,112.79	38.35	155,800.00	63.61
负债合计	479,076.23	100.00	407,118.17	100.00	244,922.86	100.00

从发行人负债的构成来看，2016 年至 2018 年末，发行人的流动负债占总负债的比例分别为 36.39%、61.65% 和 52.95%；非流动负债占总负债比例分别为 63.61%、38.35% 和 47.05%。2017 年末，流动负债占比大幅增加，主要系短期借款增加 12 亿所致。本次债券发行后，公司的长期负债将增加，与发行人土地整理和基础设施建设周期

较长的特点相匹配，有利于未来公司的稳步发展。公司的负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和长期借款，具体情况如下：

### （1）短期借款

2016-2018 年末，发行人短期借款分别为 16,000.00 万元、120,000.00 万元和 60,000.00 万元，占发行人负债总额的比重分别为 6.53%、29.48% 和 12.52%。主要为银行保证借款。

**表 11-14 截至 2018 年末，发行人短期借款明细表**

单位：万元

债权方	贷款金额	截至 2018 年末余额	借款日	到期日	利率	保证类型
湖南三湘银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	2018/9/27	2019/9/27	6.503%	保证
长沙农村商业银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	2018/1/14	2019/1/13	6.090%	保证
长沙农村商业银行股份有限公司	30,000.00	30,000.00	2018/1/026	2019/1/025	6.090%	保证

### （2）应付票据及应付账款

2016-2018 年末，发行人应付票据及应付账款分别 17,496.81 万元、6,582.08 万元和 18,972.47 万元，占发行人负债总额的比重分别 7.14%、1.62% 和 3.96%。2018 年末，发行人应付票据及应付账款较上年末增长 188.24%，主要原因是 2018 年公司合并了湖南岳麓经济开发有限责任公司，岳麓公司应付票据及应付账款较多。截至 2018 年末，应付账款余额中无欠付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，应付账款余额中无欠付关联方款项。应付账款前五大客户具体如下：

**表 11-15 发行人 2018 年末应付票据及应付账款前五大**

单位：万元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
------	------	----------

中铁城建集团湖南省产业园项目部	16,057.00	工程尚未竣工结算
湖南中柱建设有限公司	500.00	工程尚未竣工结算
湖南麟辉建设集团有限公司	399.90	工程尚未竣工结算
湖南含浦建设集团有限公司	340.00	工程尚未竣工结算
湘潭水利电力开发有限公司	236.00	工程尚未竣工结算
合计	17,532.90	

### (3) 其他应付款

2016-2018 年末，发行人其他应付款分别为 45,481.14 万元、117,399.69 万元和 115,858.57 万元，占发行人负债总额的比重分别为 18.57%、28.84% 和 24.18%。2017 年-2018 年末，发行人其他应付款较 2016 年有所增长，主要系中铁城建集团有限公司承建的检验检测特色产业园项目工程尚未完工，尚未进行结算所致。

**表 11-16 发行人 2018 年末其他应付账款前五大**

单位：万元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
中铁城建集团有限公司湖南省检验检测特色产业园项目经理部	40,347.00	未及时偿付
长沙岳麓科技产业园管理委员会	34,804.84	未及时偿付
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	31,062.14	未及时偿付
长沙高新区信息产业园经济开发有限公司	2,774.88	未及时偿付
长沙智芯高科技创业投资有限公司	4,500.00	未及时偿付
合计	110,713.98	

### (4) 长期借款

2016-2018 年末，发行人长期借款分别为 57,000.00 万元、87,750.00 万元和 156,750.00 万元，占发行人负债总额的比重分别为 23.27%、21.55% 和 32.72%。2018 年末，发行人长期借款较上年末增长 78.63%，主要系发行人业务规模扩大，融资规模增多。

**表 11-17 2016 年-2018 年长期借款明细表**

单位：万元

借款类别	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------	------------------

借款类别	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款			
保证借款	156,750.00	87,750.00	57,000.00
合计	<b>156,750.00</b>	<b>87,750.00</b>	<b>57,000.00</b>

### (6) 应付债券

2016 至 2018 年, 发行人应付债券分别为 0 万元、68,362.79 万元和 68,644.53 万元, 占总负债的比例分别为 0%、16.79% 和 14.33%。

2018 年末, 发行人应付债券明细如下:

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限
17长沙含浦债	70,000.00	5.80%	2017年7月28日	2017.7.28-2024.7.28

综合来看, 发行人目前处于快速发展阶段, 重点项目投资较多, 资金需求量较大, 本次债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构, 节约财务成本, 增强公司的竞争力, 有利于公司长期健康稳定发展。

## 三、资产情况分析

### 1、土地使用权情况

表 11-18 2018 年 12 月 31 日发行人土地使用权明细

序号	取得方式	产权证号	位置	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	长国用(2011)第085286号	岳麓区含浦镇	出让	商业住宅	23,786.45	16,489.00	评估法	6,932.10	否	足额缴纳
2	政府注入	长国用(2011)第006096号	岳麓区含浦镇	划拨	土地整理及前期开发用地	60,178.65	16,286.38	评估法	2,706.34	否	未缴纳
3	政府注入	长国用(2011)第006094号	岳麓区含浦镇	划拨	土地整理及前期开发用地	127,359.35	34,467.74	评估法	2,706.34	否	未缴纳
4	政府注入	长国用(2011)第006095号	岳麓区含浦镇	划拨	土地整理及前期开发用地	66,770.60	18,070.38	评估法	2,706.34	否	未缴纳
5	政府注入	长国用(2012)第融009号	岳麓区含浦镇白鹤社区	划拨	土地整理及前期开发用地	41,966.65	15,226.87	评估法	3,628.33	否	未缴纳
6	政府注入	长国用(2012)第融010号	岳麓区含浦镇白鹤社区	划拨	土地整理及前期开发用地	64,977.86	23,576.09	评估法	3,628.33	否	未缴纳
7	政府注入	长先导国用(2013)第R017号	岳麓区含浦镇	划拨	土地整理及前期开发用地	152,817.91	65,411.21	评估法	4,280.34	否	未缴纳
8	政府注入	长先导国用(2013)第R018号	岳麓区含浦镇	划拨	土地整理及前期开发用地	76,829.64	32,885.67	评估法	4,280.34	否	未缴纳
9	政府注入	长国用(2015)第069199号	岳麓区	出让	商业住宅	25,045.65	21,263.76	评估法	8,490.00	是	足额缴纳
10	政府注入	长国用(2015)第069200号	岳麓区	出让	商业住宅	39,922.82	33,894.47	评估法	8,490.00	是	足额缴纳

11	招拍挂	湘(2018)长沙市 不动产权第 0086127号	岳麓区学士 街道	出让	商业用地	29,834.52	21,487.88	成本 法	7,202.36	否	足额缴 纳
12	招拍挂	长国用(2014)第 019613号	岳麓区学士 街道联丰村	出让	商业金融用地	4,511.97	1,440.22	成本 法	3,191.99	否	足额缴 纳
合计						714,002.07	300,499.67				

## 2、发行人开发成本情况

发行人开发成本主要由基础设施代建业务成本和土地整理开发业务成本构成，截止至 2018 年 12 月 31 日，发行人配套基础设施及土地整理支出账面价值为 50.74 亿元，此外，2018 年末，发行人自建项目检验检测特色产业园的开发成本为 3.58 亿元。

表 11-19 2018 年 12 月 31 日发行人前 5 大在建工程明细

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	账面价值
1	长韶娄后勤服务配套用地	土地开发整理	2012-2022	是	83,211.33
2	恒毅科技（4S 城）用地	土地开发整理	2011-2017	是	43,175.29
3	检验检测园	自建	2017-2019	否	35,758.60
4	中南大学大学科技园总部建设	自建	2017-2019	否	34,975.02
5	望江路	基础设施代建	2015-2020	是	32,556.48
合计					<b>229,676.72</b>

## 3、发行人应收款项情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收款项账面余额合计 137,734.14 万元，其中应收账款 85,007.92 万元，其他应收款 52,726.22 万元。另外，政府类应收款项合计 71,936.51 万元，占净资产比例为 7.80%。

表 11-20 发行人 2018 年末应收款项较大款项情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	与公司关系	应收款项余额	账龄	款项性质	账面余额占比	是否为经营性
1	长沙岳麓科技产业园管理委员会	应收账款	关联方	71,299.92	1 年以内	项目回购款	51.77%	是
2	长沙智光城乡基础设施建设有限公司	其他应收款	关联方	32,236.00	1 年以内	资金往来款	23.40%	是
3	长沙市麓山城市建设投资有限责任公司	其他应收款	非关联方	18,777.79	5 年以上	资金往来款	13.63%	是
4	长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司	应收账款	非关联方	13,708.00	1 年以内	项目回购款	9.95%	是
5	国通信托有限责任公司	其他应收款	非关联方	900.00	1 年以上	贷款保障基金	0.65%	是
6	长沙市岳麓区学士街道重点工程项目拆迁指挥部	其他应收款	非关联方	500.00	1-2 年	资金往来款	0.36%	否
7	长沙市岳麓区含浦镇政府	其他应收款	非关联方	136.59	5 年以上	资金往来款	0.10%	是
合计				<b>137,558.30</b>			<b>99.87%</b>	

## (1) 相关应收款项产生原因

### ①长沙岳麓科技产业园管理委员会

截至 2018 年末公司与长沙岳麓科技产业园管理委员会应收账款为 71,299.92 万元，占应收款项余额比例为 51.77%，全部来源于公司代建项目回购款，属于经营性款项。2019 年 4 月 10 日，长沙岳麓科技产业园管理委员会针对所欠公司 71,299.92 万元的代建项目回购款已出具《还款计划书》，2019 年末偿还 10,000.00 万元、2020 年末偿还 15,000.00 万元、2021 年末偿还 15,000.00 万元、2022 年偿还 15,000.00 万元、2023 年偿还 16,299.92 万元。

### ②长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司

截至 2018 年末，发行人与长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司应收账款为 13,708.00 万元，占应收款项余额比例为 9.95%，产生原因是发行人向长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司出让土地，未能及时收回全部土地出让金。该笔款项属于经营性应收账款，长沙中铁城建洋湖房地产开发有限公司已于 2019 年 1 月 10 日归还上述款项。

### ③长沙市麓山城市建设投资有限责任公司

截至 2018 年末，发行人与长沙市麓山城市建设投资有限责任公司应收账款为 18,777.79 万元，占应收款项余额比例为 13.63%。该笔往来款属于子公司湖南岳麓经济开发有限责任公司与长沙市麓山城市建设投资有限责任公司往来款，系湖南岳麓经济开发有限责任公司向长沙市麓山城市建设投资有限责任公司划转土地，长沙市麓山城市建设投资有限责任公司未支付土地成本费用导致的。

### ④长沙智光城乡基础设施建设有限公司

截至 2018 年末，发行人与长沙智光城乡基层设施建设有限公司

的应收款项为是 32,236.00 万元，占应收款项余额比例为 23.40%。该笔款项是因为发行人垫付长沙智光城乡基层设施建设有限公司材料采购款而产生的其他应收款。

⑤国通信托有限责任公司

发行人与国通信托有限责任公司的应收款项是因为发行人 2018 年 1 月 19 日于国通信托有限公司签订了 90,000.00 万元借款合同根据合同约定，发行人向国通信托有限公司支付借款金额的百分之一即 900 万作为贷款保证金，合同履行完毕后，国通信托有限公司返还该笔资金。发行人与国通信托有限责任公司往来款发生在发行人为了投资建设项目融资过程中发生的，属于经营性应收款项。

⑥长沙市岳麓区学士街道重点工程项目拆迁指挥部

发行人与长沙市岳麓区学士街道重点工程项目拆迁指挥部的应收款项为 500.00 万元，属于借款，因学士街道启动玉赤河项目、岳麓农趣等 20 个项目，长沙市岳麓区学士街道重点工程项目拆迁指挥部向子公司湖南岳麓经济开发有限责任公司借支征拆资金。该笔款项是非经营性应收款项。

