

# 2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有 限公司绿色债券募集说明书

发行人

长沙市望城区城市建设投资集团有限公司



主承销商



二〇一九年十二月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，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、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《资产抵押协议》之权利及义务安排。

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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体

提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

## 六、本期债券基本要素

**(一)债券名称：**2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券（品种一简称“19 望城城投绿色债 01”，品种二简称“19 望城城投绿色债 02”）。

**(二)发行总额：**不超过人民币 6.40 亿元，其中品种一不超过 3.60 亿元，由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二不超过 2.80 亿元，由东北中小企业信用再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。

**(三)债券期限：**本期债券期限为 7 年，附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

**(四)票面利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，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《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》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（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（五）还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本期债券存续期后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**（六）发行价格：**本期债券面值 100 元人民币，平价发行。

**（七）债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

**（八）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行相结合的方式发行。

**（九）发行范围及对象：**（1）承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十）担保方式：**本期债券品种一由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；本期债券品种二由东北中小企业信用再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。

**(十一)信用等级:** 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人的主体信用级别为 AA, 本期债券信用级别为 AA+。

## 目录

声明及提示 .....	2
目录.....	6
释义.....	7
第一条 债券发行依据 .....	11
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	12
第三条 发行概要 .....	17
第四条 认购与托管 .....	20
第五条 债券发行网点 .....	22
第六条 认购人承诺 .....	23
第七条 债券本息兑付办法 .....	25
第八条 发行人基本情况 .....	27
第九条 发行人业务情况 .....	47
第十条 发行人财务情况 .....	67
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	98
第十二条 募集资金用途 .....	100
第十三条 偿债保障措施 .....	118
第十四条 风险揭示 .....	130
第十五条 信用评级 .....	141
第十六条 法律意见 .....	145
第十七条 其他应说明的事项 .....	148
第十八条 备查文件 .....	149

## 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人/公司/望城城投：**指长沙市望城区城市建设投资集团有限公司。

**本期债券：**指发行总额不超过人民币 6.40 亿元的 2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券。

**本期债券：**指本期债券项下任意一期债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书》。

**募集说明书摘要：**指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书摘要》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**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。

**住建部：**指中华人民共和国住房和城乡建设部。

**主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人：**指海通证券股份有限公司。

**账户及资金监管银行：**指中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和兴业银行股份有限公司长沙分行。

**债券持有人：**指持有本期债券的投资者。

**担保人：**指给本期债券提供保证担保的重庆进出口融资担保有限公司和东北中小企业信用再担保股份有限公司。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**申购和配售办法说明：**指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》。

**承销团：**指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

**承销团协议：**指主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券承销团协议》。

**证券登记机构：**指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

**《账户及资金监管协议》：**指发行人与账户及资金监管银行签署的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权代理人签署的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指发行人为本期债券制定的《2019 年长



沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券债券持有人会议规则》。

**《公司法》**：指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》**：指《中华人民共和国证券法》。

**《管理条例》、《债券管理条例》**：指《企业债券管理条例》。

**《债券管理通知》**：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

**《加强平台公司管理通知》**：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

**《融资平台发行债券的通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

**《进一步强化企业债券风险防范的通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

**《进一步改进审核工作的通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957号）。

**《关于专项核查工作的通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于对企业债券发行申请部分企业进行专项核查工作的通知》（发改办财金〔2013〕1177号）。

**《关于进一步改进发行工作的通知》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知》（发改办财金〔2013〕1890号）。

**《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》**：指《国家发展改革委

办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

**《关于简化申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》：**指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

**国务院：**指中华人民共和国国务院。

**望城区：**指长沙市望城区。

**望城区财政局、区财政局、财政局：**指长沙市望城区财政局。

**望城区人民政府、望城区政府、区政府：**指长沙市望城区人民政府。

**望城区基础设施建设中心：**指长沙市望城区基础设施建设投资管理中心。

**市政府：**指长沙市人民政府。

**望城区工商局：**指长沙市望城区工商行政管理局。

**近三年/报告期：**指 2016 年、2017 年及 2018 年。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**元：**指人民币元。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕119 号文件批准公开发行。

发行人于 2018 年 4 月 17 日召开董事会，审议同意公司向国家发改委申请发行不超过 20 亿元的绿色债券，最终发行额度、期限和利率以国家有关部门批复为准，并出具《长沙市望城区城市建设投资集团有限公司董事会会议决议》。

发行人股东长沙市望城区人民政府于 2018 年 4 月 20 日出具了《长沙市望城区人民政府关于同意长沙市望城区城市建设投资集团有限公司申请发行绿色债券的决定》（望政发〔2018〕29 号），同意发行人申请发行不超过人民币 20 亿元的绿色债券。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：长沙市望城区城市建设投资集团有限公司

住所：长沙市望城区雷锋北大道 1688 号行政中心副楼投融资中心

法定代表人：刘灿辉

经办人员：余双

联系地址：长沙市望城区雷锋北大道 1688 号行政中心副楼投融资中心

联系电话：0731-88553805

传真：0731-88082837

邮编：410200

### 二、承销团：

#### （一）主承销商/簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人员：熊婕宇、王灿、于颖、陶君吟

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

固定电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### （二）分销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

经办人员：丁子静

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

固定电话：010-56702811

传真：010-65534498

邮政编码：100031

### 三、托管机构：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752、010-66061875

邮政编码：100032

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国  
保险大厦

联系电话：021-688707172

传真：021-38874800

邮编：200120

### 四、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

联系人：蔡永光、张乐

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系电话：0731-84129378

传真：0731-84129378

邮政编码：430061

**五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：周蒙、袁野

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

**六、发行人律师：湖南瀛湘律师事务所**

住所：湖南省长沙市岳麓区文轩路 27 号麓谷企业广场 D3 栋一单元

负责人：李建波

联系人：李建波、王瑞

联系地址：长沙市雨花区万家丽中路一段 469 号华雅国际财富中心 1403 室

联系电话：0731-84810866

传真：0731-841810866

邮政编码：410007

**七、账户及资金监管人**

**（一）中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行**

营业场所:长沙市岳麓区麓谷大道 658 号(湖南麓谷信息港 1004)

负责人: 韩云辉

经办人员: 张勋

联系地址: 长沙市望城区旺旺中路与高塘岭大道交汇处

联系电话: 0731-88082918

传真: 0731-88082918

邮政编码: 410200

## **(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

经办人员: 周煜

联系地址: 长沙市芙蓉区韶山北路 192 号

联系电话: 0731-85329059

传真: 0731-85329059

邮政编码: 410011

## **八、债权代理人: 海通证券股份有限公司**

住所: 上海市广东路 689 号

法定代表人: 周杰

经办人员: 熊婕宇、王灿、于颖、陶君吟

联系地址: 北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

固定电话: 010-88027267

传真: 010-88027190

邮政编码: 100029

## **九、担保人:**

### **(一) 重庆进出口融资担保有限公司**

住所：重庆市两江新区黄山大道中段 68 号 11 幢

法定代表人：刘昱

联系人：兰琨

联系地址：湖南省长沙市天心区湘江中路二段 36 号华远国际中心 13 楼 1307

联系电话：0731-82222159

传真：0731-82222159

邮政编码：410011

## （二）东北中小企业信用再担保股份有限公司

住所：长春市人民大街 3758 号

法定代表人：李世杰

联系人：侯聪

联系地址：长春市人民大街 3758 号

联系电话：0431-88496508

传真：0431-88496504

邮政编码：130021



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**长沙市望城区城市建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券（品种一简称“19 望城城投绿色债 01”，品种二简称“19 望城城投绿色债 02”）。

三、**发行总额：**不超过人民币 6.40 亿元，其中品种一不超过 3.60 亿元，由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二不超过 2.80 亿元，由东北中小企业信用再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。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年，附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、**票面利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，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《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》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（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、

20%、20%和 20%的比例偿还本金。本期债券存续期后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**七、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行。

**八、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

**九、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人相结合的方式发行。

**十、发行范围及对象：**1、承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。2、上海证券交易所公开发行人：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2019 年 12 月 17 日。

**十二、发行期限：**本期债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日 2019 年 12 月 18 日至 2019 年 12 月 20 日止。

**十三、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 12 月 18 日。

**十四、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 12 月 20 日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**自 2019 年 12 月 20 日起至 2026 年 12 月 20 日止。

**十六、付息日：**本期债券的付息日为存续期内每年的 12 月 20 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十七、兑付日：**本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

**十九、承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

**二十、承销团成员：**主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为天风证券股份有限公司。

**二十一、担保方式：**本期债券品种一由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；本期债券品种二由东北中小企业信用再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。

**二十二、信用等级：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

**二十三、上市安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十四、税务提示：**根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发售相结合的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者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期债券。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分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的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查询或在本期债券承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者 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）发行，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书及其摘要各项权利义务的安排并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意海通证券作为本期债券债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时代表全体债券持有人与发行人及账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人及账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通，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。

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对

本期债券项下的债务转让无异议；

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

（三）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

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

（五）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。

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



## 第七条 债券本息兑付办法

本期债券为 7 年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本息兑付办法具体如下：

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，后 5 年每年利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 12 月 20 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券附设本金提前偿还条款，兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。2022 年至 2026 年每年分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。每年还本时本金按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。证

券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。最后 5 个计息年度每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、公司概况

名称：长沙市望城区城市建设投资集团有限公司

成立日期：2002 年 9 月 26 日

住所：长沙市望城区雷锋北大道 1688 号行政中心副楼投融资中心

法定代表人：刘灿辉

注册资本：伍亿圆整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城镇基础设施建设，国有土地开发、经营，房地产开发、经营，建材销售。（涉及行政许可的凭许可证经营）

长沙市望城区城市建设投资集团有限公司（以下简称“望城城投”、“发行人”或“公司”）成立于 2002 年 9 月 26 日，是长沙市望城区人民政府下属的国有独资有限责任公司。自成立之日起，望城城投便肩负了长沙市望城区的土地整理、基础设施建设、国有资产运营等方面的重要职责。同时，在望城区人民政府的支持下，公司积极探索城市建设投融资新体制和运行机制改革，大力推进城市建设和经营，不断提升城市公用事业管理与服务水平。

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，发行人的资产总计为 2,322,227.20 万元，负债合计为 1,235,136.35 万元，所有者权益合计为 1,087,090.85 万元。2016 至 2018 年度，发行人分别实现营业收入 147,815.67 万元、176,035.87 万元及 135,428.34 万元，净利润 32,388.33 万元、15,839.81 万元及 14,273.31 万元。

### 二、历史沿革

发行人前身为望城县城镇建设投资开发有限责任公司，系经长沙市望城县人民政府（现长沙市望城区人民政府，以下简称“望城县人民政府”）《望城县人民政府办公室关于同意成立望城县城镇建设投资开发有限责任公司的批复》（望政办发〔2002〕66号）批准，于2002年9月26日成立的国有独资有限责任公司，由望城县人民政府授权望城县财政局（现望城区财政局）以实物资产出资。公司设立时的注册资本为300.00万元，全部由望城县财政局代望城县人民政府以实物资产出资，该出资事宜业经湖南中信高新有限责任会计师事务所审验并出具湘中新验字〔2002〕149号验资报告验证。公司成立时的股权结构如下：

**表 8-1 发行人成立时的股权结构表**

单位：万元，%

序号	股东名称	认缴出资	股权比例	实际出资	实际出资 占注册资本的比例
1	望城县人民政府	300.00	100.00	300.00	100.00
合计		300.00	100.00	300.00	100.00

2003年4月28日，根据望城县人民政府《望城县人民政府关于成立望城县城镇建设投资开发有限责任公司的通知》（望政发〔2003〕28号），望城县人民政府以实物资产对发行人增资9,700.00万元，增资事宜业经湖南中信高新有限责任会计师事务所审验并出具湘中新验字〔2003〕1134号验资报告验证。本次增资后，望城县人民政府持有发行人100.00%的股权，具体如下：

**表 8-2 发行人 2003 年 4 月增资后的股权结构表**

单位：万元，%

序号	股东名称	认缴出资	股权比例	实际出资	实际出资 占注册资本的比例
1	望城县人民政府	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

2008年11月26日，根据望城县人民政府《望城县人民政府关于追加县城镇建设投资开发有限责任公司1亿元注册资本的批复》

（望政发〔2008〕82号）及望城县财政局《关于同意县城镇建设投资开发有限责任公司追加1亿元注册资本的批复》，公司注册资本增加至20,000.00万元，新增注册资本由望城县财政局代望城县人民政府以货币出资。上述增资事宜业经湖南广联有限责任会计师事务所审验并出具湘广联验字〔2008〕097号验资报告。本次增资后，公司股权结构如下：

**表 8-3 发行人 2008 年 11 月增资后的股权结构表**

单位：万元，%

序号	股东名称	认缴出资	股权比例	实际出资	实际出资 占注册资本的比例
1	望城县人民政府	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
合计		<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>

2011年6月20日，根据湖南省人民政府《关于撤销望城县设立长沙市望城区的通知》（湘政函〔2011〕167号），撤销望城县，设立长沙市望城区，行政区域保持不变。发行人股东变为望城区人民政府。

2012年9月，根据公司股东决定，望城区人民政府以货币资金5,000.00万元及价值25,000.00万元的土地使用权对发行人进行增资，增资事宜业经长沙湘安联合会计师事务所审验并出具湘安验字〔2012〕第0918-2号验资报告验证。本次增资后，发行人注册资本增至50,000.00万元，望城区人民政府持有发行人100.00%股权，具体股权结构如下：

**表 8-4 发行人 2012 年 9 月增资后的股权结构表**

单位：万元，%

序号	股东名称	认缴出资	股权比例	实际出资	实际出资 占注册资本的比例
1	望城区人民政府	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

2012年11月22日，根据望城区人民政府《长沙市望城区人民政府关于印发<长沙市望城区城市建设投资集团有限公司组建实施方

案>的通知》(望政发〔2012〕110号),发行人更名为“长沙市望城区城市建设投资集团有限公司”。

截至本募集说明书签署之日,发行人注册资本及股权结构无变化。

### 三、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人是由长沙市望城区人民政府控制的国有独资公司。截至本募集说明书签署之日,发行人控股股东所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况。

**表 8-5 发行人股权结构表**

单位: 万元, %

序号	股东名称	认缴出资	股权比例	实际出资	实际出资占注册资本的比例
1	望城区人民政府	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00
	合计	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 四、公司治理和组织结构

公司是经望城区人民政府批准成立的国有独资公司。公司按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》及其他法律法规进行规范运作,拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会和监事会并聘任了经理层,上述机构依据《公司章程》行使各自的职权。

#### (一) 公司治理

##### 1、公司股东

根据《长沙市望城区城市建设投资集团有限公司章程》的规定,公司不设股东会,由长沙市望城区人民政府依照公司法行使股东会职权,具体如下:(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事,决定公司董事、监事的报酬事项;(3)审议批准董事会的报告;(4)审议批准监事会的报告;(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;(7)对公司增加或者减少注册资本

作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由长沙市望城区人民政府委派。董事会设董事长一人，由长沙市望城区人民政府委派，任期 3 年，经长沙市望城区人民政府指定、可连任，董事会成员符合《公司法》规定的任职资格。董事会行使以下职权：（1）向长沙市望城区人民政府报告工作；（2）执行长沙市望城区人民政府的决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定公司总经理报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬等事项；（10）制定公司的基本管理制度。

## 3、监事会

公司设监事会，由 5 人组成，非职工代表监事 3 人，经长沙市望城区人民政府委派产生；职工代表监事 2 人，由职工代表大会或其他民主形式选举产生；监事会设主席 1 名，由长沙市望城区人民政府指定，任期 3 年，可连选连任，监事会成员符合《公司法》规定的任职资格。监事任期每届 3 年，任期届满，职工监事可连选连任；非职工监事经区人民政府委派可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：（1）检查公司的财务；（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执行董事、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《公司法》第一百五十一条的规定, 对董事、高级管理人员提起诉讼。

#### 4、总经理

公司设总经理一人, 由长沙市望城区人民政府委派, 总经理符合《公司法》规定的任职资格, 对董事会负责, 依法行使下列职权: (1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议; (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案; (3) 拟订公司内部管理机构设置方案; (4) 拟订公司的基本管理制度; (5) 制定公司的具体规章; (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人; (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员; (8) 董事会授予的其它职权。

#### 5、独立性

发行人具有独立法人主体资格, 自主经营、独立核算。

##### (1) 业务独立情况

发行人经营范围主要为城镇基础设施建设、国有土地开发与经营、房地产开发与经营、建材销售。发行人独立从事长沙市望城区工商局核准的经营范围中的业务, 公司在业务方面完全独立于控股股东, 在业务上与控股股东不存在同业竞争关系, 具备独立完整的自主经营能力。

##### (2) 资产独立情况

发行人对其名下的货币资产、非货币资产及生产经营的其他资源享有完全的财产权利, 上述资产均由发行人自身独立控制并支配, 不存在第三方占用发行人资金、资产或其他资源的情况。

##### (3) 人员独立情况



发行人具有独立的劳动、任职和工资管理体系，除《公司章程》规定必须由出资人或政府主管单位任命、委派的人员外，发行人有权根据实际情况依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三方违反《公司章程》和法律法规干预发行人做出人事任免决定的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人董事谭磊为望城区交通运输局党组书记、局长，其任职均有长沙市望城区人民政府的任命，且不在发行人处领取薪酬，符合《中华人民共和国公务员法》相关规定；此外，发行人外部董事王昶、李明辉与监事孙鹏程在非关联单位兼职。除上述董事、监事外，发行人不存在其他董事、监事或高级管理人员在集团外或公务员兼职的情况。

#### （4）机构独立情况

公司拥有完善的组织结构，经营和办公机构与控股股东完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。根据发行人《公司章程》及其实际情况，发行人有权根据实际的经营情况自行决定内设机构的设置和取消，人员编制和处室负责人的任免。发行人严格按照《公司法》及其他有关法律法规的要求，建立了较为健全的公司治理架构和治理制度。发行人设立了董事会、监事会及总经理，根据《公司章程》分别行使相应职权。根据自身业务发展的需要，发行人设立了行政人力资源部、社会事务部、投资发展部、工程合约部、融资部、财务部、国土部和审计法务部等 8 个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作。

#### （5）财务独立情况

发行人设立了独立的财务部和独立的会计核算体系，制定了较为完备的财务管理制度，并独立开设银行账户。发行人根据生产经营需要，在授权范围内独立作出财务决策，依法独立纳税，不存在出资人

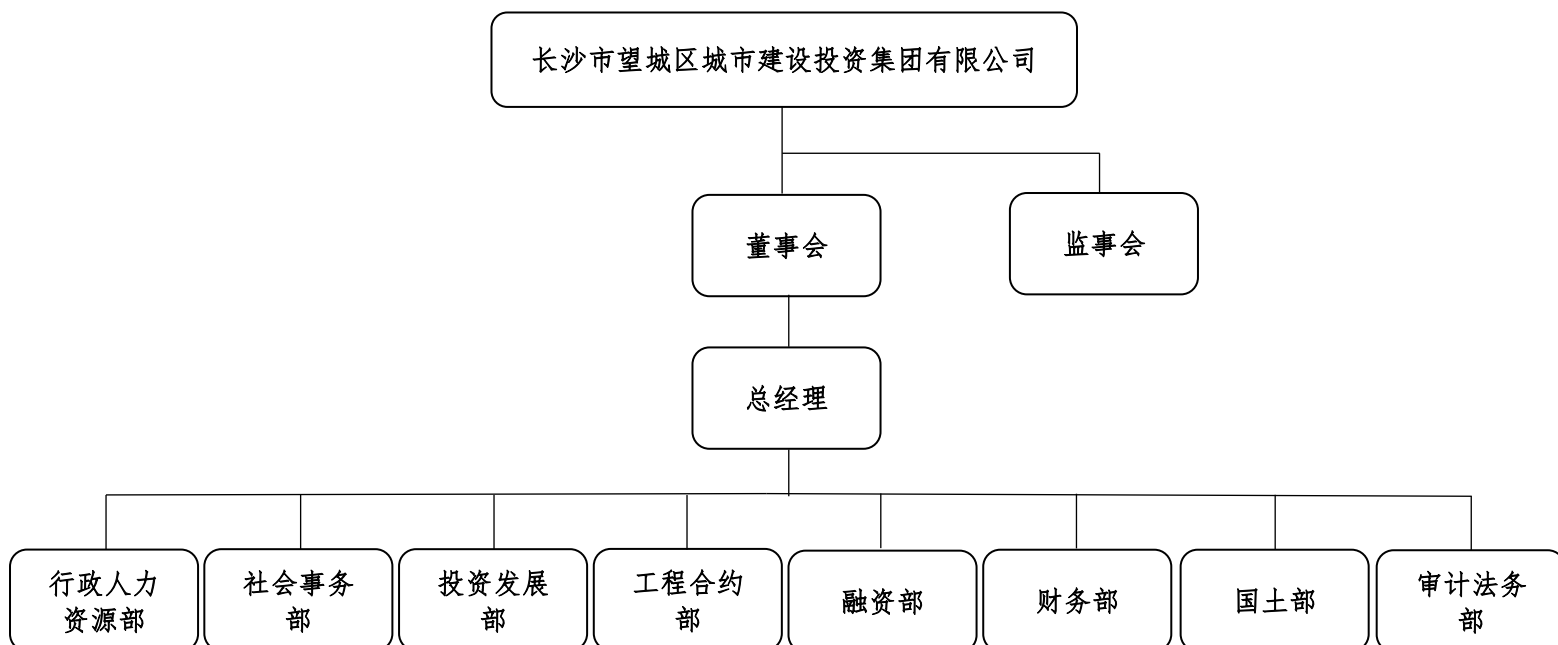
挪用发行人资金的情况，出资人未干预发行人的财务管理活动，发行人自主运作、独立核算。

## （二）组织结构

### 1、组织结构图

发行人内部设置行政人力资源部、社会事务部、投资发展部、工程合约部、融资部、财务部、国土部、审计法务部八个职能部门，各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系，截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构图如下：

**表 8-6 发行人组织结构图**



### 2、各部门主要职责

（1）行政人力资源部：主要职责为负责公司行政管理、人力资源管理等方面的制度建设和完善；负责公司各类会议的日常事务管理；负责公司行政会议的组织、记录及会议纪要的编写，并跟进会议事项的落实；负责公司各部门的综合协调工作；负责重大会议、活动的组织协调及后勤，以及公务接待工作；负责综合性文稿、重要文件、主要领导讲话稿、重要汇报材料的起草、审核等文秘工作；负责文书档

案管理、印章管理；负责政府信息报送和对外宣传、新闻联络、企业文化建设等工作；负责公司行政、后勤保障及办公设施、设备的采购及管理工作；负责公司网站及网络设备的日常维护与管理；负责公司车辆的调度、管理、维修及保养；负责公司人力资源规划、员工招聘、职称评聘和人事档案管理工作；负责拟订员工培训计划，并组织实施各类培训活动；负责公司员工的薪酬管理、绩效考核等工作；负责公司劳动人事、劳动合同、劳动保护以及劳动争议的调解工作；完成公司交办的其它工作任务。

（2）社会事务部：主要职责为收集、掌握国家、省、市、区相关拆迁安置法律、法规及政策；负责拟订公司拆迁工作制度及管理办法；根据公司发展战略及年度工作规划，负责制定公司年度拆迁工作具体计划；负责制定项目征拆资金计划，编制年度预算工作；负责指导、监督拆迁工作的实施；负责公司在建项目施工环境维护工作；负责协调处理拆迁工作中的重大问题，保证项目顺利进行；参与相关业务部门工作会议，并就拆迁相关工作提出完善意见；负责维护与区拆迁办、拆迁责任街道、乡镇的公共关系，为项目拆迁工作创造良好的社会环境；负责处理群众来信来访工作，参与解决群体上访案件；完成上级交办的其他工作任务。

（3）投资发展部：主要职责为负责公司经营及管理体系建设；负责部门制度体系建设；组织拟定公司战略发展规划，并组织实施与监控；负责组织编制公司土地开发及利用规划；负责组织编制公司土地开发及利用规划；负责组织拟定公司年度、季度经营目标和经营计划；负责商务信息收集，做好项目引进；负责设计方案规划指标符合性审查，方案要点审查；负责招标采购、报规报建。

（4）工程合约部：主要职责为负责公司工程类合同范本的制定

与应用等；负责公司工程类范本合同的拟定、传签、签订、存档、台账、交底、查询、执行情况检查等工作；负责或参与公司合同补充、变更、废立、结算、协商、诉讼等问题的处理；跟踪公司合同的执行情况，提出改进意见，并进行纠偏改进。负责 OA 项目管理系统的日常维护和使用情况检查，督促各部门按要求及时填报。

（5）融资部：主要职责为负责拟定公司融资管理制度及管理办法；负责根据公司年度经营计划编制公司中长期融资战略规划草案；负责收集政府金融支持政策和商业银行贷款支持政策等信息；负责制订公司年度融资计划和确保年度资金需求，完成资金筹措到位；负责对借款合同规定的还本付息计划作出具体的安排与落实，提前做好相关及时支付的内外协调工作；负责拓展公司自身融资资源，开展具体的项目融资筹资、发债、上市等资本运作工作；负责协调和维护公司与银行及非银行金融机构、证券机构、投资基金等客户的公共关系，建立、维护支撑公司融资的统一平台；完成公司交办的其它工作任务。

（6）财务部：主要职责为负责拟定公司财务管理、投资管理、会计核算制度及管理办法；负责根据公司年度经营计划、财务预算、财务收支计划草案；负责配合融资工作，并对借款合同规定的还本付息计划作出具体的安排与落实，提前做好相关及时支付的内外协调工作；负责定期分析公司财务预算及财务收支计划的执行情况，并提交分析报告；负责税收筹划、会计核算、会计结算、年终决算。负责审核公司预算内费用支出，并向相关部门通报预算内费用支出情况；负责对子公司的财务管理与会计核算；负责对外增资及税费返还工作；负责对外审计工作及资料报送台账管理；负责管理公司法人印章、财务专用章；负责做好财务档案管理及数据保密工作；完成上级交办的其他工作任务。

(7) 国土部：主要职责为负责公司账下土地使用权管理工作，并建设与完善相关土地使用权管理制度；负责编制公司年度和阶段建设用地报批计划；负责建设用地报批工作，联系对接各级各职能部门。

(8) 审计法务部：主要职责为负责公司制度执行情况、合同履行情况、项目手续报批情况、财务等工作的审计检查；负责建立健全公司风险防控体系；负责公司诉讼等法律工作；负责对公司各类合同的审查工作；负责公司普法工作。

## 五、发行人主要权益投资

### (一) 二级子公司明细

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的二级子公司共 6 家，其中全资子公司 5 家，控股子公司 1 家，具体如下：

**表 8-7 截至 2018 年 12 月 31 日发行人二级子公司情况**

单位：万元，%

类型	序号	子公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
全资子公司	1	长沙市望城区置地有限公司	10,000.00	100.00	土地一级开发；房地产开发与经营；商品房销售
	2	长沙市望城区保障性安居工程投资有限公司	1,000.00	100.00	保障性住房投资、建设与开发
	3	长沙溪谷投资发展有限责任公司	1,000.00	100.00	项目投资；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；地理信息加工处理；文化旅游产业投资与管理；广告发布服务；文化活动的组织与策划；电力电子技术服务；其他广告服务；软件服务；计算机科学技术研究服务；智能化技术研发；计算机技术开发、技术服务；其他居民服务业
	4	长沙市望城区金星大道建设开发有限责任公司	200.00	100.00	负责金星大道工程建设和区人民政府授权范围内的土地开发经营
	5	长沙市望城区沿江建设开发有限公司	129,898.00	100.00	公路工程建筑；市政公用工程施工；水利水电工程施工；城市及道路照明工程施工；综合布线；景观和绿地设施工程施工；建材、装饰材料零售；城市基础设施建设；房屋拆迁；水泥制品制造
控股子公司	6	长沙市望城区城市资源投资发展有限公司	20,600.00	83.19	实业投资；股权投资；加油站、加气站、水厂、污水处理等公用设施

司					投资管理；商贸、会展、酒店、广告、文化、旅游等现代服务业的投资管理；普通货运
---	--	--	--	--	--

注 1：依据发行人与长沙城市发展基金有限公司签订的《项目公司股权回购协议》，发行人应于 2021 年 10 月 15 日前回购其持有的全部沿江建设公司股权，回购价款为出资额及期权费之和，长沙城市发展基金有限公司不参与沿江建设公司利润分配，也不承担亏损。长沙城市发展基金有限公司未向沿江建设公司委派董事、监事和高级管理人员，因此发行人持有沿江建设公司 100% 的股权。

注 2：依据发行人与长沙市望城区城市资源投资发展有限公司（以下简称“城市资源公司”）股东国开发展湖南“两型”元鼎基金企业（有限合伙）签订的《长沙市望城区城市资源投资发展有限公司增资扩股协议书》，国开发展湖南“两型”元鼎基金企业（有限合伙）对城市资源公司享有 10.00% 的保底收益权。国开发展湖南“两型”元鼎基金企业（有限合伙）向城市资源公司委派一名董事，享有其实际出资比例的表决权比例 16.81%，因此发行人享有的城市资源公司表决权比例为 83.19%。

## （二）子公司基本情况

### 1、长沙市望城区置地有限公司

长沙市望城区置地有限公司（以下简称“望城置地公司”）成立于 2012 年 9 月 21 日，注册资本为 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人为易文。经营范围：土地一级开发；房地产开发与经营；商品房销售。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

望城置地公司成立时注册资本为 3,000.00 万元，全部由发行人出资。2012 年 11 月，发行人对望城置地公司增资，增资后望城置地公司注册资本增至 10,000.00 万元。望城置地公司历次股权变更及最新股权比例如下：

表 8-8 望城置地公司历次股权变更情况

单位：万元

时间	股东名称	出资额	出资比例
2012 年 9 月成立时	望城县城镇建设投资开发有限责任公司	3,000.00	100.00%
2012 年 11 月至本募集说明书签署之日	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	10,000.00	100.00%

截至 2018 年末，望城置地公司资产总计 88,155.89 万元，负债合计 75,803.09 万元，所有者权益合计 12,352.80 万元。2018 年度，望城

置地公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-134.41 万元。望城置地公司未实际开展业务，因此近年发生亏损。

## 2、长沙市望城区保障性安居工程投资有限公司

长沙市望城区保障性安居工程投资有限公司（以下简称“保障性安居工程公司”）成立于 2013 年 2 月 25 日，注册资本为 1,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人为钟德星。经营范围：保障性住房投资、建设与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

保障性安居工程公司成立时注册资本为 1,000.00 万元，全部由发行人出资，注册资本及股权结构自成立至本募集说明书签署之日无变化。

截至 2018 年末，保障性安居工程公司资产总计 999.94 万元，负债合计 0.00 万元，所有者权益合计 999.94 万元。2018 年度，保障性安居工程公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-0.09 万元。保障性安居工程公司目前尚未正式营业，因此盈利能力较弱。

## 3、长沙溪谷投资发展有限责任公司

长沙溪谷投资发展有限责任公司（以下简称“溪谷投资公司”）成立于 2015 年 2 月 15 日，注册资本为 1,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人为余双。经营范围：项目投资；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；地理信息加工处理；文化旅游产业投资与管理；广告发布服务；文化活动的组织与策划；电力电子技术服务；其他广告服务；软件服务；计算机科学技术研究服务；智能化技术研发；计算机技术开发、技术服务；其他居民服务业。（以上投资均不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发