⑦长沙市岳麓区含浦镇镇政府

发行人与长沙市岳麓区含浦镇镇政府的往来款属于历史遗留问题导致的。因区划调整，2012 年 8 月 3 日含浦镇正式撤镇建街，改名为含浦街道，随后于 2013 年 1 月析置为学士街道和含浦街道，划分后，含浦街道暂不属于岳麓科技产业园范围内，遂部分业务往来款账目随区划调整而未收回，形成长期未收回其他应收款。因金额不大，占比不高，迟迟没做处理。

**(2) 报告期内回款情况、未来回款计划**

## 应收款项报告期内回款情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
<b>应收账款</b>	-	-	-
期初余额	-	18,389.91	31,752.76
当期新增	71,781.93	73,362.85	86,695.16
<b>当期回款</b>	53,392.02	60,000.00	33,440.00
期末余额	18,389.91	31,752.76	85,007.92
<b>其他应收款</b>	-	-	-
期初余额	39,737.96	39,775.49	59,436.32
当期新增	174,828.35	386,540.36	202,948.93
<b>当期回款</b>	174,790.82	366,879.54	165,705.06
合并层面抵消	-	19,791.33	43,953.97
期末余额	39,775.49	39,644.98	52,726.22

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收款项账面余额合计

137,734.14 万元。为落实各类应收款项的及时回款，缓解自身的债务压力，提高公司资金的使用效率，发行人于 2019 年 4 月 10 日出具《关于应收账款和其他应收款的还款计划说明》，具体还款计划如下：

款项性质	2019	2020	2021	2022	2023	总计
应收账款	23,708.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	16,299.92	85,007.92
其他应收款	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	12,726.22	52,726.22
<b>合计</b>	<b>33,708.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>29,026.14</b>	<b>137,734.14</b>

发行人将督促各欠款单位及时还款，保证所欠款项及时、足额偿付。发行人应收款项坏账风险较小。

### （3）资金拆借决策程序及定价机制

发行人制定了《长沙含浦科教产业园开发建设有限公司资金管理制度》，制度中规定：

1) 在实际生产经营中，含浦公司及子（孙）公司要严格按照资金预算执行，若遇到需要新增资金拆借之类的情况，各子（孙）公司需上报含浦公司，由含浦公司审议后统一调配。

2) 由融资业务部对资金拆借方的资产状况、偿债能力以及盈利

能力做出合理分析，了解本笔资金拆借的主要用途，评估资金拆借的合理性和安全性，根据市场上同期银行借款或其他融资渠道的借款成本，估计该笔资金拆借占用期间的利息，向主管副总经理报告该笔借款的可行性。

3) 资金拆借需要层层把关，由副总经理上报长沙含浦总经理和董事长董事长同意后，含浦公司与资金拆借方签订借款合同或者协议。

4) 资金拆借在经过公司内部审核后，由经办部门申请，经财务部核定价格后，报总经理、董事长审批同意后，由财务部划款。

5) 融资业务部和计划财务部要根据资金拆借合同或者还款计划，及时地根据资金拆借地还款进度，确保按时按量偿还本息。

6) 对于大额的资金往来款和借款以及关联交易，在公司章程和董事会授权范围内，由相关用款部门提出申请，并经财务部门审核、总经理、董事长审批后，方可借出款项。

7) 为保证公司所提供的资金往来款、借款及关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则为独立交易原则或称公平交易原则，即按照市场价格或公允价值与关联方进行交易，即如该资产存在活跃市场，该资产的市价即为其公允价值；如该资产不存在活跃市场但与该资产类似的资产存在活跃市场，该资产的公允价值应比照相关类似资产的市价确定，如该资产和与该资产类似的资产均不存在活跃市场，该资产的公允价值按其所能产生的未来现金流量以适当的折现率贴现计算的现值确定，也可按其他技术手段来确定，如专业评估人员的评估结果等。

8) 关联交易原则及定价政策：公司与关联企业之间的业务往来

按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

#### 4、发行人公益性资产情况

2010 年 6 月后注入公司的资产中不存在公益性资产，会计师已在专项中说明。报告期内，不存在以评估价值入账的资产估值变化的情况，对报告期内的收入利润没有影响。

### 四、负债情况分析

#### （一）有息负债情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人有息负债合计 34.04 亿元，不存在综合融资成本超过同期贷款基准利率 2 倍（含 2 倍）以上的高利融资，具体情况如下表：

表 11-21 发行人有息负债明细

单位：万元

序号	债权方	借款单位名称	贷款金额	截至 2018 年末余额	借款日	到期日	利率	保证类型（抵押、质押、保证）
1	湖南三湘银行股份有限公司	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	10,000.00	10,000.00	2018/9/27	2019/9/27	6.503%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证
2	长沙农村商业银行股份有限公司	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	20,000.00	20,000.00	2018/11/14	2019/11/13	6.090%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证
3	长沙农村商业银行股份有限公司	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	30,000.00	30,000.00	2018/10/26	2019/10/25	6.090%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证
4	长沙银行股份有限公司河西支行	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	60,000.00	45,000.00	2016/3/21	2019/3/20	6.170%	湖南省岳麓经济开发有限责任公司保证
5	安徽国元信托有限责任公司	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	20,000.00	20,000.00	2017/1/19	2019/1/17	5.60%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证

6	陕西省国际信托股份有限公司	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	15,000.00	7,750.00	2017/4/26	2020/3/27	第一年利率 5.79975%，按一至五年期贷款基准年利率上浮 22.1%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证
7	国通信托有限责任公司	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	90,000.00	90,000.00	2018/1/19	2022/1/20	6.40%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证
8	长沙银行股份有限公司含浦支行	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	50,000.00	49,000.00	2018/9/12	2021/9/12	6.58%	湖南智谷新城开发建设有限责任公司保证
9	债券投资者	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	70,000.00	68,644.53	2017/7/28	2024/7/27	5.80%	重庆兴农融资担保集团有限公司保证
	合计		365,000.00	340,394.53				

## (二) 债务偿还压力测算

本次债券期限为 7 年期, 从存续期第三年末开始按本次债券发行总额 20% 等比例偿还债券本金。本次债券有息负债偿还压力测试期间为 2020 年至 2026 年, 本次债券存续期内有息负债偿还压力测算表如下:

表 11-22 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位: 亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿还规模	12.95	3.53	7.50	7.40	1.40	1.40	-	-
其中: 银行借款偿还规模	10.80	0.50	4.10	-	-	-	-	-
其中: 信托借款偿还规模	2.15	1.63	2.00	6.00	-	-	-	-
其中: 已发债券偿还规模	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	-	-
本次债券偿付规模	-	0.70	0.70	2.70	2.56	2.42	2.28	2.14
其中: 偿还债券利息	-	0.70	0.70	0.70	0.56	0.42	0.28	0.14
偿还债券本金	-	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
合计	12.95	4.23	8.20	10.10	3.96	3.82	2.28	2.14

备注: 1、有息负债利率按实际利率测算; 2、假设本次债券发行规模为 10 亿元, 票面利率为 7%; 3、假设不增加新的债务。

## 五、发行人对外担保情况

表 11-23 截至 2018 年末对外担保明细

单位: 万元

序号	被担保方	担保类型	担保金额	期末借款余额	担保形式	担保期限	反担保措施
1	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	贷款	5,000.00	5,000.00	信用担保	2017.10-2018.10	无
2	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	贷款	60,000.00	60,000.00	信用担保	2017.8-2022.8	无
3	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	贷款	295,699.00	211,900.00	抵押担保	2015.8-2030.8	无

4	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	贷款	9,800.00	6,000.00	信用担保	2017.10-2019.10	无
5	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	贷款	20,000.00	19,600.00	信用担保	2016.7-2019.7	无
			390,499.00	302,500.00			

截至 2018 年末，发行人对外担保余额 30.25 亿元，具体如下

1. 本公司为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在广发银行长沙分行 5,000.00 万元借款提供担保，截止于 2018 年 12 月 31 日，智谷公司期末借款余额为 5,000.00 万元。

2. 本公司为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在长沙银行河西支行 60,000.00 万元借款提供担保，截止于 2018 年 12 月 31 日，智谷公司期末借款余额为 60,000.00 万元。

3.本公司以长国用(2015)第 069199 号、长国用(2015)第 069200 号土地为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在中国农业发展银行长沙市建湘支行 27 亿元借款的授信额度提供最高额 295,699.00 万元抵押担保，同时本公司为湖南智谷新城开发建设有限责任公司上述 27 亿元贷款提供连带责任担保，截止于 2018 年 12 月 31 日，智谷公司期末借款余额为 211,900.00 万元。

4. 本公司为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在华融湘江银行 9,800.00 万元借款提供担保，截止于 2018 年 12 月 31 日，智谷公司期末借款余额为 6,000.00 万元。

5.本公司为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在东莞银行长沙分行 2 亿元借款提供担保，截止于 2018 年 12 月 31 日，智谷公司期末借款余额为 19,600.00 万元。

截止至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 30.25 亿元，占发行人净资产 32.82%。

智谷公司为发行人联营子公司，岳麓区财政局仅为名义持股，发行人为智谷公司的实际控制人。出于对智谷公司业务发展的支持，发行人为其提供了担保。截至 2018 年末，智谷公司总资产为 75.95 亿元，所有者权益为 37.79 亿元，负债为 38.16 亿元，资产负债率为 50.24%，2018 年度智谷公司营业收入为 1.34 亿元，净利润为 0.28 亿元。

作为为智谷公司的实际控制人，发行人会及时了解和判断政策及经济形式的变化，对智谷公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展，合理安排债务融资，优化债务结构，确保其按时还本付息。

## 六、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产情况如下：

表 11-24 受限资产情况表

单位：万元

受限资产明细	金额	受限原因	受限期限
长国用（2015）第 069199 号	21,263.76		
长国用（2015）第 069200 号	33,894.47	对湖南智谷新城开发建设有限责任公司农发行借款提供抵押担保	2015-2030
合计	55,158.23		

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司存货—存量土地中有 2 宗土地使用权受到限制，账面价值为 55,158.23 万元，用于为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在中国农业发展银行长沙市建湘支行借款提供抵押担保。受限资产中不含有货币资金等其他资产。

## 七、发行人关联交易和关联方往来情况

发行人为其联营子公司湖南智谷新城开发建设有限责任公司提供关联担保，具体如下：

表 11-25 2018 年度发行人关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	定价方式	金额
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	为其提供担保	协议定价	5,000.00
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	为其提供担保	协议定价	60,000.00
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	为其提供担保	协议定价	211,900.00
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	为其提供担保	协议定价	6,000.00
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	为其提供担保	协议定价	19,600.00
合计			302,500.00

发行人与关联方往来款情况如下：

表 11-26 截至 2018 年末发行人关联方往来情况

单位：万元

序号	关联方	往来科目	账目余额	款项性质
1	长沙岳麓科技产业园管理委员会	应收账款	71,299.92	工程款
2	长沙智光城乡基础设施建设有限公司	其他应收款	32,236.00	往来款
3	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	其他应付款	31,062.14	往来款
4	长沙岳麓科技产业园管理委员会	其他应付款	34,804.84	往来款
5	长沙智芯高科技创业投资有限公司	其他应付款	4,500.00	往来款
	合计		173,902.90	

八、发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行尚未兑付债券情况

经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2017〕169号”文批准，发行人于2017年7月28日发行了总额为人民币7亿元、7年期的2017年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券（简称“17长沙含浦债”），截至目前仍处于存续期。

#### （一）已发行债券基本信息

截至2018年末，发行人已发行债券基本信息如下：

债券简称	债券余额	票面利率	期限	担保情况
17长沙含浦债	7亿元	5.8%	7年期，附本金提前偿还条款	重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保

#### （二）存续期信息披露情况

“17长沙含浦债”在中国银行间债券市场和上海证券交易所市场上市流通。发行人已按照中国银行间债券市场和上海证券交易所市场的相关要求履行了信息披露义务，在债券存续期内均完成了年度报告、年度付息公告和跟踪评级报告等信息披露工作。截至本募集说明书出具日，未发现发行人有未按相关规定进行信息披露的情形。