放贷款等国家金融监管及财政信用业务) (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

溪谷投资公司成立时注册资本为 1,000.00 万元, 全部由发行人出资, 注册资本及股权结构自成立至本募集说明书签署之日无变化。

截至 2018 年末, 溪谷投资公司资产总计 492.47 万元, 负债合计 10.00 万元, 所有者权益合计 482.47 万元。2018 年度, 溪谷投资公司营业收入为 0.00 万元, 净利润为-8.64 万元。溪谷投资公司由于成立时间尚短, 未展开相关业务, 因此 2018 年度处于亏损状态。

#### 4、长沙市望城区金星大道建设开发有限责任公司

长沙市望城区金星大道建设开发有限责任公司 (以下简称“金星大道建设公司”) 成立于 2002 年 8 月 22 日, 注册资本为 200.00 万元, 发行人持股比例为 100.00%, 法定代表人为钟德星。经营范围: 负责金星大道工程建设和县 (区) 政府授权范围内的土地开发经营。(涉及行政许可的凭许可证经营)

金星大道建设公司成立时注册资本为 200.00 万元, 全部由望城县房屋产权管理局 (现望城区房屋产权管理局) 出资。2009 年 5 月, 望城县房屋产权管理局将其持有的金星大道建设公司 100.00% 股权转让至望城县城镇建设投资开发有限责任公司。金星大道建设公司历次股权变更及最新股权比例如下:

**表 8-9 金星大道建设公司历次股权变更情况**

单位: 万元

时间	股东名称	出资额	出资比例
2002 年 8 月成立时	望城县房屋产权管理局	200.00	100.00%
2009 年 4 月至 2012 年 11 月	望城县城镇建设投资开发有限责任公司	200.00	100.00%
2012 年 11 月至本募集说明书签署之日	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	200.00	100.00%

截至 2018 年末, 金星大道建设公司资产总计 35,605.90 万元, 负债合计 35,624.27 万元, 所有者权益合计-18.37 万元。2018 年度, 金



星大道建设公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-1.84 万元。金星大道建设公司未实际开展业务，因此 2018 年度发生亏损。

#### 5、长沙市望城区沿江建设开发有限公司

长沙市望城区沿江建设开发有限公司(以下简称“沿江建设公司”)成立于 2015 年 7 月 28 日，注册资本为 129,898.00 万元，发行人持股比例为 76.98%，法定代表人为谭磊。经营范围：公路工程建设；市政公用工程施工；水利水电工程施工；城市及道路照明工程施工；综合布线；景观和绿地设施工程施工；建材、装饰材料零售；城市基础设施建设；房屋拆迁；水泥制品制造。(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)

沿江建设公司成立时注册资本为 100,000.00 万元，全部由发行人出资。2016 年 4 月，长沙城市发展基金有限公司对沿江建设公司增资 29,898.00 万元。根据工商信息显示，沿江建设公司历次股权变更及最新股权比例如下：

**表 8-10 沿江建设公司历次股权变更情况**

单位：万元

时间	股东名称	出资额
2015 年 7 月成立时	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	100,000.00
2016 年 4 月至本募集说明书签署之日	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	100,000.00
	长沙城市发展基金有限公司	29,898.00

依据发行人与长沙城市发展基金有限公司签订的《项目公司股权回购协议》，发行人应于 2021 年 10 月 15 日前回购其持有的全部沿江建设公司股权，回购价款为出资额及期权费之和，长沙城市发展基金有限公司不参与沿江建设公司利润分配，也不承担亏损。长沙城市发展基金有限公司未向沿江建设公司委派董事、监事和高级管理人员。因此，截至本募集说明书出具之日，发行人持有沿江建设公司 100% 的股权。

截至 2018 年末，沿江建设公司资产总计 321,282.59 万元，负债合计 189,823.77 万元，所有者权益合计 131,458.82 万元。2018 年度，沿江建设公司营业收入为 24,990.77 万元，净利润为 461.52 万元。

#### 6、长沙市望城区城市资源投资发展有限公司

长沙市望城区城市资源投资发展有限公司（以下简称“城市资源公司”）成立于 2012 年 9 月 21 日，注册资本为 20,600.00 万元，发行人持股比例为 50.97%，法定代表人为谭磊。经营范围：实业投资；股权投资；加油站、加气站、水厂、污水处理等公用设施投资管理；商贸、会展、酒店、广告、文化、旅游等现代服务业的投资管理；普通货运（凭许可证、审批文件经营）（以上经营范围涉及投资类均不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

城市资源公司成立时注册资本为 3,000.00 万元，全部由发行人出资。2012 年 11 月发行人对其增资，城市资源公司注册资本变为 10,000.00 万元。2013 年 7 月发行人及国开发展湖南“两型”元鼎基金企业对城市资源公司进行增资，其注册资本增至 20,600.00 万元。根据工商信息显示，城市资源公司历次股权变更及最新股权比例如下：

**表 8-11 城市资源公司历次股权变更情况**

单位：万元

时间	股东名称	出资额
2012 年 9 月成立时	望城县城镇建设投资开发有限责任公司	3,000.00
2012 年 11 月增资后	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	10,000.00
2013 年 7 月至本募集说明书签署之日	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	10,500.00
	国开发展湖南“两型”元鼎基金企业（有限合伙）	10,100.00

依据发行人与长沙市望城区城市资源投资发展有限公司（以下简称“城市资源公司”）股东国开发展湖南“两型”元鼎基金企业（有限

合伙)签订的《长沙市望城区城市资源投资发展有限公司增资扩股协议书》，国开发展湖南“两型”元鼎基金企业(有限合伙)对城市资源公司享有 10.00%的保底收益权。国开发展湖南“两型”元鼎基金企业(有限合伙)向城市资源公司委派一名董事，享有其实际出资比例的表决权比例 16.81%，因此截至本募集说明书出具之日，发行人持有城市资源公司的股权比例为 83.19%。

截至 2018 年 12 月末，城市资源公司资产总计 12,947.28 万元，负债合计 254.71 万元，所有者权益合计 12,692.56 万元。2018 年度，城市资源公司营业收入为 42.68 万元，净利润为-39.12 万元，净利润为负主要系城市资源公司 2018 年度管理费用较高所致。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表 8-12 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务	集团外兼职情况
1	刘灿辉	男	1980 年 6 月	本科	董事长	无
2	谭磊	男	1980 年 11 月	硕士	董事	望城区交通运输局党组书记、局长
3	段忠于	男	1968 年 10 月	本科	职工董事	无
4	王昶	男	1973 年 2 月	博士	外部董事	中南大学中国企业集团研究中心主任、教授、博士研究生导师
5	李明辉	男	1964 年 4 月	硕士	外部董事	湖南广播电视大学、湖南网络工程职业学院副教授，长沙市现代产业发展研究会副会长，中南大学深圳研究院转型创新发展研究中心副主任，湖南省人力资源管理学会常务理事、副秘书长
监事任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务	集团外兼职情况
1	谭未明	女	1979 年 5 月	本科	监事会主席	无
2	孙鹏程	男	1978 年 9 月	硕士	监事	北京德恒(长沙)律师事务所合伙人、主任
3	姚志远	男	1987 年 6 月	本科	监事	无
4	胡真轶	女	1982 年 1 月	本科	职工监事	无
5	曾刚	男	1971 年 8 月	本科	职工监事	无
高级管理人员任职情况						
序号	姓名	性别	出生年月	学历	职务	集团外兼职情况
1	易文	男	1983 年 8 月	硕士	总经理	无

2	胡清明	男	1963 年 3 月	本科	副总经理	无
3	余双	女	1982 年 2 月	本科	副总经理、财务总监	无
4	钟德星	男	1969 年 2 月	大专	副总经理	无

### （一）董事

刘灿辉，男，1980 年 6 月出生，本科学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司董事长。曾任望城县含浦镇白鹤村村主任助理、集镇办干部、企业办主任，望城县丁字镇人大副主席，望城县丁字镇副镇长，望城县（区）丁字镇党委委员、副镇长，望城区丁字湾街道党工委书记、主任，望城区丁字湾街道党工委书记，长沙市望城区基础设施建设投资管理中心党组书记。

谭磊，男，1980 年 11 月出生，硕士研究生学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司董事，望城区交通运输局党组书记、局长。曾任湖南科技大学教师，望城县交通局党委委员、副局长，望城县（区）交通运输局党委委员、副局长，望城区基础设施建设投资管理中心党组成员、副主任，长沙市望城区城市建设投资集团有限公司副总经理、总经理，长沙市望城区基础设施建设投资管理中心主任。

段忠于，男，1968 年 10 月出生，本科学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司职工董事、社会事务部部长，曾任长沙市望城区农业机械公司书记、白箬铺光明村光明新农村建设公司经理。

王昶，男，1973 年 2 月出生，博士研究生学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司董事，兼任中南大学中国企业集团研究中心主任、教授、博士研究生导师。曾任怀化市经济贸易委员会综合研究室主任、工业园筹备处负责人。

李明辉，男，1964 年 4 月出生，硕士研究生学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司董事，兼任湖南广播电视大学、湖南网络工程职业学院副教授，长沙市现代产业发展研究会副会长，中南

大学深圳研究院转型创新发展研究中心副主任，湖南省人力资源管理学会常务理事、副秘书长。曾任湖南省岳阳纸业集团有限责任公司培训处副处长，湖南中大思特管理咨询有限公司副总经理。

## （二）监事

谭未明，女，1979 年 5 月出生，成教本科学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司监事长。曾任浏阳市公路管理局干部，浏阳市公路局党委委员，望城区公路局党委委员、纪委书记。

孙鹏程，男，1978 年 9 月出生，研究生学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司监事，兼北京德恒（长沙）律师事务所合伙人、主任。曾任中盛粮油工业控股有限公司（香港主板）投资律师，中泰信托有限责任公司法律部高级经理，中国人保资产管理股份有限公司风险管理与合规部高级经理，华澳国际信托有限公司法律主管。

姚志远，男，1987 年 6 月出生，本科学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司职工监事。曾任长沙市望城区城市资源投资发展有限公司经营部经理、副总经理，长沙市望城区基础设施建设有限公司副总经理、总经理。

胡真轶，女，1982 年 1 月出生，本科学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司职工监事。曾任望城县城镇建设投资开发有限责任公司营销策划部副部长，长沙市望城区城市建设投资集团有限公司投融资部经理。

曾刚，男，1971 年 8 月出生，大学本科学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司职工监事，曾任望城报社编辑部主任、记者部主任，望城县城镇建设投资开发有限责任公司办公室主任、党支部专职副书记、工会主席，望城县滨水新城管委会投融资管理中心办公室主任、滨水新城管委会党支部宣传委员。

### （三）高级管理人员

易文，男，1983 年 8 月出生，硕士研究生学历，现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司总经理。历任望城区城乡建设局总工程师，望城区滨水新城规划建设部建设科工程专干，长沙市望城区城市建设投资集团有限公司投资发展部部长，望城区基础设施建设投资管理中心党组成员、长沙市望城区城市建设投资集团有限公司副总经理。

胡清明，男，1963 年 3 月出生，本科学历。现任长沙市望城区城市建设投资集团有限公司副总经理。历任望城县计委干部，望城县信息中心主任，望城县杨桥乡乡长，望城县霞凝区副区长，共青团望城县委书记，望城县财贸办副主任，望城县政府办副主任，望城县体育运动局局长，望城县政府办副主任，望城县水利局党委书记、副局长，望城县重点工程建设办公室主任、县政府办副主任，望城县工务局党组书记、局长，中共望城区委办公室副主任。

余双，女，1982 年 2 月出生，本科学历，现任公司副总经理、财务负责人。曾任雷锋纪念馆职员，望城县城建投财务部会计，望城区滨水新城管委会投融资中心财务部经理，长沙市望城区城市建设投资集团有限公司融资财务部部长、总会计师兼任融资财务部部长，长沙市望城区基础设施建设投资管理中心副主任。

钟德星，男，1969 年 2 月出生，大专学历，现任公司副总经理。曾任望城县靖港镇计生办主任兼武装部副部长，望城县星城镇征拆办主任，望城县（区）星城镇副镇长，望城区白沙洲街道政协联络处主任。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是长沙市望城区从事城市基础设施建设最重要的主体，主要负责长沙市望城区的土地整理、基础设施建设、国有资产运营等。报告期内，发行人主营业务主要分为基础设施代建业务与土地整理业务两大板块，各板块业务发展态势良好。

近三年度，发行人各业务板块经营情况如下：

**表 9-1 发行人近三年度营业收入及成本明细**

单位：万元

业务名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础设施代建	62,352.13	49,930.99	108,142.10	90,329.86	28,944.17	28,947.70
土地整理	67,774.37	51,826.37	63,720.00	44,176.18	118,839.00	61,728.85
其他	5,301.85	1,426.76	4,173.78	1,267.92	32.50	-
合计	<b>135,428.34</b>	<b>103,184.12</b>	<b>176,035.87</b>	<b>135,773.97</b>	<b>147,815.67</b>	<b>90,676.55</b>

注：其他类收入包含特许经营权收入、资产运营收入等。

**表 9-2 发行人近三年度营业毛利及毛利率情况**

单位：万元

业务名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施代建	12,421.14	19.92%	17,812.24	16.47%	-3.53	-0.01%
土地整理	15,948.00	23.53%	19,543.82	30.67%	57,110.15	48.06%
其他	3,875.09	73.09%	2,905.85	69.62%	32.50	100.00%
合计	<b>32,244.23</b>	<b>23.81%</b>	<b>40,261.91</b>	<b>22.87%</b>	<b>57,139.12</b>	<b>38.66%</b>

2016 至 2018 年度，发行人营业收入分别为 147,815.67 万元、176,035.87 万元及 135,428.34 万元。2017 年度发行人营业收入较 2016 年度增加 28,220.20 万元，同比增长 19.09%，主要系当年基础设施代建业务规模回升至较高水平所致。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度减少 40,607.53 万元，同比减少 23.07%，主要系当年基础设施代建业务规模有所降低所致。

从收入结构上看，近三年度发行人基础设施代建业务收入占营业收入的比重分别 19.58%、61.43%及 46.04%；近三年度发行人土地整理业务收入占营业收入的比重分别 80.40%、36.20%及 50.04%。相较于其他年度，2016 年度发行人基础设施代建业务收入占比较低、土地整理业务收入占比较高；2017 年度、2018 年度发行人该两类收入占比趋于平均。

发行人近三年度营业成本分别为 90,676.55 万元、135,773.97 万元及 103,184.12 万元。2017 年发行人营业成本较 2016 年度增长 49.73%，与当年营业收入的增长率有较大差距，主要系 2017 年度毛利率较低的基础设施代建业务成为发行人第一大收入来源所致。2018 年度发行人营业成本较 2017 年度减少 24.00%，与营业收入的下降幅度相匹配。

发行人近三年度营业毛利率分别为 38.66%、22.87%及 23.81%。2016 年度发行人营业毛利率较其他年度高，主要系发行人 2016 年度收入结构以毛利率较高的土地整理业务为主、毛利率较低的基础设施代建业务占比较少所致。发行人近三年度土地整理业务毛利率分别为 48.06%、30.67%及 23.53%，近三年波动较大且呈下降趋势，主要原因是发行人土地整理业务中，单宗土地价值较大，且各年出让土地的数量较少，相应地单宗土地的出让毛利对整体业务毛利的影响较大；同时不同地块由于地理位置、开发程度和市场预期等原因，其溢价差距较大，相应地毛利率波动较大；其中，2016 年度发行人土地整理业务毛利率达 48.06%，主要系当年确认的出让地征地拆迁与开发的时间较早，成本较低所致。

### （一）基础设施代建业务

基础设施代建业务是发行人的核心业务，作为长沙市望城区最重



要的城市基础设施投资、建设、运营主体，发行人承担了望城区主要的道路、桥梁、地下管网等工程项目的建设。2016 至 2018 年度，发行人基础设施代建业务收入分别为 28,944.17 万元、108,142.10 万元及 62,352.13 万元。2016 年度发行人基础设施代建业务收入较其他年度低，主要系发行人于 2016 年进行结算的基础设施代建项目较少且全部采用政府直付模式<sup>1</sup>所致。2017 年度，发行人基础设施代建业务收入规模有所回升，主要系当年大部分项目不再采用政府直付模式所致。2016 至 2018 年度，发行人基础设施代建业务成本分别为 28,947.70 万元、90,329.86 万元及 49,930.99 万元。

报告期内发行人基础设施代建业务毛利润分别为 -3.53 万元、17,812.24 万元及 12,421.14 万元，毛利率分别为 -0.01%、16.47%及 19.92%，波动较大。2016 年度发行人基础设施代建业务毛利率基本为 0，主要系 2016 年发行人该板块业务结算全部采用政府直付模式，区政府授权望城区基础设施建设中心按照项目实际发生的成本支付款项所致。2017 年、2018 年发行人基础设施代建业务结算模式恢复正常，因此毛利率回复至正常水平。

**表 9-3 截至 2018 年末公司主要在建基础设施代建项目情况**

单位：万元

序号	项目工程名称	建设期限	总投资额	累计已投资额
1	湘江西岸防洪安保工程	2016-2020	501,594.32	297,784.21
2	高丁公路	2016-2019	104,658.70	43,868.00
3	普瑞西路	2015-2019	64,401.00	37,492.00
4	吴家冲	2014-2020	74,335.32	10,683.00
5	湿地公园	2016-2020	63,970.00	4,381.00
6	星月路	2017-2019	42,359.62	11,284.19
7	金城路	2017-2019	2,176.08	572.92
合计		-	<b>853,495.04</b>	<b>406,065.32</b>

<sup>1</sup> 政府直付模式：在政府直付模式下，项目建设无需发行人垫资，由望城区政府委托望城区基础设施建设中心先拨款给发行人，发行人再同工程单位进行结算。在此结算模式下，发行人各个项目的收入与成本相同，不确认毛利。

发行人目前在建基础设施建设项目规模较大，未来业务持续性较好。

## （二）土地整理业务

2016 至 2018 年度，发行人土地整理业务收入分别为 118,839.00 万元、63,720.00 万元及 67,774.37 万元。发行人 2016 年土地整理业务收入较其他年度高，主要系公司 2016 年完成整理的宗地面积较大，出让金额较多所致。2016 年度、2017 年度及 2018 年度发行人土地整理业务实现毛利润 57,110.15 万元、19,543.82 万元及 15,948.00 万元，毛利率为 48.06%、30.67%及 23.53%，较好地弥补了基础设施代建业务规模收缩带来的利润下滑。2016 年度该板块业务毛利率较其他年度高，主要系当年完成出让的土地征地拆迁时间较早，相应的征地补偿成本较低所致。随着长沙市望城区城市化建设的快速发展，开发土地面积将逐年扩大，发行人土地整理业务前景较好。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）基础设施代建业务

#### 1、业务模式

作为望城区最为重要的城市基础设施投资、建设、运营主体，发行人承担了望城区主要的道路、桥梁、地下管网等工程项目的建设工工作。发行人的基础设施代建业务主要采取代建模式，发行人接受望城区人民政府的委托对区内基础设施建设项目进行投资建设，每年根据项目建设情况发行人移交相关基础设施建设资产给区政府，区政府授权望城区基础设施建设中心核定相关建设情况及成本费用，并支付相关款项，保证发行人合理的利润。上述款项确认为发行人的委托代建项目收入，前期发生的建设成本确认为委托代建项目建设成本。

根据望城区政府与发行人签订的基础设施代建项目协议，公司根

据望城区政府要求承担望城区内基础设施建设项目的建设。具体内容为：(1)基建项目采用委托代建模式，望城区政府为项目委托人，发行人经区政府授权具体负责项目建设，承担项目的项目法人责任，负责按审定的施工内容，筹集资金、实施项目建设；项目完工验收合格后移交给望城区政府，由区政府经营管理、收益及处分。(2)由发行人按国家和市的相关规定组织设计、监理、施工单位参加完工验收工作，望城区政府给予必要的配合，发行人在完工验收合格后，将相关资料报主管机关备案；同时发行人每年年末组织完工项目的移交，望城区政府根据移交情况支付相关款项。(3)在项目验收合格的前提下，望城区政府必须支付相应的代建款项，金额为项目建设成本加成 20%，项目资金来源列入区年度预算。

针对上述基础设施代建项目，总成本以及收入基数为发行人对基建项目具体施工单位发包合同的总金额，总收入为按相应上浮比例（一般为 20%左右）确定的合同金额；但因部分代建项目采用政府直付模式，总体毛利率存在一定波动。

## 2、主要基础设施建设项目情况

2016 至 2018 年度发行人基础设施代建项目实现收入情况如下：

**表 9-4 发行人 2016-2018 年度基础设施建设项目收入情况**

单位：万元

序号	项目	建设期限	总投资额	已投资额	报告期内确认收入	累计已回款金额
1	长郡月亮岛学校	2014-2017	36,204.89	36,204.89	20,135.13	34,883.37
2	谷山体育公园	2013-2016	16,000.00	16,000.00	2,000.00	16,000.00
3	旺旺东路	2011-2015	14,090.85	14,090.85	2,980.32	14,090.85
4	市民文化公园	2014-2016	8,107.00	8,107.00	8,100.00	8,107.00
5	金圆路、新巷南路	2013-2015	6,614.79	6,614.79	988.15	6,614.28
6	东马路、平安路	2012-2015	4,371.44	4,371.44	529.63	4,125.30

7	澳海路	2014-2016	4,222.85	4,222.85	1,866.96	1,866.96
8	喻家湾路、振兴路	2013-2015	3,126.92	3,126.92	431.10	1,433.31
9	普瑞西路	2015-2019	64,401.00	37,492.00	11,799.31	38,121.08
10	湿地公园	2016-2020	63,970.00	4,381.00	2,042.00	2,042.00
11	高丁公路	2016-2019	104,658.70	43,868.00	39,263.53	37,956.40
12	湘江西岸防洪安保工程	2016-2020	501,594.32	297,784.21	72,339.88	8,212.36
13	金城大道项目	2007-2017	29,998.40	29,998.40	20,333.85	-
14	雷锋西路	2012-2017	11,665.92	11,665.92	13,297.84	-
15	金潇路	2012-2013	915.74	907.53	6.80	907.53
16	行政中心片区	2015	1,465.66	1,426.08	19.80	1,426.08
17	其他	-	6,328.14	6,328.14	3,304.11	6,864.22
-	合计	-	<b>877,736.62</b>	<b>526,590.02</b>	<b>199,438.40</b>	<b>182,650.74</b>

## （二）土地整理业务

### 1、业务模式

发行人接受望城区人民政府委托进行长沙市望城区内的土地开发与整理，对区内土地进行拆迁和平整。由发行人对长沙市望城区内的土地进行拆迁和平整，交由长沙市望城区国土资源局按土地招拍挂手续进行出让。土地成交后，竞得人与长沙市望城区国土资源局签订土地出让合同，根据合同约定及相关规定按时缴清土地款。土地出让完成后，望城区财政局将款项拨付至发行人，公司依据成交确认书及政府结算文件确认收入，公司前期发生的土地摘牌成本、开发整理支出及相关税费等确认为公司的土地开发整理成本。

### 2、主要土地整理项目情况

2016 至 2018 年度发行人土地整理业务实现收入情况如下：

**表 9-5 发行人 2016-2018 年度土地整理项目收入构成情况**

年份	地块位置	面积 (平方米)	收入金额 (万元)	已回款金额 (万元)
2018年	黄金大道与澳海路交叉口东南角	82,479.00	18,932.00	18,932.00
	大泽湖街道潇湘北路与栖贤路交叉口西南角（商学院地块）	76,780.97	5,774.37	5,774.37

	月亮岛街道月亮岛路金甲冲路交叉口东南角	73,211.80	26,365.00	26,365.00
	月亮岛路与谷山路交叉口东北角	68,292.20	16,703.00	16,703.00
	合计	<b>300,763.97</b>	<b>67,774.37</b>	<b>67,774.37</b>
2017 年	双湖置业地块	112,196.63	34,672.00	34,672.00
	银星路与黄金大道交叉口西北角	67,336.60	20,208.00	20,208.00
	银星路与雷锋大道交叉口东南角地块二	39,965.70	8,840.00	8,840.00
	合计	<b>219,498.93</b>	<b>63,720.00</b>	<b>63,720.00</b>
2016 年	高塘岭街道莲湖社区地块一	56,532.17	17,219.00	17,219.00
	高塘岭街道莲湖社区地块二	120,599.59	36,727.00	36,727.00
	银星路与雷锋大道交叉口东南角	293,381.73	64,893.00	64,893.00
	合计	<b>470,513.49</b>	<b>118,839.00</b>	<b>118,839.00</b>

表 9-6 截至 2018 年末发行人在建土地开发整理项目情况

(按片区分类)

单位：万元

序号	项目名称	建设期限	总投资额	账面价值	计划出让年份
1	月亮岛片区地块	2013-2023	153,414.00	67,738.61	2019-2023
2	大泽湖片区地块	2013-2023	61,927.58	11,492.84	2019-2023
3	高塘岭片区地块	2013-2023	286,063.39	240,556.55	2019-2023
4	腾飞片区地块	2013-2023	504,451.04	316,527.94	2019-2023
合计		-	<b>1,005,856.00</b>	<b>636,315.94</b>	-

### 三、发行人所在行业情况

#### (一) 发行人所在行业现状及前景

##### 1、城市基础设施建设行业状况

##### (1) 我国城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，也是城市社会经济发展、人居环境改善、公共服务提升和城市安全运转的基本保障。城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。同时，城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，对拉动国民经济发展具有加速作用。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施

建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。近年来，国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家发改委《产业结构调整指导目录（2011）》指出要鼓励城市基础设施建设的发展。国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。2014 年 2 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设，推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。国家“十三五”规划纲要指出：“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”。2016 年 2 月 2 日国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化的若干意见》（国发〔2016〕8 号），明确提出要加强以下方面的建设以全面提升城市功能：加快城镇棚户区、城中村和危房改造；加快城市综合交通网络建设；实施城市地下管网改造工程；推进海绵城市建设；推动新型城市建设；同时，对于中小城市和特色小城镇，要提升基础设施水平，要加大对中西部地区发展潜力大、吸纳人口多的县城和重点镇的支持力度。2016 年 2 月 6 日国务院发布《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，明确提出到 2020 年，要基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造；要优化街区路网结构，

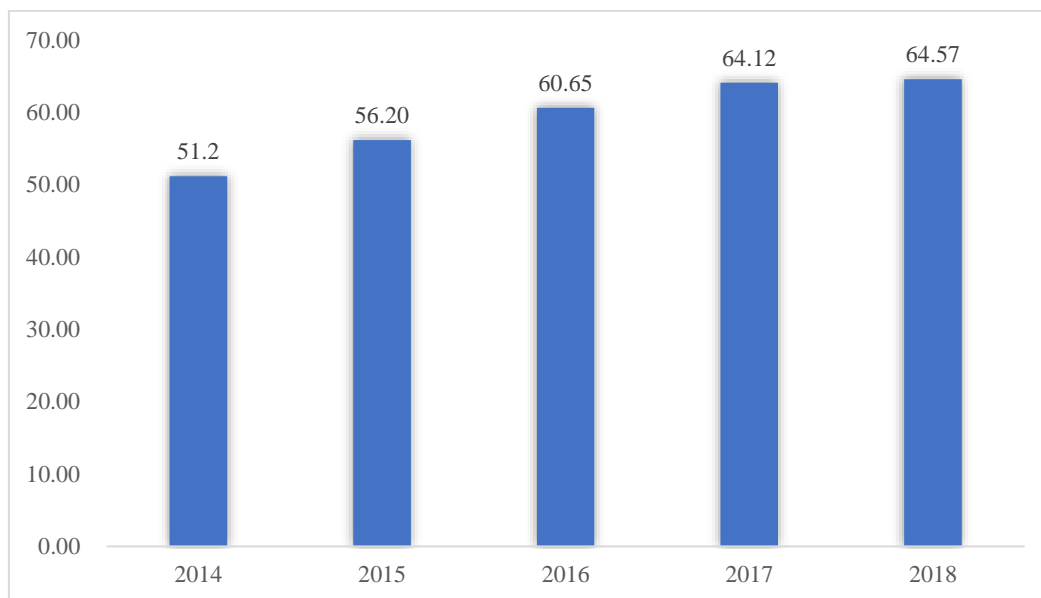
到 2020 年，城市建成区平均路网密度提高到 8 公里/平方公里，道路面积率达到 15%。2016 年 8 月 23 日，住房城乡建设部发布《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，明确提出要加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套；加大城镇市政基础设施建设和节能改造力度，着力弥补薄弱环节，到 2020 年，建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营。2017 年 5 月 23 日住建部和国家发改委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，明确提出了“三个 1 亿人”的城镇化目标，即“实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化”。2018 年 10 月 31 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号），明确提出了需对 2018 年以来基础设施投资增速放缓的情况进行改变，总体上要“聚焦关键领域和薄弱环节，保持基础设施领域补短板力度，进一步完善基础设施和公共服务，提升基础设施供给质量，更好发挥有效投资对优化供给结构的关键性作用，保持经济平稳健康发展”；具体而言，要“聚焦脱贫攻坚、铁路、公路水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、社会民生等重点领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目”。

在国家政策的大力支持下，近年来我国在城市基础设施建设方面的投资规模不断加大，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。根据《2018 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2018 年，全社会固定资产投资累计达 64.57 万亿元，同比增长 5.90%。其中，基础设施投资 14.53 万亿元，同比增长 3.80%，占固定资产投资（不含农户）

的比重为 22.50%。

图 9-1 2014 年至 2018 年全社会固定资产投资规模

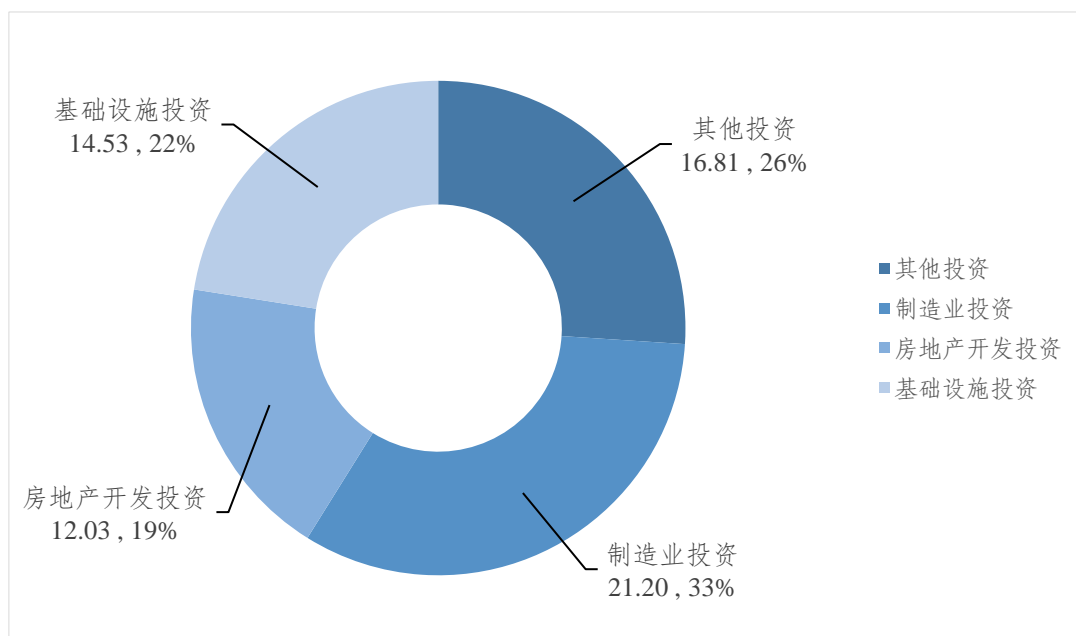
单位：万亿元



数据来源：2014 年至 2018 年国民经济和社会发展统计公报

图 9-2 2018 年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

单位：万亿元



数据来源：2018 年国民经济和社会发展统计公报

根据 2017 年 5 月 23 日住建部和国家发改委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，“十二五”期间，我国城市基础设