#### （三）前期已发行债券募集资金使用情况

“17长沙含浦债”募集资金严格按照其募集说明书披露的资金投向，募集资金已全部使用，其中4.2亿元用于湖南检验检测特色产业园项目一期工程建设，2.8亿元补充流动资金。

发行人分别与广东南粤银行股份有限公司长沙分行和中信银行股份有限公司长沙分行签订了“17长沙含浦债”募集资金监管协议，在广东南粤银行股份有限公司长沙分行和中信银行股份有限公司长

沙分行分别开立了募集资金专户专项用于募集资金款项的接受、存储及划转活动，监督发行人募集资金的使用情况。

### （三）已发行债券本息兑付情况

“17长沙含浦债”为固定利息品种，每年付息一次。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，以上债券设置提前还本条款，发行人将在“17长沙含浦债”债券存续期的第3至7年每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。以上债券偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，有利于偿债计划的提前制定。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为已发行债券设立了专项偿债资金账户，加强了债券本息及时兑付保障措施。

截至本募集说明书出具日，发行人每年均已足额按时兑付了“17长沙含浦债”利息。

## 二、已发行未兑付的信托融资、私募债融资、融资租赁情况

除此之外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、资产管理计划、理财产品以及其他各类私募债券品种等，也不存在融资租赁、售后回购等融资方式。

### 第十三条 募集资金用途

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。

#### 一、本次债券募集资金总额及用途

本次债券募集资金不超过 10 亿元，品种一 5 亿元：其中 3 亿元用于中南大学大学科技园总部建设项目，2 亿元用于补充流动资金；品种二 5 亿元：其中 3 亿元用于中南大学大学科技园总部建设项目，2 亿元用于补充流动资金。募集资金使用分配情况见表 13-1。

**表 13-1 募集资金使用分配表**

序号	募集资金用途	总投资规模 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占 总投资比例
1	中南大学大学科技园总部 建设项目	88,072.91	60,000.00	68.13%
2	补充流动资金	-	40,000.00	-
合计		88,072.91	100,000.00	-

#### 二、募集资金投资项目概况

##### 1、项目整体概况

本项目直接对接中南大学、湖南师范大学等高校，在企业入园、产业引导上具备优势。项目的建设是促进高新技术产业发展的有利措施，是扩大高新技术产业空间和发展湖南经济的需要。

本项目为中南大学大学科技园总部建设项目，项目规划净用地面积为 37,825.00 平方米（不包括内部道路及升华大道部分面积），总用地面积为 50,012.16 平方米，建设用地 32,287 平方米。募投项目用地土地取得方式为划拨用地，土地用途为教育科研用地。

募投项目总建筑面积 87,894.88 平方米，地上建筑面积为

60,267.37 平方米，地下建筑面积 27,627.51 平方米，建筑高度为 23.80 米，容积率为 1.58。

项目位于湘江新区核心区，梅溪湖国际新城、洋湖垸总部经济区等核心片区环绕项目基地四周。北靠桃花岭公交首末站，西邻西二环。

## 2、项目建设内容

建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积约 87,894.88 平方米，包括地上建筑面积 60,267.37 平方米，地下建筑面积 27,627.51 平方米。建设内容主要包括建设企业孵化楼、科技服务楼及研发办公楼等，共 7 栋建筑。同时配套建设道路、停车场、绿化、水、电等配套基础设施工程。项目建成后全部用于出租。

企业孵化楼建筑面积为 34,262.57 平方米，包括 2 栋建筑：地下两层中，地下一层为配电室、水泵房、空调机房、消防水池等设备用房以及停车场，层高为 4.8 米；地下二层为停车库，层高为 3.9 米；首层为大堂门厅、办公室、会议室和计算机房等；2 层到 6 层为标准层，每层除办公区域外，有会议室 4 个，等待区 1 处。

科技服务楼建筑面积为 17,723.43 平方米，有 1 栋建筑：地下一层为配电室、水泵房、空调机房等设备用房以及停车场，层高 4.8 米；首层为大楼大堂，报告厅、会议室、办公室、消防控制室等，层高 4.5 米；二层由办公室和会议室组成；三层由餐厅、咖啡厅和健身房组成；四到六层由高管办公室和普通办公室组成。

研发办公楼建筑面积为 35,908.88 平方米，有 4 栋建筑：地下一层为配电室、水泵房、空调机房、消防水池等设备用房、物业管理用房以及停车场，层高 4.8 米；首层为大堂门厅、办公室、会议室、展示区、休息区等；其余各层由办公用房、会议室、等候区等构成。

本项目主要由 4 个业态构成：首层建筑出租、研发办公楼出租、

停车位出租和餐厅等配套设施出租。其中首层建筑主要是指一层建筑的会议室、报告厅、展厅等组成。整体项目首层建筑可出租面积为 12,200.14 平方米，研发办公楼可出租面积为 45,025.41 平方米。餐厅及配套设施等可出租面积为 3,041.82 平方米，可供出租的地下停车位共 628 个。

项目开发建设总投资为 88,072.91 万元，其中资本金为 26,421.87 万元，主要资金来源于自有资金和本期债券募集资金，其中自有资金为 28,072.91 万元，占总投资 31.87%，债券募集资金占总投资 68.13%。

3、项目建设主体:长沙含浦科教产业园开发建设有限公司

4、项目审批情况:

**表 13-2 募投项目审批情况**

文件名称	文号	发文机关	印发时间
长沙市岳麓科技产业园管理委员会关于中南大学大学科技园总部建设项目可行性研究报告的批复	岳科园字[2017]132 号	长沙市岳麓科技产业园管理委员会	2017/10/31
关于中南大学大学科技园总部建设项目选址意见	湘新规选[2017]0030 号	长沙市城乡规划局	2017/5/8
关于中南大学西大门综合整治工程建设项目用地预审意见	长湘国土资预审字[2015]1 号	长沙市国土资源局	2015/2/13
长沙市环境保护局关于《中南大学大学科技园总部建设项目环境影响报告表》的批复	湘新环发[2017]38 号	长沙市环境保护局	2017/6/28

项目社会稳定风险评估 审批表	长沙市岳麓区维 护稳定工作领导 小组办公室	2017/5/18
-------------------	-----------------------------	-----------

注：建设项目选址意见书，证书号为（建规[选]字 第湘新规选[2017]0030 号）中记载拟用地面积为 37825 平方米，《长沙市岳麓科技产业园管理委员会关于中南大学大学科技园总部建设项目可行性研究报告的批复》中显示用地面积应为 50012.16 平方米。上述两个文件的用地面积不一致，是因为选址意见书上的拟用地面积 37825 平方米为项目净用地面积，不包含项目内部道路及升华大道部分面积；而可行性研究报告的批复上的用地面积 50012.16 平方米为项目总用地面积，包含项目内部道路及升华大道部分面积。

## 5、项目建设进度

本项目计划总工期 24 个月，项目于 2017 年 12 月开始，建设期为两年，预计将于 2019 年 12 月底完工。目前处于施工阶段。该项目不存在强拆、强建等情况。

截至到 2019 年 3 月末，募投项目已投入约 3.5 亿元，占总投资的 39.74%，其中征地拆迁费约 2.70 亿已支付，其余工程款尚未结算，所有工程设计、征地拆迁和筑基已完成，正在进行主体施工募投项目。

## 6、经济效益分析

本项目主要由 4 个业态构成：首层建筑出租、研发办公楼出租、停车位出租和餐厅等配套设施出租。其中首层建筑主要是指一层建筑的会议室、报告厅、展厅等组成。根据可研机构预测，各业态租金如下：

首层建筑出租方面，可出租面积为 12,200.14 平方米，初始定价为 110 元/平方米/月，价格按照每 3 年上涨 5% 核算，债券存续期间营收为 9,904.07 万元，项目整个运营期间营收为 37,178.01 万元。

研发办公楼出租方面，可出租面积为 45,025.41 平方米，初始定价为 75 元/平方米/月，价格按照每 3 年上涨 5% 核算，债券续存期间营收为 24,921.56 万元，项目整个运营期间营收为 93,550.81 万元。

停车位出租方面，停车位共 628 个，初始定价为 20 元/个/天，价格按照每 3 年上涨 5% 核算，债券续存期间营收为 2,819.41 万元，项目整个运营期间营收为 10,583.51 万元。

餐厅及配套设施等出租方面，可出租面积为 3,041.82 平方米，初始定价为 100 元/平方米/月，价格按照每 3 年上涨 5% 核算，债券续存期间营收为 2,244.86 万元，项目整个运营期间营收为 8,426.79 万元。

本项目总投资 88,072.91 万元，建设期 2 年，运营期 20 年，项目运营期营业收入为 149,739.12 万元，经营成本及费用 8,328.32 万元，税金及附加 32,341.17 万元，净收益 109,069.63 万元，详见下列表格：

表 13-3: 募投项目净收益预测

单位: 万元

序号	项目	合计	债券存续期间							债券存续期合计	剩余运营期合计
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
一	项目总收入	149,739.12	-	6,486.16	6,486.16	6,486.16	6,810.47	6,810.47	6,810.47	39,889.91	109,849.21
1	首层建筑出租收入	37,178.01	-	1,610.42	1,610.42	1,610.42	1,690.94	1,690.94	1,690.94	9,904.07	27,273.93
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	12,200.14	-	12,200.14	12,200.14	12,200.14	12,200.14	12,200.14	12,200.14	73,200.84	170,801.96
	出租单价/(元/m <sup>2</sup> · 月)	-	-	110.00	110.00	110.00	115.50	115.50	115.50	676.50	1,862.95
2	研发办公楼出租收入	93,550.81	-	4,052.29	4,052.29	4,052.29	4,254.90	4,254.90	4,254.90	24,921.56	68,629.25
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	45,025.41	-	45,025.41	45,025.41	45,025.41	45,025.41	45,025.41	45,025.41	270,152.47	630,355.75
	出租单价/(元/m <sup>2</sup> · 月)	-	-	75.00	75.00	75.00	78.75	78.75	78.75	461.25	1,270.19
3	停车位出租收入	10,583.51	-	458.44	458.44	458.44	481.36	481.36	481.36	2,819.41	7,764.11
	停车位数量	628.00	-	628.00	628.00	628.00	628.00	628.00	628.00	3,768.00	8,792.00
	停车单价/(元/个 · 年)	-	-	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,665.00	7,665.00	7,665.00	44,895.00	123,632.29

4	中、西餐厅及生活配套设施出租收入	8,426.79	-	365.02	365.02	365.02	383.27	383.27	383.27	2,244.86	6,181.92
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	3,041.82	-	3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	18,250.91	42,585.47
	出租单价/(元/m <sup>2</sup> · 月)	-	-	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	615.00	1,693.59
二	经营成本及费用	<b>8,328.32</b>	-	<b>382.59</b>	<b>383.96</b>	<b>385.34</b>	<b>393.22</b>	<b>394.63</b>	<b>396.05</b>	<b>2,335.80</b>	<b>5,992.52</b>
1	管理费用	2,994.78	-	129.72	129.72	129.72	136.21	136.21	136.21	797.80	2,196.98
2	工资及福利费	3,012.20	-	136.80	138.17	139.55	140.95	142.35	143.78	841.60	2,170.60
4	修理费	2,321.34	-	116.07	116.07	116.07	116.07	116.07	116.07	696.40	1,624.94
三	税金及附加	<b>32,341.17</b>	-	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>817.26</b>	<b>817.26</b>	<b>1,656.31</b>	<b>5,625.84</b>	<b>26,715.33</b>
1	增值税(11%)	12,832.57	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	749.15	749.15	12,083.41
2	城市维护建设税(7%)	898.28	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.44	52.44	845.84
3	教育费附加及地方教育费附加(5%)	641.63	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.46	37.46	604.17
4	房产税 (12%)	17,968.69	-	778.34	778.34	778.34	817.26	817.26	817.26	4,786.79	13,181.91
四	净收益	<b>109,069.63</b>	-	<b>5,325.23</b>	<b>5,323.87</b>	<b>5,322.48</b>	<b>5,599.99</b>	<b>5,598.58</b>	<b>4,758.11</b>	<b>31,928.27</b>	<b>77,141.36</b>