施建设完成了以下主要成就：我国城市市政基础设施投入力度持续加大，累计完成投资 95 万亿，比“十一五”时期投资增长近 90%；设市城市（县城）公共供水普及率达到 93.1%（85.1%）、污水处理率达到 91.9%（85.2%），燃气普及率达到 95.3%（75.9%），生活垃圾无害化处理率达到 94.1%（79.0%），具体如下：

表 9-7 “十二五”期间我国城市基础设施建设主要进展

设置类别	指标	2010 年	2015 年	增长幅度
01 道路交通	人均城市道路面积（平方米）	13	16	18%
	道路长度（万公里）	29	37	24%
	开通运营城市轨道交通的城市（个）	12	25	108%
	轨道交通运营里程（公里）	1,429	3,300	131%
02 地下管线（廊）	供排水、供热、燃气地下管线长度（万公里）	136	198	46%
03 供水、排水	公共供水普及率（%）	89.5	93.1	3.6 个百分点
	公共供水能力（万立方米/日）	20,071	23,101	15%
	污水处理能力（万立方米/日）	10,436	14,028	34%
	污泥无害化处置率（%）	-	53	
04 燃气、供热	城市燃气普及率（%）	92.0	95.3	3.3 个百分点
	城市集中供热面积（亿平方米）	44	67	54%
	城市热源供热能力（万千瓦）	39	53	36%
05 环境卫生	生活污染无害化处理能力（万吨/日）	39	58	49%
	生活垃圾无害化处理率（%）	77.9	94.1	16.2 个百分点
	生活垃圾焚烧处理能力占比（%）	21.9	38	16.1 个百分点
06 公园绿地	建成区绿地面积（万公顷）	144	191	32%
	建成区绿地率（%）	34.5	36.4	1.9 个百分点
	人均公园绿地面积（平方米/人）	11	13	19%

根据《2018 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2018 年末，我国城镇常住人口 8.31 亿人，占总人口的比重（常住人口城镇

化率)为 59.58%，较 2017 年末提高 1.06 个百分点。目前，我国城镇化水平已超过了世界平均水平（42.00%），但是与美国、德国、英国等发达国家 80.00%以上的城镇化水平相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。同时，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，根据 2017 年 5 月 23 日住建部和国家发改委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，目前国内城市基础设施现状存在以下问题：一是投入不够，总量不足；二是设施水平偏低，“城市病”问题突出；三是发展不均衡，服务水平差异较大；四是产业集中度低，服务效率和质量参差不齐。

总体来看，国内城市基础设施建设行业得到了国家政策的大力支持，正处于高速发展时期，未来仍有较大的发展空间并会得到持续、稳定的政策支持，随着中国经济的快速发展和各级政府财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

## （2）长沙市望城区城市基础设施建设行业的发展现状和前景

近年来，长沙市及下辖望城区不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。区域内经济运行保持总体平稳增长的良好态势，综合实力和经济增长质量进一步提高，为望城区的城市基础设施建设发展提供了有力的支持。

根据长沙市望城区 2017 年政府工作报告，2012 年至 2016 年间，长沙市望城区统筹推进品质城区、精美城镇、美丽乡村建设，城乡环境精彩蝶变，跻身全省新型城镇化试点区、海绵城市试点区行列。完成交通建设投资 190 亿元，新建等级以上公路 85 公里，湘江长沙综合枢纽顺利通航，芙蓉北大道、黄桥大道等骨干道路竣工通车，地铁

4 号线、长株潭城际铁路加快建设，望城即将迈入轨道交通时代。以滨水新城、湘江古镇为重点加快新型城镇建设，斑马湖、月亮岛等城市片区日新月异，滨江生态公园群规划建设全面启动，湘江古镇群声名远播，全区新增城镇建成区面积 19 平方公里。投入水利建设资金 28 亿元，完成浏水河坝、中小河流治理等近万处水利实事工程，水利体系更加健全。全面推进城乡环境综合整治、三年造绿大行动、美丽乡村建设，完成下西塘街、聚宾巷等 10 条背街小巷提质改造，建成黄桥大道、金洲大道、雷锋北大道等市级绿色通道，打造谢家新屋等 22 个美丽村落，全区新增绿化面积 8 万亩，获评全国绿化模范区。新建 12 座乡镇污水处理厂，完成棚户区改造 10,112 户、农村危房改造 3,800 户。

根据长沙市望城区 2018 年政府工作报告，2017 年长沙市望城区加快了新型城镇化试点、海绵城市试点建设，率先全省编制海绵城市建设技术导则。完善征拆安置政策操作细则，加快限价商品房建设，实现征地拆迁 1.4 万亩；促推重大基础项目前期工作、服务效能、建设进度提速提标，长望路西延线、谷山路启动建设，潇湘北路加快建设，金星大道北延线、航电大道等道路建成通车，片区路网体系不断健全，长益高速复线、湘江大道北延线建设扎实推进，桥汨线等 4 条干线公路启动建设，乔朱线等 3 条干线公路建成通车，完成农村公路改造 94.3 公里，新增城乡公交线路 12 条。扎实推进截污工程三年计划，岳麓污水处理厂尾水下移工程主体完工，全区新增污水管网 32 公里。依法拆除违章建筑 18.2 万平方米，亮化城市节点景观 35 处，提质改造市政道路 3.9 万平方米。加快水利基础建设，完成投资 15 亿元。

根据长沙市望城区 2019 年政府工作报告，2018 年长沙市望城区

固定资产投资总额增长 11%，高铁西城建设正式启动，中心城区和重点片区加快发展，新增建成区面积 4.3 平方公里。改造老旧小区、楼盘小区、安置小区 7 个。潇湘北路、望城大道、金星大道北延线、湘江大道北延线一期建成通车，新开通公交线路 7 条。加强燃气应急保障，西气东输三线长沙支线望城段顺利推进，望星门站、段家冲 LNG 应急储气调峰综合站启动建设。完成棚户区改造 1654 户，实施农村危房改造 479 户。建成污水管网 95 公里。

未来规划方面，根据长沙市望城区国民经济和社会发展规划，望城区未来将打造“一核”，以滨水新城为核心，突出建设新城起步区，大力发展综合商务、文化创意、现代金融、星级酒店、滨水房产，建设城市综合体，发展总部经济，构建全域范围内的城市中心，打造省会长沙的新城区、区域发展的增长极、两型社会的实验区、城乡统筹的样板区。开发“两带”，开发建设湘江生态经济带和金洲大道新农村示范带，湘江生态经济带以潇湘大道和湘江大道北延为契机，加快湘江两岸自然资源的高效开发利用，全力发展现代服务业，打造岸线经济和城市建设的新亮点，金洲大道新农村示范带以金洲大道沿线的秀美风光为依托，全力推进新农村建设，发展现代农业、旅游休闲等，使之成为展示湖南农村风貌的新名片。打造“三区”，以京珠西线为纽带，打造特色鲜明而又紧密联系的高星经济区、河东经济区、大众垸经济区。高星经济区以望城经开区为依托，发展有色新材料、先进制造、食品加工等新型工业和配套的生产生活性服务业。河东经济区以芙蓉北大道和湘江大道北延线为依托，以丁铜片区为重点，加快发展精细化工、仓储物流和能源产业。大众垸经济区以望城国家农业科技园区为依托，以高乔大道为轴线，加快推进百里水产走廊建设，发展高效农业、都市农业和休闲农业，打造一流的现代农业示范基地。

按照“布局集中、产业集聚、发展集约”的原则，优化产业空间布局，促进产业结构转型升级。

城市交通体系建设方面，长沙高铁西站已选址望城区南部金山桥街道和黄金园街道交界处，渝长厦高铁、长九高铁、京广高铁西复线、长沙至西安高铁 4 条高铁线路从此经过；长益常城际、长株潭城际、长岳城际、长浏城际 4 条城际铁路在此接驳；地铁 2 号线、地铁 10 号线，有轨电车（T2、T3），磁浮快线（宁乡支线），多条城市公交等在此汇集。未来几年望城区将牢牢把握环洞庭湖生态经济圈、湘江新区和沿江建设、跨江发展等战略机遇，加快形成以高速公路、快速干道为主体，轨道交通和湘江航道为补充，水运港口与枢纽站场为依托，陆路畅通无阻、水道充分利用、可持续发展大容量、网络化的开放式综合交通体系。

综上，望城区城市基础设施代建行业具有较强的经济基础，根据相关发展规划，未来行业发展前景广阔。

## （二）发行人在行业中的地位

公司是长沙市望城区从事城市基础设施建设最重要的主体，其主要职能是承担长沙市望城区基础设施的投资、融资、建设、运营以及国有资产的管理任务，在长沙市望城区基础设施建设领域具有重要的优势地位。近年来，望城区政府一方面向公司注入优质资产，助力公司经营性资产的整合，使得公司“内部造血”机制不断完善，资金自筹能力也有所提升；另一方面，公司长期得到市、区政府的高度重视和大力支持，在基础设施建设、土地整理与开发等方面，区政府出台了一系列的支持政策，从而使公司具备更稳定的经营基础。

长沙市望城区内除发行人外，其他主要城投公司包括长沙市望城区水利建设投资管理有限公司（以下简称“望城水建投”）。望城水建

投是经望城区人民政府2004年5月批准成立的国有水利投资公司，主要利用水利项目实行融资，担负水利项目投融资职能，负责水利基础设施建设和水利产业经营。望城水建投于2016年11月3日非公开发行了期限为3+2年的10亿元公司债券——“16望水投”，票面利率为5.10%。经鹏元资信评估有限公司综合评定，16望水投主体及债项评级均为AA。

截至2018年末，望城水建投合并资产总额为631,824.26万元，合并负债总额为214,063.76万元，合并所有者权益总额为417,760.50万元；2018年度望城水建投实现营业收入52,860.36万元，净利润6,046.74万元。整体而言，发行人与望城水建投相比，业务资质和业务范围更广泛，是望城区内唯一的综合性城投公司。同时，发行人的资产规模及盈利能力均显著优于望城水建投。

### （三）发行人的竞争优势

#### 1、区域优势

发行人位于长沙市望城区，望城区东邻长沙县（星沙开发区），南接开福区、岳麓区，西至宁乡市，北连岳阳市湘阴县、汨罗市，2011年成为长沙第六个城区。望城区位于“3+5”城市群的核心位置，既是承担“3+5”城市群内部的重要环节，也是连接岳阳城市圈和衡阳城市圈的必经之路，未来长沙市高铁西站也将建于望城区；望城区全境已纳入长株潭综合配套改革试验核心区和国家级湘江新区，将得到国家政策的大力支持。

#### 2、行业垄断优势

公司是望城区从事城市基础设施建设最重要的主体，主要从事区内重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设、资本运营、经营城市资源的职责，获得了政府在资产注入、财政补贴等方面的大

力支持，具有天然的区域内行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，刚性需求大，持续盈利能力较强。随着望城区区域经济的快速发展，城市基础设施建设需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

### 3、融资优势

公司与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系，在银行内部信用评级状况良好。获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至 2019 年 9 月末，发行人获得中国农业发展银行、中国工商银行等国内主要银行授信额度合计 1,257,061.00 万元，已用额度为 616,750.00 万元，剩余额度为 640,311.00 万元，间接融资能力良好。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，有力地保障了望城区基础设施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。

### 4、政府支持优势

公司主要从事望城区内重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设、资本运营、经营城市资源的职责，获得了政府在资产注入、财政补贴等方面的大力支持，是望城区从事城市基础设施建设最重要的主体。近年来，望城区政府通过优质资产整合、财政补贴、税收优惠等多种形式给予公司大力支持，逐步盘活城市存量资产，并对发行人追加资本投入，增强了发行人的融资能力与发展后劲。

## 四、发行人地域经济情况

### （一）基本情况

望城区隶属于湖南省长沙市，是长沙市六个市辖区之一，地处湘中东北部，湘江下游。望城区原为长沙市下辖的望城县，2011 年湖南

省人民政府撤销望城县并设立长沙市望城区，其区域范围、财税体制均维持不变。望城区东临长沙县，南接长沙市开福区、岳麓区，西至宁乡市，西北临益阳市赫山区，北连岳阳市湘阴县、汨罗市。截至 2017 年末，望城区户籍总人口 57.1 万人（不含雷锋街道）。

根据望城区 2015 年至 2017 年国民经济和社会发展统计公报，2015 年至 2017 年望城区经济发展迅速，地区生产总值由 520.42 亿元增加到 658.76 亿元，财政总收入由 63.92 亿元增加到 80.03 亿元，规模以上工业增加值由 254.57 亿元增加到 340.62 亿元，固定资产投资由 681.04 亿元增加到 752.35 亿元，社会消费品零售总额由 100.21 亿元增加到 152.78 亿元，全区实有人口年均增长 8.6%，成为全市人口增长幅度最大的区县。2017 年，望城区积极落实“长沙工业 30 条”、

“人才新政 22 条”，制定振兴实体经济、11 条工业新兴及优势产业链培育政策，推动政策、资金等要素向园区集中，有色金属新材料、机械制造、食品医药等主导产业分别完成产值 694 亿元、178 亿元、170 亿元，泰嘉科技成功上市，规模工业企业新增 45 家。突出园区平台支撑功能，推出行政审批下放、直购电试点、集中供热等改革举措，“一区两园”发展势头强劲，完成规模工业产值 1,065 亿元，增长 15.9%。突出产业项目建设，中粮可口可乐、旺旺乳饮等 22 个工业项目建成投产，中信戴卡（一期）从启动建设到产品入市仅用 7 个月时间，五矿新能源实现当年引进、当年建设，TDK 新科电子实现当年引进、当年投产。突出创新驱动，出台专利奖补实施办法等科技创新政策，加快省科技成果转移转化示范区建设，新增高新技术企业 16 家，科技创新小巨人企业 9 家，黄金创业园获批国家级科技企业孵化器，获评湖南省知识产权建设强区。成功入选全国农村改革试验区、全省农村一二三产业融合发展整县推进试点、全国农村生活垃圾分类和资



源化利用示范区。成功创建省级安全生产示范区，获评全省十大平安示范区县。

## （二）财政数据

根据长沙市 2018 年国民经济和社会发展统计公报，长沙市 2018 年实现地区生产总值（GDP）11,003.41 亿元，比上年增长 8.5%。长沙市 2018 年一般公共预算收入及支出明细如下：

**表 9-8 长沙市 2018 年一般公共预算收入及支出**

单位：亿元

项目	2018 年度
一般公共预算收入	1544.95
税收收入	616.13
非税收入	263.58
上划省级收入	118.41
上划中央级收入	546.83
一般公共预算支出	1329.52

资料来源：长沙市 2018 年国民经济和社会发展统计公报

根据望城区 2016-2018 年国民经济和社会发展统计公报，望城区近三年度实现地区生产总值及增长率如下：

**表 9-9 2016 年至 2018 年望城区主要经济数据指标情况**

年份	地区生产总值（亿元）	增长率（%）
2016	582.19	11.3
2017	658.76	11.2
2018	671.42	8.6

资料来源：长沙市望城区 2016-2018 年国民经济和社会发展统计公报

2016 至 2018 年度，望城区地区生产总值在长沙市的 6 个行政区中排名第 6。

财政收入方面，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，望城区实现一般公共预算收入 40.55 亿元、46.07 亿元及 49.66 亿元。2016 年度、2017 年度及 2018 年度望城区政府上级补助收入分别为 29.20 亿元、30.91 亿元及 30.14 亿元；政府性基金收入分别为 30.08 亿元、45.04 亿元及 54.20 亿元，具体如下：

表 9-10 2016 至 2018 年度望城区财政收入情况

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地方财政收入：	<b>134.00</b>	<b>122.02</b>	<b>100.87</b>
（一）地方一般公共预算收入	<b>49.66</b>	<b>46.07</b>	<b>40.55</b>
税收收入	37.44	32.97	28.12
非税收入	12.22	13.10	12.43
（二）政府性基金收入	<b>54.20</b>	<b>45.04</b>	<b>30.08</b>
（三）预算外财政收入	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1.04</b>
（四）转移性收入	<b>30.14</b>	<b>30.91</b>	<b>29.20</b>
地方财政支出：	<b>159.29</b>	<b>122.98</b>	<b>108.76</b>
（一）地方一般公共预算支出	<b>159.29</b>	<b>122.66</b>	<b>107.59</b>
一般预算	95.58	80.62	70.76
基金预算	63.71	46.04	36.83
（二）预算外财政支出	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
（三）转移性支出	<b>0.00</b>	<b>0.32</b>	<b>1.17</b>
一般预算	<b>0.00</b>	<b>0.32</b>	<b>1.17</b>

资料来源：长沙市望城区财政局

## 第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司 2016 年至 2018 年的合并报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的三年连审审计报告(众环审字〔2019〕第 110065 号)。本部分所引用的财务数据,非经特别说明,均来源于上述审计报告。

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

### 一、发行人财务数据

#### (一) 发行人主要财务数据

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位: 万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	2,322,227.20	2,403,391.68	2,136,665.21
其中: 流动资产	2,222,958.13	2,304,100.12	1,970,185.70
非流动资产	99,269.07	99,291.56	166,479.51
负债合计	1,235,136.35	1,330,574.14	1,289,712.03
其中: 流动负债	340,352.30	355,041.28	548,410.84
非流动负债	894,784.05	975,532.86	741,301.20
所有者权益合计	1,087,090.85	1,072,817.54	846,953.18

表 10-2 合并利润表主要数据

单位: 万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	135,428.34	176,035.87	147,815.67
营业成本	103,184.12	135,773.97	90,676.55
营业利润	14,288.69	12,402.81	24,445.20
利润总额	14,273.31	15,839.81	32,388.33
净利润	14,273.31	15,839.81	32,388.33
归属于母公司所有者的净利润	14,273.31	15,839.81	32,388.33

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位: 万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-70,602.73	-212,001.25	-121,833.80
投资活动产生的现金流量净额	-44.43	-3,371.73	-28.20

筹资活动产生的现金流量净额	-99,825.13	260,926.73	185,075.79
现金及现金等价物净增加额	-170,472.28	45,553.75	63,213.79

(二) 发行人经审计的 2016 年、2017 年、2018 年财务报表 (见附表二至四)。

## 二、发行人财务分析

### (一) 偿债能力分析

报告期内发行人主要偿债指标如下表所示:

**表 10-4 报告期内发行人主要偿债能力指标**

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率 (倍)	6.53	6.49	3.59
速动比率 (倍)	1.45	1.71	0.89
资产负债率	53.19%	55.36%	60.36%

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/总资产×100%

2016 年末至 2018 年末,公司流动比率分别为 3.59、6.49 及 6.53,整体保持着较高的水平;2017 年末发行人流动比率上升明显,主要系 2017 年末发行人对望城区政府的其他应付款较 2016 年末大幅减少,导致流动负债较 2016 年末减少 193,369.56 万元所致。2018 年末发行人流动比率较 2017 年末变化不大。

2016 年末至 2018 年末,公司速动比率分别为 0.89、1.71 及 1.45,发行人流动资产以存货为主,因此速动比率水平较低。2017 年末速动比率上升主要系其他应付款大幅减少所致。2018 年末发行人速动比率较 2017 年末小幅下降,主要系货币资金大幅减少所致。

2016 年末至 2018 年末,公司的资产负债率分别为 60.36%、55.36% 及 53.19%,总体处于同行业平均水平。2017 年末公司资产负债率较 2016 年末下降 5.00 个百分点,主要系 2017 年末发行人负债总额较 2016 年末仅增长 3.17%,同时资产总额由于存货的大幅增加而同比增长 12.48%所致。2018 年末公司资产负债率较 2017 年末下降 2.17 个

百分点，主要系 2018 年末发行人资产总额由于货币资金的大幅下降而同比减少 3.38%，同时发行人负债总额由于应付债券规模大幅下降而同比减少 7.17%所致。

总体而言，公司对债务规模的控制较好，财务结构稳健，偿债能力较强。最近三年，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得公司始终具备良好的偿债能力。

## （二）营运能力分析

报告期内发行人主要营运能力指标如下表所示：

**表 10-5 报告期内发行人主要营运能力指标**

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
总资产周转率（次/年）	0.06	0.08	0.08
净资产周转率（次/年）	0.13	0.18	0.20
应收账款周转率（次/年）	2.16	4.39	7.21
存货周转率（次/年）	0.06	0.09	0.07

注：1、总资产周转率=营业收入/平均资产总计

2、净资产周转率=营业收入/平均所有者权益合计

3、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

4、存货周转率=营业成本/平均存货余额

2016至2018年度，发行人的存货周转率分别为0.07、0.09及0.06，总体处于较低水平，主要有两方面原因，一方面系公司的存货中一部分为尚未进行商业开发的土地使用权，该部分土地使用权需要加以开发利用后方具备周转条件，因此存货周转率较低；另一方面系公司存货中除尚未进行开发的土地使用权外的部分主要为基础设施代建项目成本，该类项目具有建设周期长、投资回报慢的特点，导致存货周转率较低。随着公司项目建设的陆续推进，存货中的待开发土地将逐步被开发利用，同时公司的基础设施代建项目也将陆续完工结算，因此存货周转率指标在未来有望得到不断改善。

公司近三年的应收账款周转率分别为 7.21、4.39 及 2.16，整体处于同类企业的较高水平；但报告期内逐年下降，主要系随着发行人业

务规模的逐渐扩大，近年来发行人应收账款增速较高，应收账款周转率逐年下降。

2016 至 2018 年度，公司的总资产周转率分别为 0.08、0.08 及 0.06，净资产周转率分别为 0.20、0.18 及 0.13，均处于较低水平，主要系公司总资产中存货占比较大，而存货周转率较低所致。

### （三）盈利能力分析

报告期内发行人主要盈利指标如下表所示：

**表 10-6 报告期内发行人主要盈利指标**

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	135,428.34	176,035.87	147,815.67
其他收益 <sup>1</sup>	7,008.42	-	-
营业外收入	-	3,437.00	7,943.13
其中：政府补助	-	3,421.00	7,939.62
利润总额	14,273.31	15,839.81	32,388.33
归属于母公司所有者的净利润	14,273.31	15,839.81	32,388.33
净资产收益率 <sup>2</sup>	1.32%	1.65%	4.45%

注：1、发行人 2018 年度收到了与日常经营活动有关的政府补助共 7,008.42 万元并计入了其他收益，未计入营业外收入。

2、净资产收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100%

公司的营业收入主要为基础设施代建业务收入和土地整理业务收入，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司营业收入分别为 147,815.67 万元、176,035.87 万元及 135,428.34 万元；2017 年度发行人营业收入较 2016 年度增加 28,220.20 万元，同比增长 19.09%，主要系当年基础设施代建业务规模回升至较高水平所致。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度减少 40,607.53 万元，同比减少 23.07%，主要系当年基础设施代建业务规模有所降低所致。

从收入结构上看，近三年度发行人基础设施代建业务收入占营业收入的比重分别 19.58%、61.43%及 46.04%；近三年度发行人土地整理业务收入占营业收入的比重分别 80.40%、36.20%及 50.04%。相较于其他年度，2016 年度发行人基础设施代建业务收入占比较低、土地

整理业务收入占比较高；2017 年度、2018 年度发行人该两类收入占比趋于平均。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人获得的政府补贴收入分别为 7,939.62 万元、3,421.00 万元及 7,008.42 万元，波动较大，报告期内每年营业收入与政府补贴加营业收入之和的比例分别为 94.90%、98.09%及 95.08%，公司营业收入对政府补贴的依赖性较低。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 32,388.33 万元、15,839.81 万元及 14,273.31 万元。2017 年度发行人归属于母公司所有者的净利润较 2016 年度降低 51.09%，主要系 2017 年度毛利率较低的基础设施代建业务成为发行人第一大收入来源，2017 年发行人营业成本较 2016 年度同比增长 49.73%所致。2018 年度发行人归属于母公司所有者的净利润较 2017 年度变化不大。

#### （四）现金流量分析

报告期内发行人主要现金流量指标如下表所示：

**表 10-7 报告期内发行人主要现金流量指标**

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-70,602.73	-212,001.25	-121,833.80
投资活动产生的现金流量净额	-44.43	-3,371.73	-28.20
筹资活动产生的现金流量净额	-99,825.13	260,926.73	185,075.79
现金及现金等价物净增加额	-170,472.28	45,553.75	63,213.79

公司经营活动产生的现金流入主要为公司从事的基础设施代建业务及土地整理开发业务产生的现金流入、补贴收入及往来款。公司经营活动产生的现金流出主要为基础设施代建业务及土地整理开发业务的支出及往来款。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-121,833.80 万元、-212,001.25 万元及 -70,602.73 万元，近三年均为负，主要系公司开展的基础设施代建业

务及土地整理开发业务存在前期资金投入较高、建设期较长、回款较慢的特点，且现阶段公司大部分项目尚未进入结算期，因此报告期内该部分业务资金流入较少所致。2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额有所回升，主要系发行人当年在业务上的资金投入有所降低，其购买商品、接受劳务支付的现金较 2017 年度大幅减少 84,791.46 万元所致。

公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，投资活动产生的现金流量净额分别为-28.20 万元、-3,371.73 万元及-44.43 万元，金额较小，2017 年度发行人投资活动现金流量净额较 2016 年减少 3,343.53 万元，主要系发行人支付其三级参股子公司投资款项，因而支付其他与投资活动有关的现金增加 2,997.50 万元所致；报告期内发行人无投资活动现金流入，因此投资活动现金流量净额均为负。

发行人筹资活动产生的现金流入主要为通过贷款、股东增资、发行债券等方式筹措的资金流入；发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还相应债务的本金及利息产生的现金流出。2016 年度、2017 年度及 2018 年度发行人筹资活动产生的现金流入分别为 271,050.00 万元、418,567.00 万元及 62,415.00 万元，呈一定波动性，其中 2016 年度、2017 年度金额较大，主要系随着业务规模的扩大，为满足日益增长的资金需求，发行人借入了大量债务所致；2018 年度发行人主要使用了存量资金，借款大幅减少，因而筹资活动产生的现金流入大幅降低。2016 年度、2017 年度及 2018 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 185,075.79 万元、260,926.73 万元及-99,825.13 万元，其中 2016 年及 2017 年金额为正且较高，主要系发行人大部分长期负债为 2015 年以后借入，导致 2016 年、2017 年筹资活动产生的现金



流入较大,同时该部分借款的还款日期基本为 2019 年以后,因而 2016 年、2017 年发行人筹资活动产生的现金流出相应较小所致;2018 年度发行人借款较少,并偿还了 9.4 亿元公司债券本金,所以当年筹资活动产生的现金流量净额为负且较大。

受益于发行人较高水平的筹资活动现金流,2016 年度、2017 年度发行人现金及现金等价物净增加额分别为 63,213.79 万元、45,553.75 万元。虽然经营活动产生的现金流量净额有所回升,但筹资活动产生的现金流量净额大幅下降导致 2018 年度发行人现金及现金等价物净增加额为-170,472.28 万元。

总体而言,发行人融资渠道通畅,外部资金支持充裕,高水平的筹资活动现金流入量可以较好地弥补现阶段经营活动现金流量的缺口,现金及现金等价物余额对到期债务的覆盖较充分。

## (五) 资产负债构成分析

### 1、资产结构分析

报告期内发行人资产结构如下表所示:

**表 10-8 2016 年末至 2018 年末发行人资产结构**

单位: 万元

资产项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
<b>流动资产合计</b>	<b>2,222,958.13</b>	<b>95.73%</b>	<b>2,304,100.12</b>	<b>95.87%</b>	<b>1,970,185.70</b>	<b>92.21%</b>
货币资金	138,483.59	5.96%	308,955.87	12.85%	283,402.12	13.26%
应收账款 <sup>1</sup>	76,505.20	3.29%	48,704.71	2.03%	31,472.75	1.47%
预付款项	254,019.39	10.94%	199,648.39	8.31%	147,139.52	6.89%
其他应收款	23,878.32	1.03%	48,980.77	2.04%	27,787.53	1.30%
存货	1,730,071.63	74.50%	1,697,810.38	70.64%	1,480,383.78	69.28%
<b>非流动资产合计</b>	<b>99,269.07</b>	<b>4.27%</b>	<b>99,291.56</b>	<b>4.13%</b>	<b>166,479.51</b>	<b>7.79%</b>
可供出售金融资产	7,327.50	0.32%	4,330.00	0.18%	4,000.00	0.19%
长期应收款	90,000.00	3.88%	92,997.50	3.87%	90,000.00	4.21%
固定资产	1,820.31	0.08%	1,842.53	0.08%	72,340.63	3.39%
无形资产	121.27	0.01%	121.53	0.01%	138.88	0.01%
<b>资产总计</b>	<b>2,322,227.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,403,391.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,136,665.21</b>	<b>100.00%</b>

注 1.根据新报表格式通知，发行人 2018 年度财务报表采用已执行新准则的财务报表格式，其中应收票据与应收账款合并为资产负债表“应收票据及应收账款”科目，为确保数据的可比性及财务分析的准确性，同时因发行人近三年末应收票据均为 0，本条单独列示、分析了应收账款。

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人总资产分别为 2,136,665.21 万元、2,403,391.68 万元及 2,322,227.20 万元，资产规模持续增长，主要系公司应收账款、预付款项和存货持续增长所致。

2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人流动资产分别为 1,970,185.70 万元、2,304,100.12 万元及 2,222,958.13 万元，2017 年末发行人流动资产较 2016 年末大幅增长 16.95%，主要系随着业务规模的扩大，存货大幅增加所致；2018 年末发行人流动资产小幅降低 3.52%，主要系货币资金大幅减少所致。近三年末公司流动资产占总资产比重分别为 92.21%、95.87%及 95.73%，是发行人总资产的主要组成部分。公司资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和长期应收款，截至 2018 年末，上述资产占总资产的比重分别为 5.96%、3.29%、10.94%、1.03%、74.50%和 3.88%。

#### （1）货币资金

2016 年末至 2018 年末，公司货币资金分别为 283,402.12 万元、308,955.87 万元及 138,483.59 万元。2017 年末公司货币资金较 2016 年末增长 9.02%，总体变化不大。2018 年末，公司货币资金为 138,483.59 万元，较 2017 年末大幅减少了 170,472.28 万元，降幅达 55.18%，主要系一方面公司偿还了部分到期的长期借款以及 9.4 亿元公司债券本金，另一方面公司于 2018 年预付了较多的工程款项所致。

截至 2018 年末，公司不存在受限货币资金。

#### （2）应收账款

2016 年末至 2018 年末，公司应收账款分别为 31,472.75 万元、48,704.71 万元及 76,505.20 万元，占总资产的比例分别为 1.47%、2.03%

及 3.29%。2017 和 2018 年末发行人应收账款较前一年末分别增加 17,231.96 万元和 27,800.49 万元，新增部分全部为当年发行人因基础设施代建业务形成的应收工程款。

截至 2018 年末，发行人应收账款未以账龄计提坏账准备，全部归为政府往来组合。

**表 10-9 截至 2018 年末发行人应收账款账龄结构及坏账准备计提情况**

单位：万元

序号	账龄	账面余额	比例	坏账准备
1	1 年以内（含 1 年）	30,467.99	39.82%	0.00
2	1 至 2 年（含 2 年）	46,037.21	60.18%	0.00
-	合计	<b>76,505.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00</b>