本项目总投资 88,072.91 万元，建设期 2 年，运营期 20 年，项目运营期营业收入为 149,739.12 万元,净收益为 109,069.63 万元，能够有效覆盖项目总投。在债券续存期间的 7 年间，用于项目建设债券资金为 6 亿元，预计债券成本为 7.0%，产生财务费用约为 21,000.00 万元，期间项目营收为 39,889.91 万元，净收益 31,928.27 万元，债券存续期间净收益可以覆盖利息，净收益与本期债券投入到募投项目的募集资金本息和的缺口为 49,071.73 万元。

假设以后每年的租金不增长，收益测算如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期间							债券存续期合计	剩余运营期合计
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年		
一	项目总收入	129,723.28		6,486.16	6,486.16	6,486.16	6,486.16	6,486.16	6,486.16	38,916.98	90,806.29
1	首层建筑出租收入	32,208.37		1,610.42	1,610.42	1,610.42	1,610.42	1,610.42	1,610.42	9,662.51	22,545.86
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	12,200.14		12,200.14	12,200.14	12,200.14	12,200.14	12,200.14	12,200.14	73,200.84	170,801.96
	出租单价 / (元 / m <sup>2</sup> · 月)			110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	660.00	1,540.00
2	研发办公楼出租收入	81,045.74		4,052.29	4,052.29	4,052.29	4,052.29	4,052.29	4,052.29	24,313.72	56,732.02
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	45,025.41		45,025.41	45,025.41	45,025.41	45,025.41	45,025.41	45,025.41	270,152.47	630,355.75
	出租单价 / (元 / m <sup>2</sup> · 月)			75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	450.00	1,050.00
3	停车位出租收入	9,168.80		458.44	458.44	458.44	458.44	458.44	458.44	2,750.64	6,418.16
	停车位数量	628.00		628.00	628.00	628.00	628.00	628.00	628.00	3,768.00	8,792.00
	停车单价 / (元 / 个 · 年)			7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	43,800.00	102,200.00
4	中、西餐厅及生活配套设施出租	7,300.37		365.02	365.02	365.02	365.02	365.02	365.02	2,190.11	5,110.26

收入											
出租面积 (m <sup>2</sup> )	3,041.82		3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	3,041.82	18,250.91	42,585.47
出租单价/(元/ m <sup>2</sup> · 月)			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	600.00	1,400.00
<b>二 经营成本及费用</b>	<b>7,928.00</b>	-	382.59	383.96	385.34	386.74	388.14	389.57	2,316.34	5,611.67	
1 管理费用	2,594.47	0.00	129.72	129.72	129.72	129.72	129.72	129.72	778.34	1,816.13	
2 工资及福利费	3,012.20	0.00	136.80	138.17	139.55	140.95	142.35	143.78	841.60	2,170.60	
3 修理费	2,321.34	0.00	116.07	116.07	116.07	116.07	116.07	116.07	696.40	1,624.94	
<b>三 增值税及附加</b>	<b>11,986.43</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>799.10</b>	<b>799.10</b>	<b>11,187.34</b>
1 增值税(11%)	10,702.17	-	-	-	-	-	-	-	713.48	713.48	9,988.69
2 城市维护建设税 (7%)	749.15	-	-	-	-	-	-	-	49.94	49.94	699.21
3 教育费附加及地 方教育费附加 (5%)	535.11	-	-	-	-	-	-	-	35.67	35.67	499.43
<b>四 房产税 (12%)</b>	<b>15,566.79</b>	-	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>778.34</b>	<b>4,670.04</b>	<b>10,896.76</b>	
<b>五 净收益</b>	<b>94,242.05</b>	-	<b>5,325.23</b>	<b>5,323.87</b>	<b>5,322.48</b>	<b>5,321.09</b>	<b>5,319.68</b>	<b>4,519.16</b>	<b>31,131.51</b>	<b>63,110.54</b>	

假设募投项目租金不增长的情况下，在债券续存期间的 7 年间，用于项目建设债券资金为 6 亿元，预计债券成本为 7.0%，产生财务费用约为 21,000.00 万元，期间项目营收为 38,916.98 万元，净收益 31,131.51 万元，债券存续期间净收益同样可以覆盖利息。

本次债券投入中南大学大学科技园总部建设项目建设资金共计 6 亿元，主要偿债来源于公司日常经营收入和经营利润。2016-2018 年公司营业收入分别为 7.07 亿元、7.12 亿元和 8.35 亿元，净利润分别为 2.15 亿元、2.22 亿元和 2.82 亿元。公司营业收入中主要来源于收入和毛利润较稳定的配套设施及土地整理业务和土地转让收入。以及增速较快、但体量较小的租赁业务。2016-2018 年公司配套设施及土地整理业务收入分别为 7.08 亿、7.12 亿元和 5.67 亿元，持续保持较稳定。预计 2019-2025 年，公司配套设施及土地整理业务收入预计保持每年 6.62 亿元左右，并保持小幅增长。2016-2018 年公司房屋租赁业务收入分别为 11.90 万元、11.35 万元和 165.38 万元，持续保持较快增长。预计 2019-2025 年，随着公司检验检测特色产业园一期，二期项目顺利建成并投入使用，公司房屋租赁业务收入预计有较大的增长，预计从 2020 开始公司每年租金收入（不含本次债券募投项目租赁收入）可增长到 3,000 万。预计 2019-2025 年公司整体收入和利润情况具体如下：

表 13-4 2019-2025 年预计公司收入和利润情况

单位：亿元

项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
配套设施及土地整理	6.62	6.95	7.30	7.66	8.05	8.45	8.87	53.90
房屋租赁	0	0	0.3	0.3	0.3	0.32	0.32	1.54
总收入	6.62	6.95	7.60	7.96	8.35	8.77	9.19	55.44
净利润	2.40	2.52	2.64	2.78	2.91	3.06	3.21	19.52

注：2019 年配套设施及土地整理收入不低于前三年平均值预计从 2020 年起每年增长 5%，

预计 2019 年净利润不低于前三年平均净利润，从 2020 年起每年增长 5%。

预计本次债券存续期间，公司日常经营活动预计产生总收入 55.44 亿元，预计产生净利润 19.52 亿元，足以覆盖公司投入本期募投项目中的募集资金 6 亿元。

#### 募投项目使用债券资金覆盖倍数的测算

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	募投项目净收益	31,928.26	0	5,325.23	5,323.87	5,322.48	5,599.99	5,598.58
2	公司净利润	195,178.75	23,971.82	25,170.41	26,428.93	27,750.38	29,137.89	30,594.79
3	债券本息	81,000.00	4,200.00	4,200.00	16,200.00	15,360.00	14,520.00	13,680.00
3.1	债券本金	60,000.00	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
3.2	债券利息	21,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00
4	覆盖倍数	2.80	5.71	7.26	1.96	2.15	2.39	2.65
								2.87

本期债券募投项目收益覆盖募投项目使用债券资金由公司的净利润进行补充，经测算在债券存续期内，募投项目的净收益加上公司净利润覆盖债券本息，覆盖倍数都大于 1，能够覆盖每年的债券本息。

#### 7、园区发展规划及招商引资情况

中南大学科技园是以“双一流”大学--中南大学为依托，充分利用中南大学在科技、人才、教育和文化等方面的资源，发挥湖南省、长沙市、湖南湘江新区、岳麓区的政务服务、政策优势，而建立的从事科学技术创新、科技成果转化与产业化、高新技术企业孵化、创新创业人才培育集聚、高新技术产业发展辐射、军民融合公共服务的园区。中南大学于 2017 年 6 月被评为国家级双创示范基地。

中南大学科技园（研发）总部（以下简称研发总部）是中南大学科技园的重要组成部分，是深入实施湖南省委“创新引领、开放崛起”战略，推进岳麓山国家大学科技城整治建设的首开项目、重点引爆项

目和区校合作示范工程。研发总部坐落在风景秀丽的岳麓山景区，位于中南大学校本部西门与西二环之间，

研发总部依托中南大学优势学科，构建“战略性前瞻性技术研发→科研成果孵化→产业化”科技创新链条，以培育战略新兴产业、推进科技成果转化、培养创新创业人才、促进区域经济发展为建设宗旨，力争建设成为国家级大学科技园、国家级双创示范基地、国家级科技成果转化服务示范基地、国家级科研平台集聚基地

研发总部依托省、市、区的政策资源、中南大学的科研资源、社会中介的服务资源、风险投资机构及银行的资金资源，将打造一个集创新创业物理空间、技术研发及咨询服务、科技金融服务、人才引进与培训服务、企业发展基础服务等功能为一体的高水平科技园区，围绕“战略性新兴产业研发、双创示范、科技企业孵化、成果转化”开展工作，成为全国领先的自主创新策源地、科技成果转化地和高端人才聚集地。

截至 2018 年 12 月末，研发总部已与 120 余家企业(项目)进行了入驻洽谈，其中 36 家已完成在研发总部的工商注册。首批签约入驻的 19 家企业中，涵盖了信息技术、高端装备制造、新材料、生物医药等一批高精尖行业。预计 2020 年研发总部产值将达到 100 余亿元，拟提供就业岗位 10,000 余个。

### 三、本次债券募投项目的必要性及社会效益分析

#### (一) 项目建设符合国家发展规划

党的十八届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》指出：(1)培育发展新动力。优化劳动力、资本、土地、技术、管理等要素配置，激发创新创业活力，推动大众创业、万众创新，释放新需求，创造供给，推动新技术、新产业、

新业态蓬勃发展，加快实现发展动力转换。(2)拓展发展新空间。用发展新空间培育发展新动力，用发展新动力开拓发展新空间。拓展产业发展空间。支持节能环保、生物技术、信息技术、智能制造、高端装备、新能源等新兴产业发展，支持传统产业优化升级。推广新型孵化模式，鼓励发展众创、众包、众扶、众筹空间。发展天使、创业、产业投资，深化创业板、新三板改革。(3)构建产业新体系。加快建设制造强国，实施《中国制造二〇二五》。引导制造业朝着分工细化、协作紧密方向发展，促进信息技术向市场、设计、生产等环节渗透，推动生产方式向柔性、智能、精细转变。(4)促进就业创业。坚持就业优先战略，实施更加积极的就业政策，创造更多就业岗位，着力解决结构性就业矛盾。完善创业扶持政策，鼓励以创业带就业，建立面向人民的创业服务平台。加强对灵活就业、新就业形态的支持，促进劳动者自主就业。落实高校毕业生就业促进和创业引领计划，带动青年就业创业。加强就业援助，帮助就业困难者就业。完善就业服务体系，提高就业服务能力。

## （二）建设和发展大学科技创新区将能更好地服务区域经济

中南大学科技园将服务区域经济与社会发展作为重要战略定位，把实现“双创”作为园区建设发展的宗旨，把服务“两型社会”建设作为重中之重，举全园之力为推进湘江新区创新发展和“两型化”建设做出应有贡献。

根据国家“十三五”发展规划，结合依托高校的学科优势和研究基础，本项目将积极寻求湖南省政府、湖南省各高校科研院所、省直部门、长沙市、湘江新区的支持，搭建高效的产学研创新创业平台，充分利用学科优势，进一步整合资源，加强校企联动，形成服务湖南“两型建设”的合力和产学研的无缝对接。加大力度促进以中南大学优势

专业为基础的节能环保新材料技术、新能源新材料技术、及针对湖南矿产资源特点的采选冶炼等技术的研发与转移，研制有利于“两型”新产品、新技术、新工艺和重大装备，集中解决制约资源节约、环境友好的共性和关键技术难题，快速将科学技术转化为现实生产力，为建设“两型”社会提供源源不断的技术创新支撑，进而为地方和国家的经济社会发展转型提供技术支撑和引领，大力推进创新发展和两型社会建设。