#### （3）预付账款

2016 年末至 2018 年末，公司预付账款分别为 147,139.52 万元、199,648.39 万元及 254,019.39 万元，主要为预付的各类工程款，呈持续增长态势，近三年复合增长率为 31.39%。2017 年末发行人预付账款较 2016 年末增加 52,508.87 万元，同比增长 35.69%，主要系发行人新增对长沙天卓塑胶有限公司和对湖南乔口建设有限公司的预付账款所致。2018 年末发行人预付账款较 2017 年末增加 54,371.00 万元，同比增长 27.23%，主要系发行人新增对多个下游企业的预付工程款所致。

#### （4）其他应收款

公司其他应收款主要是在业务发展过程中与其他单位的往来款项。2016 年末至 2018 年末，公司其他应收款分别为 27,787.53 万元、48,980.77 万元及 23,878.32 万元，呈一定波动性。报告期内公司其他应收款占总资产的比例分别为 1.30%、2.04%及 1.03%，占比较小。2017 年末发行人其他应收款较 2016 年末大幅增长 76.27%，主要系发行人新增对望城区财政局 22,420.32 万元往来款所致。2018 年末发行

人其他应收款较 2017 年末减少 25,102.45 万元，同比下降 51.25%，主要系发行人减少了对望城区财政局 22,420.32 万元的应收往来款所致。

截至 2018 年末，发行人其他应收款中以账龄计提坏账准备的余额为 14,168.74 万元，具体坏账准备计提情况如下表所示：

**表 10-10 截至 2018 年末发行人其他应收款账龄结构及坏账准备计提情况**

单位：万元

序号	类型/账龄	账面余额	比例	坏账准备
<b>1</b>	<b>账龄组合</b>	<b>14,168.74</b>	<b>55.20%</b>	<b>1,790.50</b>
1-1	1 年以内	231.94	0.90%	-
1-2	1 至 2 年	6,179.97	24.08%	309.00
1-3	2 至 3 年	666.00	2.59%	66.58
1-4	3 年以上	7,090.83	27.62%	1,414.92
<b>2</b>	<b>政府往来组合</b>	<b>11,500.08</b>	<b>44.80%</b>	<b>0.00</b>
-	<b>合计</b>	<b>25,668.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,790.50</b>

#### (5) 存货

截至 2018 年末，发行人的存货主要分为开发成本与存量土地两类，其中开发成本归集基础设施代建业务与土地整理业务开展过程中发生的相关成本，存量土地主要为发行人账下的土地使用权。2016 年末至 2018 年末，公司存货分别为 1,480,383.78 万元、1,697,810.38 万元及 1,730,071.63 万元。2017 年末发行人存货较 2016 年末增长了 14.69%，主要系发行人于 2017 年在基础设施代建项目与土地整理项目上投入较多，开发成本相应地增加 189,593.57 万元所致。2018 年末发行人存货较 2017 年末增长 1.90%，总金额变化不大。

截至 2018 年末，发行人存货明细及存货跌价准备计提情况如下表所示：

**表 10-11 截至 2018 年末发行人存货明细及跌价准备计提情况**

单位：万元

序号	类别	账面余额	跌价准备	占比
----	----	------	------	----

1	开发成本	897,893.49	0.00	51.90%
2	存量土地	832,178.14	0.00	48.10%
-	合计	<b>1,730,071.63</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00%</b>

#### (6) 可供出售金融资产

截至 2018 年末, 发行人可供出售金融资产以成本进行计量, 2016 年末至 2018 年末, 发行人可供出售金融资产分别为 4,000.00 万元、4,330.00 万元及 7,327.50 万元, 主要为对长沙先导文化旅游投资有限公司的股权投资 2,000.00 万元、对国开发展湖南“两型”元鼎基金企业(有限合伙)的股权投资 2,000.00 万元以及对长沙市望城区海昇建设有限公司的股权投资 3,327.50 万元; 2018 年末发行人可供出售金融资产较 2017 年末增长了 2,997.50 万元, 全部为对长沙市望城区海昇建设有限公司的股权增资。

#### (7) 长期应收款

2016 年末至 2018 年末, 发行人长期应收款分别为 90,000.00 万元、92,997.50 万元及 90,000.00 万元, 近三年变化不大。截至 2018 年末, 发行人长期应收款 9.00 亿元全部为对望城区人民政府的应收往来款项。

#### (8) 固定资产

2016 年末至 2018 年末, 发行人固定资产账面价值分别为 72,340.63 万元、1,842.53 万元及 1,820.31 万元。2017 年末发行人固定资产较 2016 年末大幅减少 70,498.10 万元, 主要系望城区政府于 2016 年将价值 63,555.31 万元的望城区行政中心办公楼及其构筑物划拨至发行人账下, 但于 2017 年收回了该部分办公楼所致。2018 年末发行人固定资产较 2017 年末减少 22.23 万元, 为正常折旧所致。

### 2、负债构成分析

报告期内发行人负债结构如下表所示:

**表 10-12 2016 年末至 2018 年末发行人负债结构表**

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	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
<b>流动负债合计</b>	<b>340,352.30</b>	<b>27.56%</b>	<b>355,041.28</b>	<b>26.68%</b>	<b>548,410.84</b>	<b>42.52%</b>
短期借款	9,990.00	0.81%	-	-	-	-
应付票据 <sup>1</sup>	-	-	-	-	20,000.00	1.55%
预收款项	72,553.35	5.87%	124,359.65	9.35%	116,026.90	9.00%
应付职工薪酬	9.12	0.001%	-	-	-	-
应付利息 <sup>2</sup>	6,213.70	0.50%	6,213.70	0.47%	6,213.70	0.48%
其他应付款	250,586.13	20.29%	184,567.93	13.87%	406,170.24	31.49%
一年内到期的非流动负债	1,000.00	0.08%	39,900.00	3.00%	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>894,784.05</b>	<b>72.44%</b>	<b>975,532.86</b>	<b>73.32%</b>	<b>741,301.20</b>	<b>57.48%</b>
长期借款	427,017.00	34.57%	413,479.00	31.08%	161,707.00	12.54%
应付债券	203,825.55	16.50%	296,887.36	22.31%	296,003.70	22.95%
长期应付款	263,689.00	21.35%	264,179.00	19.85%	276,220.00	21.42%
递延收益	252.50	0.02%	987.50	0.07%	7,370.50	0.57%
<b>负债合计</b>	<b>1,235,136.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,330,574.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,289,712.03</b>	<b>100.00%</b>

注 1.根据新报表格式通知，发行人 2018 年度财务报表采用已执行新准则的财务报表格式，其中应付票据与应付账款合并为资产负债表“应付票据及应付账款”科目，为确保数据的可比性及财务分析的准确性，同时因发行人近三年末应付账款均为 0，上表对应付票据进行了单独列示。

注 2.根据新报表格式通知，发行人 2018 年度财务报表采用已执行新准则的财务报表格式，其中应付利息并入其他应付款列报，为确保数据的可比性及财务分析的准确性，本条分别对应付利息和其他应付款进行了列示、分析。

2016 年末至 2018 年末，发行人负债总额分别为 1,289,712.03 万元、1,330,574.14 万元及 1,235,136.35 万元，2017 年末、2018 年末发行人负债总额较前一年末分别增长 3.17%、减少 7.17%，整体有所波动但变化较小。

2016 年末至 2018 年末，发行人流动负债分别为 548,410.84 万元、355,041.28 万元及 340,352.30 万元，呈逐年下降趋势。2017 年末发行人流动负债较 2016 年末减少 193,369.56 万元，同比下降 35.26%，主要系其他应付款减少 221,602.31 万元所致；2018 年末发行人流动负债较 2017 年末减少 14,688.98 万元，变化较小。近三年末发行人流动负债占负债总额比例分别为 42.52%、26.68%及 27.56%。截至 2018 年

末，发行人流动负债主要由短期借款、预收款项、应付利息和其他应付款构成，上述负债占总负债的比例分别为 0.81%、5.87%、0.50%及 20.29%。

2016 年末至 2018 年末，发行人非流动负债总额分别为 741,301.20 万元、975,532.86 万元及 894,784.05 万元。2017 年末发行人非流动负债总额较 2016 年末增加 234,231.67 万元，同比增长 31.60%，主要系长期借款增长 251,772.00 万元所致。2018 年末发行人非流动负债总额较 2017 年末减少 80,748.81 万元，同比下降 8.28%，主要系应付债券减少 93,061.81 万元所致。近三年末发行人非流动负债占负债总额的比重分别为 57.48%、73.32%及 72.44%。公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益，截至 2018 年末，上述负债占发行人负债总额的比例分别为 34.57%、16.50%、21.35%及 0.02%。公司长期借款和应付债券规模较大，主要系发行人从事城市基础设施代建业务，其项目投资回收期较长，对长期资金的需求较强所致。

#### （1）短期借款

2016 年末至 2018 年末，发行人短期借款余额分别为 0.00 元、0.00 元及 9,990.00 万元。截至 2018 年末发行人短期借款全部为保证借款。

#### （2）预收款项

2016 年末至 2018 年末，发行人预收款项余额分别为 116,026.90 万元、124,359.65 万元及 72,553.35 万元，主要为预收望城区政府的土地开发款、工程款以及预收的租赁费等。2018 年末发行人预收款项较 2017 年末大幅减少 51,806.30 万元，同比下降 41.66%，主要系发行人结转对望城区政府的预收土地开发款 67,774.37 万元所致。

### （3）应付利息

发行人应付利息主要为其已发行的公司债券的利息。2016 年末至 2018 年末，应付利息均为 6,213.70 万元。

### （4）其他应付款

发行人其他应付款主要为与望城区政府的往来款项、各类保证金及征拆款等。2016 年末至 2018 年末，发行人其他应付款分别为 406,170.24 万元、184,567.93 万元及 250,586.13 万元，呈一定的波动性。2017 年末发行人其他应付款较 2016 年末减少 221,602.31 万元，同比下降 54.56%，主要系发行人对望城区政府及望城区财政局的其他应付款减少 201,912.39 万元所致。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末增加了 66,018.20 万元，同比增长 35.77%，主要系发行人新增应付望城区政府往来款 64,842.91 万元所致。

### （5）一年内到期的非流动负债

2016 年末至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 0.00 元、39,900.00 万元及 1,000.00 万元，全部为一年内到期的长期借款。

### （6）长期借款

2016 年末至 2018 年末，发行人长期借款金额分别为 161,707.00 万元、413,479.00 万元及 427,017.00 万元，呈逐年增长的趋势，近三年复合增长率为 62.50%。2017 年末发行人长期借款同比增长 155.70%，增幅较大，主要系为满足业务资金需求，公司于 2017 年新增 251,799.00 万元质押借款所致。2018 年末发行人长期借款同比增长 3.27%，变化较小。

截至 2018 年末，发行人长期借款明细如下表所示：

**表 10-13 截至 2018 年末发行人长期借款明细**

单位：万元



借款类型	账面余额	占比
信用借款	51,640.00	12.09%
抵押担保借款	90,000.00	21.08%
质押借款	285,377.00	66.83%
合计	<b>427,017.00</b>	<b>100.00%</b>

### (7) 应付债券

2016 年末至 2018 年末，发行人应付债券余额分别为 296,003.70 万元、296,887.36 万元及 203,825.55 万元。2018 年末发行人应付债券余额同比减少 93,061.81 万元，主要系发行人偿还了 9.4 亿元公司债券本金所致。

截至 2018 年末，发行人应付债券明细如下表所示：

**表 10-13 截至 2018 年末发行人应付债券明细**

单位：万元

债券名称	本金余额	账面价值
15 望城 01	56,000.00	54,764.13
16 望城 01	150,000.00	149,061.42
合计	<b>206,000.00</b>	<b>203,825.55</b>

### (8) 长期应付款

2016 年末至 2018 年末，发行人长期应付款余额分别为 276,220.00 万元、264,179.00 万元及 263,689.00 万元。2017 年末发行人长期应付款余额较 2016 年末减少 12,041.00 万元，主要系公司偿还国开发展基金有限公司 20,000.00 万元应付款项所致。2018 年末发行人长期应付款较 2017 年末减少 490.00 万元，整体变化不大。

### (9) 递延收益

发行人的递延收益主要为望城区政府对其拨付的与资产相关的政府补助以及发行人对吴家冲路的冠名收入。2016 年末至 2018 年末，发行人递延收益余额分别为 7,370.50 万元、987.50 万元及 252.50 万元。2017 年末发行人递延收益余额较 2016 年末减少 6,383.00 万元，主要系因发行人将与资产相关的政府补助中的 7,088.00 万元分期确

认为营业外收入所致。2018 年末发行人递延收益余额较 2017 年末减少 735.00 万元，主要系发行人结转潇湘路北沿线补助 720.00 万元所致。

#### （六）所有者权益变动分析

2016 至 2018 年末发行人合并报表资本公积分别为 626,483.85 万元、836,508.39 万元及 836,508.39 万元。2017 年末发行人资本公积大幅增加主要系湖南省级财政债务置换资金转入资本公积及望城区人民政府注入土地资产所致。

### 三、资产情况分析

### （一）发行人土地使用权相关信息

截至 2018 年末，发行人账下土地使用权情况如下：

**表 10-14 截至 2018 年末发行人账下土地使用权明细**

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (平方米)	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	划拨	望变更国用(2006)第 687 号	高塘岭镇裕农村	国有划拨	特殊用地	6,868.60	1,107.42	评估入账	623.98	无	否
2	划拨	望国用(2003)第 089 号	高塘岭镇旺旺路	行政划拨地	综合用地	10,879.07		评估入账		无	否
3	划拨	望变更国用(2005)第 113 号	高塘岭镇雷锋西路	国有划拨	综合用地	3,958.12	226.70	评估入账	572.75	无	否
4	划拨	望变更国用(2004)第 192 号	郭亮北路 150 号	行政划拨地	综合用地	3,206.61	216.10	评估入账	673.92	无	否
5	划拨	望国用(2003)第 090 号	高塘岭镇雷锋东路	行政划拨地	综合用地	4,838.25	292.40	评估入账	604.35	无	否
6	划拨	望国用(2003)第 085 号	高塘岭镇劳动东路	行政划拨地	综合用地	9,254.52	453.10	评估入账	489.60	无	否
7	政府注入	望变更国用(2005)第 116 号	高塘岭镇五银路	国有出让	综合用地	6,835.64	453.89	评估入账	664.01	无	否
8	政府注入	望变更国用(2005)第 115 号	高塘岭镇雷锋东路	国有出让	综合用地	37,725.09	2,044.87	评估入账	542.05	无	否
9	划拨	望变更国用(2004)第 191 号	高塘岭镇郭亮路 100 号	行政划拨用地	综合用地	5,635.75	213.37	评估入账	378.60	无	否
10	政府注入	望变更国用(2005)第 118 号	高塘岭镇工农路	国有出让	综合用地	21,203.12	973.22	评估入账	459.00	无	否