### （三）建设和发展大学科技创新区将能加大支持学校的发展

大学是大学科技园发展的生命之源，反过来大学科技园又对合作院校的发展有着深刻的影响。中南大学科技园立足于中南大学并面向湖南省诸多高校科研院所，近年来，湖南省高校加大对科技成果转化的重视，产学研合作逐步展开，良好氛围已初步形成。各高校科研工作在重视基础研究的同时，着重加强高新技术的应用开发研究，强调产学研结合，以服务湖南经济建设和社会发展为己任，围绕地方建设的需求，开展了科技攻关、企业新产品开发、软科学研究、技术咨询与服务、工程设计、环境治理和政府重大决策咨询服务方面的大量工作。湖南省拥有丰富的高校资源，如中南大学、湖南大学、国防科技大学、湖南师范大学、湘潭大学、湖南农业大学、湖南科技大学、湖南中医药大学、长沙理工大学、中南林业科技大学、湖南工业大学、湖南商学院、长沙医学院、湖南理工大学等。目前湖南省教育厅已经建立了湖南省高校科研成果转化项目池，第一期已经搜集项目 74 个，主要分布在新材料、光电信息、先进装备制造、生物医药、农业等领域，既符合湖南省战略性新兴产业的发展需求，又符合中南大学科技园的产业定位。一方面，充足的产学研项目可以成为中南大学大学科技园建园后的项目来源，保证大学科技园的可持续发展。另一方面，

本项目将为各合作院校的发展提供有力的支持，提供高校科技成果转化所需的硬件和软件设施，打造湖南乃在全国“双创”孵化成功率较高的大学科技创新园区。

#### （四）“双创”成助推长沙市经济增长新引擎

政府在“双创”浪潮中需要吸引人才、培养人才、留住人才，才能为创新创业打下牢固的底蕴。对地方政府而言，既然要引导人民群众创新创业，就需要有配套的服务为“双创”人群服务。对创业者而言，其经过的社会磨练实际上并不多，在团队人员、公司组织架构还不清晰的情况下，存在很多不足。如很多企业对自己的知识产权保护、专利保护还不到位，大学生是推进“大众创业、万众创新”的主力军，他们热情澎湃，不畏艰难，却容易为创业初期缺乏经验缺乏资金阻住脚步。在“双创”时代，不仅需要好的项目，也需要为自己的项目寻找一个合适的孵化平台。

本项目作为“双创”孵化基地建设项目能有效帮助企业商家搭建与大学生消费者和高校零距离接触的平台。大学生等在创业初期，在服务客户、确定目标市场、公司办公场所选址方面都存在很大的困难，到入驻“双创”孵化基地这些问题都会得到解决。

本项目采取“政府引导、市场化运作”的经营机制和“行政化管理、企业化经营”的运营模式。以扶持国内外高新技术企业的创新与创业、促进中外科技企业的交流与合作，加速高新技术产业的市场化、国际化为宗旨，以创业创新资源整合及服务创新为发展战略，形成以市场为导向，集研发设计、知识产权、技术转移、风险投资、创业孵化、生产制造、信息服务、教育培训、展览展示等功能一体的科技孵化园。

本项目致力于营造良好的创业环境，孵化科技成果，培育中小型

科技企业自主创新能力，促进科技企业成长，着力打造完整的创新创业服务链，为入孵企业成长提供和营造良好的创业环境。

#### （五）建设和发展大学科技创新区将能在人才培养中相互补充

人才培养是一个系统工程，大学在人才培养方面具有其他社会机构所不具备的特殊优势，但同时又不完全具备满足培养创新创业人才的一些特殊要求，主要是缺乏真实意义的知识、技术创新的环境和训练过程。因此，现代大学要培养一大批拔尖创新人才和创业人才，仅仅依靠大学内的教学手段和环境是远远不够的，更多的要通过参与科技创新实践和科技成果转化与产业化的环节来培养。

本项目可以在学校和社会两种环境协调下，为学生提供一个真实的职业训练环境，充分利用大学、研发机构和园区企业等多种不同的教育环境和教育资源以及在人才培养方面的各自优势，把以课堂传授间接知识为主的学校教育与直接获取实际经验、实践能力为主的生产、科研实践结合于学生的培养过程中。在这种教育环境中，学生不仅可以通过对创新氛围和过程的亲身感受、体验，使创新精神在自己身上升华和内化，而且可以通过在实际工作中与企业、科研人员的广泛沟通，知晓创新和创业的艰辛，学会做人、做事和培养与人共事的协作精神。一方面，创新园区良好的创新环境和创业氛围，使大学生通过创新创业活动，接受实践检验，根据社会需要学习知识，锻炼本领，增长才干；另一方面，大学科技创新区也是培训大学教师的基地，有过创新创业实践的教师参与教学、有助于更新、优化教学内容，有利于为学生及时补充科技发展的前沿知识，传授创新创业的实践经验，优化学生的知识结构。

同时，学校完备的学科体系和先进的教学水平为创新区企业从业人员提供了良好的进修场所，创新区企业借助学校的育人条件，对企

业科研人员、管理人员以及普通员工进行各方面的培养，从而提高企业从业人员的科研、管理、营销等各方面的能力。

#### （六）建设和发展大学科技创新区能使科学的研究的相互促进

随着经济社会的发展，发展科学的内涵也在不断的丰富和拓展，大学的科学的研究已从纯学术的殿堂走到经济社会的中心，大学已成为许多国家创新体系的核心部分。本项目的建设不仅能使大学改善研究条件，而且可以不断开辟新研究领域，创新一种全新的发展科学的模式。作为融教学、科研和服务为一体的实体机构，成为了联接大学与工业间的桥梁和纽带，这一模式不但拓展了学校的办学空间，赢得足够的办学经费用于学校发展，而且所有的这些创新性活动所形成的创业文化，使大学始终充满朝气，促进了科学的研究的良性发展。与此同时，学校高水平的教授和专家成为解决企业生产过程中技术难题的坚实后盾，在双方合作的过程中，大大提高了企业自身的科研能力和水平。

#### （七）建设和发展中南大学科技园能为高新技术发展提供强有力的支撑

本项目构建的创新平台和营造的创新创业氛围，为广大师生发挥聪明才智实现服务社会提供了理想的场所，有助于纠正把科技成果当“样品、展品、礼品”的做法，加快科技成果向现实生产力的转化，增强了科技与经济的结合。学校将创新的知识和技术源源不断地输送到科技创新区内的高科技企业或研发机构，孵化成功的高新企业出园后，又不断地将高新技术扩散到社会各个领域，推动国家各行各业的新技术革命和产业结构的升级，从而有利于强化学校在发展高新技术产业中的核心作用。

综上所述，建设中南大学科技园有利于拉动区域经济增长，将有

效地增强湘江新区招商引资的竞争力，有利于改善创新区生态投资环境，满足资源两型社会的发展要求，对促进经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，迫在眉睫。

#### 四、发债募集资金使用计划及管理制度

##### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本次债券募集资金将全部投入上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本次债券本息的划付。本次债券募集资金各使用单位也将相应开设专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

##### （二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

## 第十四条 偿债保障措施

### 一、债券担保情况

瀚华融资担保股份有限公司（以下简称“瀚华担保”）为本次债券品种一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（以下简称“湖南省担保”）为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 二、担保人基本情况

#### （一）瀚华担保基本情况

名称：瀚华融资担保股份有限公司

法定代表人：周小川

注册资本：350000 万元

住所：重庆市北部新区财富大道 15 号（重庆高科.财富园财富二号 A 栋 1 楼 4#、5#，2 楼 7#、8#、9#、11#、12#）

经营范围：从事融资性担保、履约担保、财产保全担保及法律、法规没有限制的其他担保和再担保业务。财务顾问、资产管理、投资咨询业务。（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。

瀚华融资担保股份有限公司是在全国工商联的支持和指导下，经重庆市金融工作办公室批准设立的全国性商业担保机构，注册资本 35 亿元。长期主体信用评级 AA+ 级，信贷市场主体评级 AAA- 级。

瀚华融资担保股份有限公司股东——瀚华金控股份有限公司（股票名称：瀚华金控；股票代码：03903.HK），是经中华人民共和国工商行政管理总局核准设立的全国性普惠金融综合服务商，注册资本金人民币 46 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，净资产 78.64 亿元，总资产达到 188.46 亿元。

旗下瀚华融资担保股份有限公司在北京、天津、上海、广东、重庆、四川、湖北、江苏、辽宁等地区设立了 26 家分支机构，秉承“信用、简单、快乐”的服务理念，专注为中小企业提供融资担保服务，是中国覆盖范围最广泛的融资担保公司。主要业务有融资担保、履约担保、短期信贷、咨询业务、中小企业融资等。瀚华担保致力于发展成为中国最优秀的担保公司之一，以担保、小额贷款、中短期信贷为核心，向小型、微型经济主体提供全面、专业、高效的融资服务。

## （二）湖南省担保基本情况

名称：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：肆拾亿元整

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

湖南省担保系由湖南省人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的担保机构。截至 2018 年 12 月 31 日，湖南省担保总资产为 44.93 亿元，所有者权益为 35.23 亿元，资产负债率为 21.61%；2018 年度，实现营业收入为 0.84 亿元，利润总额为 0.74 亿元，净利润为 0.42 亿

元。2018 年度，湖南省担保实现担保费收入为 0.84 亿元。

### 三、财务情况

#### (一) 瀚华担保财务情况

##### 1、主要财务数据

瀚华担保2018年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天健审（2019）8-101号）。本文中瀚华担保2017年和2018年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

#### 瀚华担保基本财务数据/指标

单位：亿元

财务数据/指标	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产	60.75	61.79
所有者权益	40.05	40.97
总负债	20.69	20.82
担保责任余额	295.02	316.88
资产负债率（%）	34.06%	33.69%
营业收入	7.36	7.37
净利润	2.39	2.24

##### 2、瀚华担保 2018 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

##### 3、瀚华担保 2018 年经审计的合并利润表（见附表六）

##### 4、瀚华担保 2018 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

#### (二) 湖南省担保财务情况

##### 1、主要财务数据

湖南省担保 2018 年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天健湘审（2019）377 号）。本文中湖南省担保 2017 年和 2018 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

#### 湖南省担保基本财务数据/指标

财务数据/指标	2018 年末/度	2017 年末/度
---------	-----------	-----------

总资产	44.93	43.05
所有者权益	35.23	32.41
总负债	9.71	10.64
担保责任余额	53.68	69.82
资产负债率 (%)	21.61%	24.72%
营业收入	0.84	1.16
净利润	0.42	0.29

**2、湖南省担保 2018 年经审计的合并资产负债表（见附表八）**

**3、湖南省担保 2018 年经审计的合并利润表（见附表九）**

**4、湖南省担保 2018 年经审计的合并现金流量表（见附表十）**

#### 四、担保人资信情况

##### （一）瀚华担保资信情况

经联合资信评估有限公司综合评定，瀚华担保公司长期主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。瀚华担保公司抗风险能力强，具有较强的代偿能力。

##### （二）湖南省担保资信情况

联合资信评估有限公司通过对湖南省融资担保集团有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定湖南省融资担保集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。湖南省担保公司抗风险能力强，具有较强的代偿能力。

#### 五、担保函主要内容

##### （一）瀚华担保出具的担保函主要内容

瀚华担保为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2019 年 4 月 26 日，瀚华担保为本期债券出具担保函（（2019）年债保字（001）号），担保函的主要内容：

**保证方式：**全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**保证范围：**担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

**保证期间：**债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

**保证责任的承担：**在本担保函项下的债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

## （二）湖南省担保出具的担保函主要内容

湖南省担保为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2019 年 4 月 30 日，湖南省担保为本期债券出具担保函（（2019）年债券保字（2-001-001）号），担保函的主要内容：

**保证方式：**全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**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，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

**保证期间：**本期债券品种二存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

**保证责任的承担：**在本担保函项下本期债券品种二存续期和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券品种二本金和利息，担保人应按担保函约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。本期债券品种二持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理本期债券品种二持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券品种二到期后，本期债券品种二持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

## 六、担保人合规情况

### （一）瀚华担保合规情况

截至 2019 年 3 月 31 日，瀚华担保对外融资担保的业务余额为 328.22 亿元，占瀚华担保 2019 年 3 月 31 日合并口径净资产（扣除对担保及再担保公司的股权投资）比例为 823.43%，未超过瀚华担保净资产的 10 倍；按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度中《融资担保责任余额计量办法》（以下简称“计量办法”）计算的融资担保业务责任余额为 284.78 亿元，占瀚华担保 2019 年 3 月 31 日合并口径净资产（扣除对担保及再担保公司的股权投资）比例为 714.44%，未超过瀚华担保净资产的 10 倍。

瀚华担保对本期债券的担保额为 5 亿元，担保责任余额为  $5*0.6=3$  亿元，占瀚华担保净资产的比例为 7.43%，未超过 10% 的限制。同时瀚华担保对发行人的关联方的担保责任余额为 0，对发行人关联方的担保责任余额与瀚华担保净资产的比例也未超过 15%，以上数据符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。瀚华担保在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，合法合规。

### （二）湖南省担保合规情况

截至 2019 年 3 月 31 日，湖南省担保对外融资担保的业务余额为 41.26 亿元，占湖南省担保 2019 年 3 月 31 日合并口径净资产比例为 117%，未超过湖南省担保净资产的 10 倍；按照《融资担保公司监督

管理条例》四项配套制度中《融资担保责任余额计量办法》（以下简称“计量办法”）计算的融资担保业务责任余额为 38.77 亿元，占湖南省担保合并口径净资产比例为 110%，未超过湖南省担保净资产的 10 倍。

湖南省担保对本期债券的担保额为 5 亿元，担保责任余额为  $5*0.6=3$  亿元，占湖南省担保净资产的比例为 8.5%，未超过 10% 的限制。同时湖南省担保对发行人的关联方的担保责任余额为 0，对发行人关联方的担保责任余额与湖南省担保净资产的比例也未超过 15%，以上数据符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。湖南省担保在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，合法合规。

## 七、担保人债券发行情况

截至 2018 年末，瀚华融资担保股份有限公司累计债券发行额度为 0 万元。

截至 2018 年末，湖南省融资担保集团有限公司累计债券发行额度为 0 万元。

## 八、本次债券的偿债计划

### （一）本次债券偿债计划概况

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，发行人制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### （二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立工作小组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，偿付工作小组全面负责利息支付、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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

### （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将形成一个多层次、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。本次债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付利息。

此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见因素导致发行人无法依靠自身经营产生的现金流偿付本次债券时，发行人将通过充分调动自用资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

## 九、本次债券的偿债保障措施

### （一）发行人优良的业绩为本息偿付提供充足的资金来源

2016-2018年，发行人经营状况良好，营业收入保持稳定增长的状态。2016-2018年发行人营业收入分别为7.08亿元、7.12亿元和8.35亿元，净利润分别为2.16亿元、2.22亿元和2.82亿元。发行人近三年平均净利润足以支付本次债券一年的利息。发行人的营业收入和净利润为本次债券的本息偿付提供了充足的资金来源。

### （二）募投项目自身收益是本次债券本息偿付的基础

本次债券的募投项目为中南大学大学科技园总部建设，项目总建筑面积约 87,894.88 平方米，包括地上建筑面积 60,267.37 平方米，地下建筑面积 27,627.51 平方米。建设内容主要包括建设企业孵化楼、

科技服务楼及研发办公楼等，共 7 栋建筑。同时配套建设道路、停车场、绿化、水、电等配套基础设施工程。项目建成后全部用于出租。项目总投资 88,072.91 万元，建设期 2 年，运营期 20 年，项目运营期营业收入为 149,739.12 万元，经营成本及费用 8,328.32 万元，税金及附加 32,341.17 万元，净收益 109,069.63 万元。在项目运营期内，募投项目获得的收入能够有效地覆盖总投资。

### （三）发行人良好的财务状况为本息偿付提供保障

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 140.07 亿元，负债总额 47.91 亿元，所有者权益合计 92.17 亿元，资产负债率 34.20%。长期以来，发行人注重对土地等变现能力较强资产的整合，截至 2018 年末，发行人存货 84.22 亿元，具有较强的增值能力和变现能力。截至 2018 年末，公司仍有较多土地没有抵押，如果本次债券本息偿付出现困难，发行人可以通过变现资产或者抵押资产进行融资获得充足资金。2018 年末发行人流动比率 4.45、速动比率 1.13，说明发行人具备良好的短期偿债能力。

债券存续期内，发行人将进一步发展壮大，资产规模的不断增加、政府土地、房产等优良资产持续注入及充足的可变现资产将为本次债券本息偿付提供有力保障。

### （四）担保人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保为本次债券偿付提供了保障

本次债券品种一由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；本次债券品种二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的连带责任保证担保。截至 2018 年 12 月 31 日，瀚华担保的资产总计 60.75 亿元，所有者权益合计 40.05 亿元。湖南省担保的资产总计 44.93 亿元，所有者权益合计 35.23

亿元。若公司不能按期足额偿付本次债券本息，瀚华担保和湖南省担保拥有足够的资金实力履行清偿责任，从而为偿还本次债券本息提供了保障。

### （五）长沙经济增长为发行人提供优良的发展环境

根据《2018 年长沙市国民经济和社会发展统计公报》，长沙市全年实现地区生产总值 11,003.41 亿元，比上年增长 8.5%。分产业看，第一产业实现增加值 318.73 亿元，增长 3.3%；第二产业实现增加值 4660.19 亿元，增长 6.8%；第三产业实现增加值 6,024.49 亿元，增长 10.7%。

随着长沙市经济飞速发展和城市发展战略的实施，尤其是湘江新区的进一步发展，发行人优质资产的可变现价值和各项主营业务收入将会进一步增长并保持稳定发展，为发行人的可持续发展提供有力条件，进而为本次债券本息偿付提供保障。

### （六）良好的信用记录与多元的融资方式为发行人偿付本次债券本息提供了保障

发行人经营情况良好，在长沙市拥有较高的市场声誉，具有非常广泛的融资渠道。发行人与长沙市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。且由于公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债能力及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本次债券到期还本付息能力。

### （七）本次债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力

本次债券设置了本金提前偿还条款，约定在存续期第 3 年至第 7 年每年偿付本次债券本金金额的 20%。自第 3 年起，由中央国债登记

公司和中国证券登记公司上海分公司按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本次债券；从第 4 年起，债券余额的减少使得发行人需支付的利息也相应减少。因此，提前偿还条款的设置可缓解本次债券到期一次还本压力，并将有利于促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人整体的运营效率，有利于本次债券按期还本付息。

#### （八）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本次债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本次债券按期偿付提供有力支持。

### 十、本次债券的投资者保护条款

根据发行人已签订的债券持有人会议规则，规范本次债券的债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益。债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同)均有同等约束力。

#### （一）债券持有人会议的权限范围

- 1、变更本次债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息；
- 2、当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意加速还款等相关解决方案作出决议；
- 3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重

组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本次债券持有人权利的行使；

5、抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

6、对决定是否同意发行人变更本次债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、变更本次债券债权代理人；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及持有人会议规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （二）债券持有人会议的召集

在本次债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 2、单独或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

- 3、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 4、拟变更《募集说明书》的约定；
- 5、发行人不能按期足额支付本次债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6、发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；
- 7、拟变更、解聘本次债券债权代理人；
- 8、政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益；
- 9、发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；
- 10、发行人主体评级或本次债券评级发生重大不利变化；
- 11、担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化；
- 12、发行人拟变更本次债券担保人（如有担保人）或担保方式；
- 13、发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；
- 14、本次债券被暂停转让交易；
- 15、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### （三）债券持有人会议的召开

债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本

金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

#### （四）债券持有人会议的表决、决议

向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并

列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券张数不计入有表决权本次债券张数总数：

- 1、发行人或债券持有人为发行人关联方；
- 2、债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- 3、债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；

4、债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；

5、债券持有人持有的本次债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本次债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权二分之一以上（包括二分之一）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务或本

次债券担保人对本次债券的保证义务的决议以及变更本规则的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方能生效。

债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

其他具体细则可以翻看《长沙含浦科教产业园开发建设有限公司 2018 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》。

## 第十五条 风险揭示

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

### 一、与本次债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率结构且期限较长，在本次债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对降低。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本次债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

#### （三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后

方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

## 二、与行业相关的风险与对策

### （一）产业政策风险与对策

风险：国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人营业收入主要来自土地开发业务，受相关政策及市场环境影响，收入的实现存在一定的不确定性，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：发行人作为长沙市岳麓区主要的土地一级开发和基础设施建设主体，发行人将继续保持与长沙市岳麓区人民政府的密切联系，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。另外，发行人将逐步发展成为具有核心竞争力和自主经营能力的综合性开发经营产业集群，以分散经营风险。

### （二）经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本次债券期限较长，如果在本次债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本次债券

本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，建立起适应各自公司业务特点的组织架构和管理模式。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

### 三、与发行人有关的风险与对策

#### （一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

#### （二）经营管理风险与对策

风险：发行人从事较多土地整理和基础设施建设项目，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

### （三）募集资金投向项目风险与对策

风险：本次债券募集资金拟投向中南大学大学科技园总部建设项目，投资规模较大、建设期相对较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。而且项目本身运营期时间较长，发行人在运营期内如果经营不善，可能导致募投项目收入不及预期，降低其还本付息能力

对策：本次债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、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。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。募投项目聘请市场化专业人员进行运营管理，尽可能降低项目经营风险。

### （四）资金流动性风险与对策

风险：发行人作为岳麓科教产业园内最重要的基础设施建设投融资主体，项目建设规模较大，面临一定的资本支出压力；而且目前市场融资环境较差，利率较高。如果发行人经营不善，有可能会因为资本性支出较大，新增融资不足导致的资金流动性风险。

对策：发行人将合理规划项目建设资本性支出，提前做好融资规划和融资安排。在融资渠道不畅时，主动减少资本性支出规模，缩短应收款项账龄，提高资产周转率，确保企业正常平稳运行，减少资金流动性风险。

### （五）第三方担保风险与对策

瀚华担保和湖南省担保作为第三方担保人分别为本次债券品种一和品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。目前担保人资信情况良好，且近年来随着资本实力的进一步增强，担保人代偿能力进一步提高。但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人兑付风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义务，使得本次债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

对策：截至 2018 年末，瀚华担保经审计资产总额 60.75 亿元、负债总额 20.69 亿元、所有者权益总额 40.05 亿元，2018 年度经审计营业总收入 7.36 亿元、净利润 2.39 亿元；截至 2018 年末，湖南省担保经审计资产总额为 44.93 亿元、负债总额 9.71 亿元、所有者权益总额 35.23 亿元，2018 年度经审计营业总收入 0.84 亿元、净利润 0.42 亿元；瀚华担保和湖南省担保的经营管理能力、信用承保能力较强。此外，瀚华担保和湖南省担保在承接业务时执行严格的内部审核流程，注重控制风险，并根据情况要求客户采取反担保措施，将第三方担保风险尽可能降到最低。

#### 四、其他风险关注点及对策

##### （一）担保风险与对策

风险：发行人 2016-2018 年的财务报表由大华会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2019] 003035 号），根据审计报告发行人 2018 年末关联担保金额较高，发行人面临着关联担保代偿风险。

对策：截至 2018 年末，发行人关联担保余额 30.25 亿元，系发行人对其联营公司湖南智谷新城开发建设有限责任公司提供的贷款担保，共计 5 笔担保。主要为发行人以长国用（2015）第 069199 号、

长国用（2015）第 069200 号土地为湖南智谷新城开发建设有限责任公司在中国农业发展银行长沙市建湘支行的 27 亿元借款提供了连带责任担保，截止于 2018 年 12 月 31 日，智谷公司该笔借款余额为 211,900.00 万元，董事会已批准该担保，相关担保程序合法合规。发行人担保客户集中，担保金额较大，但发行人是被担保方实际控制人，对被担保方保持时刻关注，谨慎经营，确保相关贷款及时还本付息。

## （二）资产流动性风险与对策

风险：发行人资产中以土地和开发成本为主的存货占比很高，对资产流动性有一定不利影响，如果发行人经营不善，偿债能力不足，很难快速将资产变现。资产流动性存在一定风险。

对策：发行人将关注资产流动性不足的问题，提前做好流动性安排，努力提高资产流动性，减少流动性不足资产的占比。

## 第十六条 信用评级

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）对本次债券发行主体及债券进行综合评估，本次债券品种一信用等级为AA+，品种二信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA级。本次评级结果反映发行人主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

### 一、信用评级报告的内容摘要及跟踪评级安排

#### （一）评级观点

##### 1、主要优势：

（1）区域经济基础良好。岳麓区近年来经济发展快速，岳麓科技产业园作为岳麓区重点发展的省级产业园，可获得一定政策支持，目前招商引资初具成效，园内产业发展较快。

（2）业务地位突出。发行人是岳麓科技产业园内最重要的基础设施建设主体，近年来持续获得政府债务置换、资产划拨等形式的支持。

（3）第三方担保增信。本次债券由瀚华担保和湖南省担保分别提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，增强了本期债券的偿付安全性。

##### 2、主要风险：

（1）业务回款质量一般。受政府资金调配影响，发行人业务回款质量一般，应收账款持续较快增长。

（2）对外担保或有风险。截至 2018 年末，发行人对外担保余额 30.25 亿元，对外担保规模较大，且担保对象集中，存在一定的或有风险。

(3) 投融资压力较大。发行人在建和拟建项目未来投资规模较大，存在较大的投融资压力。

(4) 债务压力。近年来，发行人刚性债务规模持续扩大，截至 2018 年末刚性债务以银行借款为主，存在一定的债务压力。

(5) 募投项目资金回收不确定。募投项目建设完成后拟通过物业出租完成资金平衡，投资回收期较长，未来资金回收存在一定不确定性。

### 3、未来展望

通过对发行人及其发行的本次债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司 AA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性高，并给予本次债券品种一信用等级为 AA+，品种二信用等级为 AA+。

#### (二) 跟踪评级安排

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

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

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

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

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布

持续跟踪评级结果。

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

## 二、发行人其他信用评级情况

除此次评级以外，大公国际资信评估有限公司于 2018 年 6 月 21 日，对发行人出具《长沙含浦科教产业园开发建设有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》（大公报 SD【2018】189 号），主体信用评级 AA，评级展望稳定。

## 三、发行人银行授信情况

截至 2018 年末，发行人共获得银行授信 30.5 亿元，已使用 27.175 亿元。具体如下：

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	长沙银行	15	13.5	1.5
2	渤海银行	2	2	0
3	厦门国际银行	1.5	0.775	0.725
4	长沙农商行坪塘支行	5	5	0
5	长沙银行含浦支行	5	4.9	0.1
6	三湘银行	2	1	1
	合计	30.5	27.175	3.325

## 四、发行人信用记录

经查询中国人民银行征信中心《企业信用报告》，截至 2019 年 4 月 9 日，发行人除 2008 年有两笔关注类贷款和 6 笔已结清欠息外，银行借款和其他债务的还款和信用记录良好，不存在违约记录。发行人已经对两笔关注类贷款的情况进行说明，并取得债权人贷款未违约的确认函，此外，发行人已经出具对 6 笔欠息的情况说明。

## 第十七条 法律意见

本次债券发行人律师上海震旦律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

- 1、发行人依法设立并有效存续，具备发行本次债券的主体资格。
  - 2、发行人已经取得在目前阶段本次债券发行所需的批准和授权，该等已经取得的批准或授权合法有效。
  - 3、发行人发行本次债券符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《事项通知》等法律、行政法规、规范性文件所规定的有关企业发行债券的各项实质条件。
  - 4、本次债券募投项目已经获得相关主管部门的批复和批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向。
  5. 本法律意见书中所引用的《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《募集资金账户监管协议》《偿债资金账户监管协议》《承销协议》《担保函》等协议合法、有效。
  - 6、恒泰长财证券、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、大华会计师事务所（特殊普通合伙）及本所依法设立并有效存续，具备从事债券发行相关业务的主体资格，符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《事项通知》等法律、行政法规、规范性文件的规定。
  - 7、《募集说明书》在重大事实以及所引用本法律意见书的相关内容方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。符合《证券法》、《管理条例》、《管理通知》、《事项通知》等法律、行政法规、规范性文件的规定。
- 综上所述，律师认为，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书引用的法律意见书的内容适当。本次债券发行取得国家发展改革委的批准后，可以依法发行。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本次债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本次债券在相关债券交易场所的交易流通。

### 二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

本次债券募集说明书的备查文件如下：

- (一) 有关主管部门对本次债券发行的核准文件
- (二) 发行人关于本次债券发行的募集说明书
- (三) 发行人 2016-2018 年经审计的财务报告
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本次债券出具的信用评级报告
- (五) 上海震旦律师事务所出具的法律意见书
- (六) 债券受托管理协议
- (七) 债券持有人会议规则

### 二、查询方式

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

**长沙含浦科教产业园开发建设有限公司**

住所：长沙市岳麓区含浦镇联丰社区

法定代表人：周智能

联系人：李倩

联系地址：长沙市岳麓区学士路 8 号 4004 室

联系电话：0731-85823950

传真：0731-88532201

邮政编码：410600

**恒泰长财证券有限责任公司**

住所：长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：张伟

联系人：孙维星、詹昕达

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506

联系电话：010-56673708

传真：010-56673777

邮政编码：100032

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

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

**附表一：2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券发行网点表**

承销商	部门名称	地址	联系人	联系电话
<b>一、主承销商</b>				
▲恒泰长财证券 有限责任公司	债券融 资总部 二部	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506	孙维星 詹昕达	010-56673708
<b>二、分销商</b>				
湘财证券股份有 限公司	资本市 场部	北京市西城区太平桥大街丰 盛胡同 28 号太平洋保险大 厦 A 座 901	侯晓霞	010-56510909

## 附表二：发行人 2016 年-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	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	1,440,821,459.34	977,354,273.11	158,502,941.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	843,225,205.08	317,527,588.47	183,899,110.82
预付款项	-	-	-
其他应收款	526,061,495.62	396,100,100.98	394,707,071.48
存货	8,421,682,731.64	8,753,623,246.98	7,361,287,284.05
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	51,245,011.41	636,535.05	336,885.18
流动资产合计	11,283,035,903.09	10,445,241,744.59	8,098,733,293.13
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	2,352,209,988.90	2,316,301,190.84	1,829,837,797.08
投资性房地产	272,290,343.28	-	-
固定资产	85,893,327.67	31,548,186.22	32,530,364.19
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	14,001,162.72	14,402,150.67	14,803,138.62
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	2,724,394,822.57	2,362,251,527.73	1,877,171,299.89
资产总计	14,007,430,725.66	12,807,493,272.32	9,975,904,593.02

## 发行人 2016 年-2018 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：	-	-	-
短期借款	600,000,000.00	1,200,000,000.00	160,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	189,724,710.87	65,820,796.62	174,968,063.29
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	52,189.95	36,023.62	184,007.55
应交税费	38,454,396.77	35,200,087.57	11,265,132.16
其他应付款	1,158,585,699.94	1,173,996,904.75	454,811,378.03
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	35,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	2,536,816,997.53	2,510,053,812.56	891,228,581.03
-	-	-	-
非流动负债：	-	-	-
长期借款	1,567,500,000.00	877,500,000.00	570,000,000.00
应付债券	686,445,349.79	683,627,868.38	-
其中：优先股	-	-	-
其中：永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	988,000,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,253,945,349.79	1,561,127,868.38	1,558,000,000.00
负债合计	4,790,762,347.32	4,071,181,680.94	2,449,228,581.03
-	-	-	-
股东权益：	-	-	-
股本	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具	-	-	-

2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券

其中：优先股	-	-	-
其中：永续债	-	-	-
资本公积	6,598,105,904.00	6,399,313,684.00	5,411,313,684.00
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	146,214,440.54	117,543,486.37	94,923,517.40
未分配利润	1,322,348,033.80	1,069,454,421.01	870,438,810.59
归属于母公司股东权益合计	9,216,668,378.34	8,736,311,591.38	7,526,676,011.99
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	9,216,668,378.34	8,736,311,591.38	7,526,676,011.99
负债和股东权益总计	14,007,430,725.66	12,807,493,272.32	9,975,904,593.02

## 附表三：发行人 2016 年-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、营业总收入	835,133,813.26	712,374,181.70	707,917,817.20
减：营业成本	662,333,885.44	601,413,832.76	588,455,464.63
税金及附加	37,701,221.75	3,371,211.92	12,010,406.66
销售费用	-	-	-
管理费用	12,866,861.00	9,941,910.57	8,790,066.26
研发费用	-	-	-
财务费用	11,768,975.49	-2,876,827.68	-1,931,388.33
其中：利息费用	19,326,992.56	-	-
利息收入	-7,580,484.31	-2,907,176.96	-1,955,486.72
资产减值损失	7,704,994.43	-2,698,131.50	1,586,074.74
加：其他收益	181,445,779.10	117,313,033.40	-
投资收益	35,908,798.06	36,463,393.76	36,430,099.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	320,112,452.31	256,998,612.79	135,437,293.03
加：营业外收入	-	-	118,135,353.13
减：营业外支出	9,412.60	50,000.00	-
三、利润总额	320,103,039.71	256,948,612.79	253,572,646.16
减：所得税费用	38,538,472.75	35,313,033.40	37,618,248.33
四、净利润	281,564,566.96	221,635,579.39	215,954,397.83
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
(一) 按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	281,564,566.96	221,635,579.39	215,954,397.83
终止经营净利润	-	-	-
(二) 按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	281,564,566.96	221,635,579.39	215,954,397.83
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	281,564,566.96	221,635,579.39	215,954,397.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	281,564,566.96	221,635,579.39	215,954,397.83
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
七、每股收益：	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

## 附表四：发行人 2016 年-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	336,070,800.76	600,119,200.00	534,043,097.72
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	818,580,484.31	793,547,342.04	350,967,789.03
经营活动现金流入小计	1,154,651,285.07	1,393,666,542.04	885,010,886.75
购买商品、接受劳务支付的现金	874,750,399.49	2,000,635,676.39	983,342,809.62
支付给职工以及为职工支付的现金	6,993,768.71	5,887,661.58	3,893,463.58
支付的各项税费	1,025,520.71	809,752.46	470,471.25
支付其他与经营活动有关的现金	149,929,904.95	8,263,830.25	314,815,481.97
经营活动现金流出小计	1,032,699,593.86	2,015,596,920.68	1,302,522,226.42
经营活动产生的现金流量净额	121,951,691.21	-621,930,378.64	-417,511,339.67
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,281,710.23	327,699.04	140,568.61
投资支付的现金	-	450,000,000.00	71,546,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-

2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券

投资活动现金流出小计	56,281,710.23	450,327,699.04	71,686,568.61
投资活动产生的现金流量净额	-56,281,710.23	-450,327,699.04	-71,686,568.61
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	17,546,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	17,546,000.00
取得借款收到的现金	2,000,000,000.00	2,250,000,000.00	2,056,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,000,000,000.00	2,250,000,000.00	2,073,546,000.00
偿还债务支付的现金	1,395,000,000.00	257,500,000.00	1,685,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,202,794.75	101,390,590.81	76,623,013.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,602,202,794.75	358,890,590.81	1,761,623,013.87
筹资活动产生的现金流量净额	397,797,205.25	1,891,109,409.19	311,922,986.13
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	463,467,186.23	818,851,331.51	-177,274,922.15
加：年初现金及现金等价物余额	977,354,273.11	158,502,941.60	335,777,863.75
六、期末现金及现金等价物余额	1,440,821,459.34	977,354,273.11	158,502,941.60

## 附件五：瀚华担保 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	年初余额
资产：	-	-
货币资金	2,300,905,791.88	2,820,006,226.51
以公允价值计量且其变 支计入当其损益的金融 资产	471,308,847.48	-
应收票据	-	-
存出保证金	734,821,835.23	670,579,613.40
应收账款	39,972,373.61	55,618,768.48
预付账款	-	-
应收保费	-	-
应收利息	87,092,991.29	52,273,277.04
应收代偿款	300,389,518.20	264,159,918.36
应收股利	-	-
委托贷款	257,774,675.00	515,449,133.73
其他应收款	-	-
其他流动资产	-	-
可供出售金融资产	526,164,996.00	335,769,647.00
持有至到期投资	-	-
应收款项类投资	580,516,300.00	954,634,583.50
长期股权投资	54,434,702.08	53,569,149.24
固定资产	168,890,965.98	66,801,804.46
固定资产清理	-	-
无形资产	7,980,288.28	1,729,814.88
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	203,280,762.08	210,257,664.53
其他资产	341,001,846.08	178,104,072.31
资产总计	6,074,535,893.19	6,178,953,673.44
应付账款	8,694,500.00	32,266,288.37
预收账款	32,938,630.61	28,928,199.09
存入保证金	113,224,461.10	102,693,863.52

2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券

应付职工薪酬	37,701,692.13	40,490,481.20
其中：应付工资	-	-
应付福利费	-	-
应交税费	57,125,805.47	81,944,896.89
应付股利	-	-
未到期责任准备金	592,100,542.44	653,777,133.69
担保赔偿准备金	575,899,940.85	585,072,678.60
其他应付款	-	-
保险合同准备金	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债	-	-
长期借款	67,299,356.17	7,480,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
递延所得税负债	-	-
其他负债	584,261,141.17	549,276,618.04
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,069,246,069.94	2,081,930,159.40
所有者权益（股东权益）	-	-
实收资本（股本）	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	819,859.78	819,859.78
其他综合收益	-	-
盈余公积	206,047,736.10	182,396,205.12
一般风险准备	245,763,614.21	219,014,028.94
未分配利润	52,658,613.76	194,793,420.20
归属于母公司所有者权益合计	4,005,289,823.85	4,097,023,514.04
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	4,005,289,823.85	4,097,023,514.04
负债和所有者权益总计	6,074,535,893.79	6,178,953,673.44



## 附件六 潘华担保 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	-	-
营业收入	<b>735,739,618.01</b>	<b>737,206,890.41</b>
已赚担保费	501,855,777.63	527,430,473.41
担保业务收入	440,179,186.37	585,154,271.52
未到期责任准备金	-61,676,591.26	57,723,798.11
△利息收入	129,956,085.65	157,858,368.42
△手续费及佣金收入	91,459,739.44	32,610,806.74
对联营企业和合营企业的投资收益	1,115,552.84	1,865,699.14
其他收益	20,423,184.29	13,998,161.84
公允价值变动损益	-14,508,677.90	-
其他业务收入	2,102,636.09	1,938,844.92
资产处置收益	-2,221,932.94	41,589.68
<b>二、营业支出</b>	<b>446,931,696.86</b>	<b>474,272,414.41</b>
担保赔偿支出	<b>103,115,903.53</b>	<b>195,069,230.79</b>
提取担保赔偿准备金	<b>-9,172,737.75</b>	<b>-100,591,754.74</b>
再担保费用	<b>2,867,540.72</b>	<b>3,564,023.32</b>
其中：营业成本	-	-
△手续费及佣金支出	23,614,909.70	68,630,120.12
△提取保险合同准备金净额	-	-
营业税金及附加	3,239,651.70	2,781,015.49
业务及管理费	299,939,491.35	290,710,806.91
销售费用	-	-
管理费用	-	-
财务费用	-	-
资产减值损失	3,519,446.05	4,867,935.54
-	-	-

<b>三、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）	<b>288,807,921.15</b>	<b>262,934,476.00</b>
加：营业外收入	779,852.63	23,145.03
减：营业外支出	527,733.77	344,304.85
<b>四、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）	<b>289,060,040.01</b>	<b>262,613,316.18</b>
减：所得税费用	50,386,818.20	38,748,026.36
<b>五、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）	<b>238,673,221.81</b>	<b>223,865,289.82</b>
<b>持续经营净利润</b>	<b>238,673,221.81</b>	<b>223,865,289.82</b>
归属于母公司所有者的净利润	238,673,221.81	223,865,289.82
*少数股东损益	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>238,673,221.81</b>	<b>223,865,289.82</b>
<b>八、每股收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(一) 基本每股收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(二) 稀释每股收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 附件七：瀚华担保 2018 年经审计的现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到原担保合同保费取得的现金	459,007,772.81	537,705,876.75
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
△向中央银行借款净增加额	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-
△收到再保险业务现金净额	-	-
△保户储金及投资款净增加额	-	-
△处置交易性金融资产净增加额	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
△拆入资金净增加额	-	-
△回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	709,893,135.06	474,656,146.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,168,900,907.87</b>	<b>1,012,362,022.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
△客户贷款及垫款净增加额	-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	36,663,897.32	39,836,549.54
△支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	165,823,184.71	145,399,862.26
支付的各项税费	85,749,906.48	55,573,162.22
支付其他与经营活动有关的现金	455,058,262.21	240,461,260.46
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>743,295,250.72</b>	<b>481,270,834.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>425,605,657.15</b>	<b>531,091,188.33</b>

<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>	-	-
收回投资收到的现金	1,985,105,312.21	854,380,441.83
取得投资收益收到的现金	69,001,584.06	94,358,853.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	311,915.25	241,385.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,446,994.68
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,054,418,811.52</b>	<b>955,427,674.60</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	184,294,628.47	65,817,195.37
投资支付的现金	2,872,395,349.00	2,445,196,274.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,056,689,977.47</b>	<b>2,511,013,469.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,002,271,155.95</b>	<b>-1,555,585,794.91</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款所收到的现金	64,930,000.00	7,480,000.00
△发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	66,570,000.00	236,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>131,500,000.00</b>	<b>243,480,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	<b>5,110,643.83</b>	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	342,869,611.00	165,343,735.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,597,680.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>349,577,934.83</b>	<b>165,343,735.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>218,077,934.83</b>	<b>78,136,265.00</b>

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	<b>-794,743,433.63</b>	<b>-946,358,341.58</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,054,503,225.51	3,000,861,567.09
六、期末现金及现金等价物余额	<b>1,259,759,791.88</b>	<b>2,054,503,225.51</b>

## 附件八 湖南省担保 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	年初余额
货币资金	1,572,549,858.39	211,743,163.15
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	-	-
应收款项	1,082,094,098.48	864,543,568.55
应收票据	-	250,000.00
存出保证金	532,578,234.94	496,017,002.18
委托贷款	-	-
可供出售金融资产	26,827,200.00	-
其他流动资产	943,910,083.82	567,300,000.00
流动资产合计	4,157,959,475.63	2,139,853,733.88
长期股权投资	-	74,215,200.00
长期股权投资合计	-	74,215,200.00
固定资产原价	63,268,027.67	62,587,421.72
减：累计折旧	30,244,990.71	25,798,124.06
固定资产净值	33,023,036.96	36,789,297.66
固定资产减值准备	-	-
固定资产净额	33,023,036.96	36,789,297.66
在建工程	-	-
固定资产清理	-	-
固定资产合计	33,023,036.96	36,789,297.66
无形资产及其他资产：	-	-
无形资产	-	-
长期待摊费用	990,648.83	-
抵债资产	63,328,681.61	46,934,878.60
其他长期资产	50,000,000.00	-
无形资产及其他资产合计	114,319,330.44	46,934,878.60
资产总计	4,305,301,843.03	2,297,793,110.14
-	-	-
短期借款	35,000,000.00	63,300,000.00
应付款项	100,279,763.54	81,087,113.30
存入保证金	373,227,471.23	323,308,790.91
应付职工薪酬	21,716,654.84	9,049,068.76
应交税金	24,025,916.44	22,463,562.51
应付股利	-	-
担保赔偿准备	284,447,594.33	188,349,179.28
短期责任准备	56,386,023.64	44,355,546.36
预计负债	-	-
一年内到期的长期负债	-	-

2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券

其他流动负债	-	-
流动负债合计	895,083,424.02	731,913,261.12
长期负债：	-	-
长期借款	4,028,488.36	5,420,897.36
长期应付款	-	-
专项应付款	165,000,000.00	-
长期责任准备	-	-
其他长期准备	-	-
长期负债合计	169,028,488.36	5,420,897.36
负债合计	1,064,111,912.38	737,334,158.48
所有者权益：	-	-
实收资本	2,779,745,282.72	1,192,300,000.00
资本公积	79,679,716.02	58,997,716.02
盈余公积	17,033,416.51	16,624,433.73
一本风险准备	78,312,900.00	77,623,500.00
未分配利润	182,087,779.31	153,320,512.60
归属于母公司所有者权益合计	3,136,859,094.56	1,498,866,162.35
少数股东权益	104,330,836.09	61,592,789.31
所有者权益合计	3,241,189,930.65	1,560,458,951.66
负债和所有者权益合计	4,305,301,843.03	2,297,793,110.14

## 附件九 湖南省担保 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	115,770,319.41	91,969,752.20
其中：担保费收入	111,055,225.18	87,274,925.08
手续费收入	-	-
评审费收入	-	-
追偿收入	-	-
其他收入	4,715,094.23	4,694,827.12
二、营业总成本	88,955,711.88	70,925,865.22
其中：担保赔偿支出	-	-
分担保费支出	-	-
手续费支出	684,601.03	1,852,947.02
税金及附加	669,271.65	522,216.17
其他支出	-	-
营业费用	113,810,911.52	87,384,144.20
财务费用	-26,209,072.32	-18,933,442.17
减：资产减值损失（转回金额以-号填列）	1,515,306.57	-
加：其他业务利润	-	-
投资收益（投资损失以-号填列）	23,401,094.03	12,591,640.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
汇兑损益（损失以-号填列）	-	-
其他收益	500,000.00	-
三、营业利润	49,200,394.99	33,635,527.85
加：营业外收入	11,959,125.46	381,052.46
减：营业外支出	6,503.40	60,021.35
四、利润总额	61,153,017.05	33,956,558.96
减：所得税	31,872,434.20	19,164,534.68
五、净利润（净亏损以-号填列）	29,280,582.85	14,792,024.28
其中：归属于母公司所有者的净利润	28,727,060.18	13,407,883.77
少数股东损益	553,522.67	1,384,140.51

## 附件十 湖南省担保 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-	-
收到的担保费收入	121,058,258.85	92,463,104.18
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,151,953,281.20	224,722,597.93
其中：收到的担保代偿偿还	-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>1,273,011,540.05</b>	<b>317,185,702.11</b>
担保代偿支付的现金	187,759,690.52	195,324,486.08
支付给职工以及为职工支付的现金	30,780,965.04	24,938,038.39
支付的各项税费	31,625,472.24	20,733,054.04
支付其他与经营活动有关的现金	844,670,905.18	79,799,171.43
<b>现金流出小计</b>	<b>1,094,837,032.98</b>	<b>320,794,749.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>178,174,507.07</b>	<b>-3,609,047.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-
收回投资收到的现金	2,221,988,000.00	959,620,000.00
取得投资收益收到的现金	23,742,079.15	12,591,640.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	131,655.73
收到其他与投资活动有关的现金	66,300,000.00	130,510,000.00
<b>现金流入小计</b>	<b>2,312,030,079.15</b>	<b>1,102,853,296.60</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,504.27	1,387,116.19
投资支付的现金	1,455,047,950.00	1,212,660,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,076,900,000.00	86,302,122.64
<b>现金流出小计</b>	<b>2,532,025,454.27</b>	<b>1,300,349,238.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-219,995,375.12</b>	<b>-197,495,942.23</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	1,406,793,146.08	-

2019 年长沙含浦科教产业园开发建设有限公司公司债券

取得借款所收到的现金	46,000,000.00	82,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	31,000,000.00	-
<b>现金流入小计</b>	<b>1,483,793,146.08</b>	<b>82,300,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	<b>67,692,409.00</b>	<b>132,152,104.00</b>
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,473,173.79	1,384,140.51
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,175.00
<b>现金流出小计</b>	<b>81,165,582.79</b>	<b>133,537,419.51</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,402,627,563.29</b>	<b>-51,237,419.51</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,360,806,695.24</b>	<b>-252,342,409.57</b>
加：期初现金及现金等价物余额	211,743,163.15	464,085,572.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,572,549,858.39</b>	<b>211,743,163.15</b>