11	划拨	望变更国用 (2004)第 194 号	望城县劳动东 路 24 号	行政划拨 地	综合用地	4,523.33	295.37	评估入账	652.99	无	否
12	政府 注入	原证号: 望国用 (2004)字第 149 号,已更改为望变 更国用(2013)第 887 号	高塘岭街道高 塘岭大道与望 府路交叉口东 北角	出让	住宅用地	98,870.40	4,777.71	评估入账	483.23	无	否
13	政府 注入	望国用(2010)第 139 号	高塘岭镇裕农 村	国有出让	商住用地	62,887.50	5,890.99	评估入账	936.75	无	否
14	政府 注入	望国用(2013)第 044 号	裕农村	国有出让	商住用地	25,405.50	2,379.86	评估入账	936.75	无	否
15	划拨	望国用(2013)第 058 号	高乔大道西侧	国有划拨	商住用地	107,047.00	39,786.00	评估入账	3,716.69	无	否
16	划拨	望国用(2013)第 043 号	高乔大道东侧	国有划拨	商住用地	90,578.00	28,034.00	评估入账	3,095.01	无	否
17	政府 注入	望变更国用 (2012)0177 号	望城县星城镇 月亮岛社区	国有出让	商住用地	133,229.90	28,497.88	评估入账	2,139.00	无	否
18	挂牌 出让	望变更国用 (2013)第 3503 号	白箬铺镇	国有出让	商住用地	120,010.30	30,078.58	实际支付 价款入账	2,506.33	无	是
19	挂牌 出让	望国用(2013)第 446 号	大泽湖街道交 通道与阅江路 交叉口东北角	国有出让	商业用地	25,278.20	19,011.67	实际支付 价款入账	7,520.97	无	是
20	挂牌 出让	望国用(2013)第 443 号	大泽湖街道	国有出让	商业用地	28,254.40	20,162.24	实际支付 价款入账	7,135.96	无	是
21	挂牌 出让	望国用(2013)第 445 号	大泽湖街道	国有出让	商住用地	27,158.90	13,680.76	实际支付 价款入账	5,037.30	无	是
22	挂牌 出让	望国用(2013)第 444 号	大泽湖街道	国有出让	商住用地	35,869.60	24,535.47	实际支付 价款入账	6,840.18	无	是

23	挂牌 出让	望国用(2014)第 133 号	长沙市望城区 白沙洲街道潇 湘大道交通道 与知贤路交叉 口东北角	国有出让	商业用地	72,118.80	37,759.00	实际支付 价款入账	5,235.67	无	是
24	挂牌 出让	望国用(2014)第 287 号	长沙市望城区 白沙洲街道潇 湘大道交通道 与旺旺东路交 叉口东北角	国有出让	住宅用地	62,903.90	25,807.90	实际支付 价款入账	4,102.75	无	是
25	挂牌 出让	望国用(2014)第 289 号	长沙市望城区 白沙洲街道潇 湘大道交通道 与王家堤路交 叉口西北角	国有出让	商住用地	77,628.00	32,727.26	实际支付 价款入账	4,215.91	抵押	是
26	挂牌 出让	望国用(2014)第 284 号	长沙市望城区 白沙洲街道潇 湘大道交通道 与白沙洲北路 交叉口西南角	国有出让	商业用地	73,328.90	36,342.70	实际支付 价款入账	4,956.12	抵押	是
27	挂牌 出让	望国用(2014)第 288 号	长沙市望城区 白沙洲街道潇 湘大道交通道 与白沙洲北路 交叉口东北角	国有出让	商住用地	61,932.70	29,978.03	实际支付 价款入账	4,840.42	无	是
28	挂牌 出让	望国用(2015)第 135 号	高塘岭街道胜 利村, 雷锋大 道与工农东路 交叉口以东	国有出让	商业用地	20,897.30	10,268.61	实际支付 价款入账	4,913.85	抵押	是

29	挂牌 出让	望国用(2015)第 134 号	高塘岭街道胜利村, 雷锋大道与工农东路交叉口以北	国有出让	商业用地	135,077.30	52,068.85	实际支付 价款入账	3,854.74	抵押	是
30	划拨	望国用(2015)第 030 号	长沙市望城区月亮岛街道桑梓安置小区	国有划拨	公共设施 用地	6,631.20	1,074.16	评估入账	1,619.86	无	否
31	划拨	望国用(2015)第 031 号	长沙市望城区金山桥街道金山社区	国有划拨	公共设施 用地	7,190.60	1,076.91	评估入账	1,497.66	无	否
32	划拨	望国用(2015)第 032 号	长沙市望城区月亮岛街道月亮社区、银星村	国有划拨	公共设施 用地	8,582.20	1,476.53	评估入账	1,720.46	无	否
33	划拨	望国用(2015)第 033 号	长沙市望城区月亮岛街中华岭村	国有划拨	公共设施 用地	4,425.24	737.09	评估入账	1,665.65	无	否
34	政府 注入	望变更国用(2010) 第 429 号	长沙市望城区星城镇戴公庙村、黄金乡金坪社区	国有出让	商住用地	13,333.00	2,943.47	评估入账	2,207.66	无	否
35	划拨	望变更国用 (2015)第 12498 号	长沙市望城区白沙洲街道腾飞村	其他	商业用地	79,601.10	17,973.93	评估入账	2,258.00	无	否
36	划拨	望变更国用 (2015)第 12499 号	长沙市望城区白沙洲街道腾飞村	其他	商业用地	72,358.00	19,826.09	评估入账	2,740.00	无	否
37	政府 注入	望变更国用 (2012)第 3504	望城县高塘岭街道望城大道	国有出让	商用住地	122,731.40	75,634.26	评估入账	6,162.58	无	否

		号									
38	政府注入	望变更国用(2012)第 3500 号	望城县月亮岛街道	国有出让	商用住地	134,800.40	53,183.55	评估入账	3,945.36	无	否
39	政府注入	望变更国用(2013)第 3502 号	望城区月亮岛街道月亮岛社区	国有出让	商用住地	132,743.20	38,447.14	评估入账	2,896.36	无	否
40	政府注入	望国用(2013)第 045 号	长沙市望城区月亮岛街道银星村	国有出让	商用住地	31,235.26	12,639.62	评估入账	4,046.59	无	否
41	政府注入	望变更国用(2012) 0537 号	望城县星城镇月亮岛社区	国有出让	商住用地	50,862.80	9,892.81	评估入账	1,945.00	无	否
42	挂牌出让	望国用(2014)第 132 号	长沙市望城区滨江北路与蜡树路交叉口西南角	国有出让	商业用地	70,423.00	19,479.20	实际支付价款入账	2,766.03	无	是
43	挂牌出让	望国用(2013)第 453 号	长沙市望城区大泽湖街道	国有出让	商住用地	55,352.30	18,169.03	实际支付价款入账	3,282.43	抵押	是
44	挂牌出让	望国用(2013)第 452 号	长沙市望城区大泽湖街道潇湘大道交通道与兴湖路交叉口	国有出让	商住用地	30,341.80	10,738.39	实际支付价款入账	3,539.14	抵押	是
45	政府注入	望变更国用(2012) 0535 号	望城县星城镇月亮岛社区	国有出让	商住用地	40,249.10	7,828.45	评估入账	1,945.00	无	否
46	挂牌出让	望国用(2013)第 451 号	大泽湖街道潇湘大道与南塘路交叉口	国有出让	商住用地	60,593.80	19,886.99	实际支付价款入账	3,282.02	抵押	是

47	挂牌 出让	望国用(2014)第 079 号	大泽湖街道潇 湘大道与家塘 路交叉口东南 角	国有出让	住宅用地	30,822.10	8,517.39	实际支付 价款入账	2,763.40	无	是
48	政府 注入	望变更国用 (2012) 0536 号	望城县星城镇 月亮岛社区	国有出让	商住用地	41,447.90	8,061.62	评估入账	1,945.00	无	否
49	土地 置换	湘 2018 望不动 产 0027221 号	长沙市望城区 高岭塘街道文 源东路大道交 叉口东南角	出让	商服用地 /住宅用 地	98,891.81	56,527.56	评估入账	5,716.10	无	否
合计	-	-	-	-	-	<b>2,466,020.91</b>	<b>832,178.14</b>	-	-	-	-



## （二）发行人应收款项相关情况

### 1、应收账款明细

截至 2018 年末，公司应收账款前五名单位情况如下：

**表 10-15 截至 2018 年末发行人应收账款前五名**

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	长沙市望城区基础设施建设投资管理中心	应收账款	76,505.20	1 年以内（含 1 年） 30,467.99 万元，1 至 2 年（含 2 年） 46,037.21 万元	工程款

2018 年末公司应收账款全部为应收长沙市望城区基础设施建设投资管理中心的款项，其中 1 年以内（含 1 年）的应收账款为 30,467.99 万元，1-2 年（含 2 年）的应收账款为 46,037.21 万元，均未计提坏账准备。

### 2、其他应收款明细

截至 2018 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下：

**表 10-16 截至 2018 年末发行人其他应收款前五名**

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	性质	坏账准备
1	湖南省第六工程有限公司	其他应收款	6,000.00	1-2 年	往来款	300.00
2	望城区国土资源交易中心	其他应收款	5,000.00	1-2 年	保证金	0.00
3	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	其他应收款	3,322.00	3-4 年	往来款	0.00
4	望城区人民防空办公室	其他应收款	2,144.89	1-2 年	往来款	0.00
5	望城县开发建设投资总公司	其他应收款	1,650.00	部分 3-4 年；部分 5 年以上	往来款	330.00
-	合计	-	18,116.89	-	-	630.00

### 3、长期应收款

截至 2018 年末，公司长期应收款前五名单位情况如下：

**表 10-17 截至 2018 年末发行人长期应收款明细**

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额
1	长沙市望城区人民政府	长期应收款	90,000.00
-	合计	-	90,000.00

## 4、应收款项分类情况

## (1) 对望城区政府及有关部门的应收款项

截至 2018 年末，公司对望城区政府及有关部门的应收款项合计为 177,650.09 万元，其中应收账款 76,505.20 万元、其他应收款 11,144.89 万元、长期应收款 90,000.00 万元；按款项性质划分，该部分应收款项中经营性应收款项共 177,650.09 万元，非经营性应收款项共 0 元，具体如下：

表 10-18 截至 2018 年末发行人应收款项性质明细

单位：万元

类别	单位名称	金额	产生原因	款项性质	回款计划
应收账款	长沙市望城区人民政府	76,505.20	工程款	经营性	至 2019 年实现全部回款
其他应收款	望城县国土资源交易中心	5,000.00	保证金	经营性	
	望城区人民防空办公室	2,144.89	建设费	经营性	
	望城区财政局	4,000.00	长沙汉王陵考古遗址公园项目款	经营性	
长期应收款	长沙市望城区人民政府	90,000.00	环城绿带项目款	经营性	
合计	-	177,650.09	-	-	-

为确保公司按时足额收回上述款项，经望城区政府研究同意，由望城区政府督促相关部门按时足额偿还上述款项。

## (2) 按是否为经营性应收款项分类

表 10-19 截至 2018 年末发行人应收款项性质明细

单位：万元

类别	经营性款项金额	占比	产生原因	非经营性款项金额	占比	产生原因	回款计划
应收账款	76,505.20	100.00%	工程款	0.00	0.00%	-	至 2019 年实现全部回款
其他应收款	16,915.24	65.90%	保证金、工程款	8,753.58	34.10%	借款	

长期应收款	90,000.00	100.00%	环城绿带项目款	0.00	0.00%	-	至 2021 年实现全部回款
合计	<b>183,420.44</b>	<b>95.44%</b>	-	<b>8,753.58</b>	<b>4.56%</b>	-	-

### 5、发行人非经营性资金拆借相关程序

针对存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项，公司制定了非经营性资金使用管理办法，非经营性资金使用包括但不限于与关联方之间的资金往来和担保、公司与控股子公司之间的关联往来、公司或控股子公司银行账户之间资金往来、公司对外拆借资金、其他非经营性资金支出，同时明确规定了资金拆借和往来借款的审批决策权限和流程，主要如下：

（1）公司及子公司与关联方之间的资金往来应严格按照《公司章程》及公司《关联交易管理制度》的规定执行，需经总经理审批后，报经营层同意，以经营层决议形式批准后办理资金划转。同时，公司在进行经营层表决时，应遵守关联方回避原则。

（2）公司向子公司拆借资金，首先需由该子公司向公司提出申请，报公司总经理审批后，报经营层同意，以经营层决议形式批准后办理资金划转。

（3）未经公司批准，各同级子公司之间不允许进行资金调度，若子公司与下级子公司之间进行资金调度，须公司知晓。

（4）公司或子公司内部银行账户之间的资金划转、长短期定期存款、通知存款、开（销）户，由公司或子公司的财务负责人审批通过后执行。

（5）非经营性资金对外拆借，需经总经理审批后，报经营层同意，以经营层决议形式批准后办理资金划转。

（6）除以上外的其它非经营性资金支出必须按照有关法规及公司相关内控制度履行决策程序，由公司总经理审批后，报经营层同意后办理资金划转。

发行人确保各项债权根据公司经营发展和业务需要合理、合法、合规产生。公司自有资金应用于正常经营流动资金，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用，不得随意对外拆借。如发生对外拆借，应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格收取借款利息，并签订对外借款合同。禁止无偿对外拆借资金。

### （三）前五大在建项目情况

发行人在建项目主要包括在建基础设施代建项目及在建土地开发整理项目。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要在建项目情况如下：

**表 10-20 截至 2018 年末发行人前五大在建土地整理项目明细**

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	账面价值	是否为代建项目
1	湘江新区工程	土地整理项目	2012-2022	316,527.94	否
2	先导投片区	土地整理项目	2012-2022	61,396.06	否
3	五矿项目	土地整理项目	2013-2023	42,158.47	否
4	金星大道项目	土地整理项目	2013-2019	31,832.02	否
5	嘉宇项目	土地整理项目	2013-2018	17,735.90	否
合计		-	-	<b>469,650.39</b>	-

**表 10-21 截至 2018 年末发行人前五大基础设施代建项目明细**

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	账面价值	是否为代建项目
1	湘江西岸防洪安保工程及潇湘北大道项目	基础设施项目	2016-2020	205,511.83	是
2	长沙潇湘大道北延线(望城段)	基础设施项目	2010-2015	46,283.96	是
3	潇湘大道二期	基础设施项目	2012-2017	27,455.89	是
4	斑马湖小学	基础设施项目	2016-2018	7,850.63	是
5	聚缘路、莲湖路	基础设施项目	2016-2018	2,016.68	是
合计		-	-	<b>289,118.99</b>	-

### （四）发行人公益性资产情况

截至 2018 年末，发行人资产中公益性资产金额合计 48,664.77 万元，其中公益性土地资产 46,955.15 万元，公益性房屋建筑物 1,709.62

万元。

### （五）发行人资产评估价值变动情况

截至 2018 年 12 月 31 日,发行人所有土地资产均通过存货核算,所有自用房屋建筑物资产均通过固定资产科目核算,上述科目报告期内不涉及资产重新估值及公允价值变动问题。

## 四、负债情况分析

### （一）有息负债明细

截至 2018 年末,发行人有息负债情况如下:

**表 10-22 截至 2018 年末发行人主要有息负债明细**

单位: 万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	到期日/期限	抵质押情况
1	北京银行股份有限公司长沙分行	短期借款	9,990.00	7.18%	至 2019.12.4	保证借款
2	中国建设银行股份有限公司长沙兴湘支行	长期借款	68,000.00	4.90%	2017.1.7-2032.1.7	质押借款
3	长沙农村商业银行股份有限公司望城支行	长期借款	50,000.00	4.90%	2016.12.9-2031.12.9	质押借款
4	中国农业银行股份有限公司长沙市望城支行	长期借款	27,000.00	4.90%	2017.1.25-2032.1.25	质押借款
5	中国光大银行股份有限公司长沙岳麓支行	长期借款	11,780.00	4.90%	2017.3.28-2032.3.28	质押借款
6	交通银行股份有限公司长沙望城支行	长期借款	5,520.00	4.90%	2017.1.17-2032.1.17	信用借款
7	中国工商银行股份有限公司长沙市望城支行	长期借款	84,801.00	4.85%	2017.1.25-2032.1.25	质押借款
8	中国民生银行股份有限公司长沙分行	长期借款	15,784.00	4.85%	2017.1.25-2031.12.31	质押借款
9	兴业银行股份有限公司长沙分行	长期借款	11,000.00	4.90%	2017-2032	信用借款

10	中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行	长期借款	30,012.00	4.90%	2017.6.21-2032.6.21	质押借款
11	中国农业发展银行长沙市望城支行	长期借款	90,000.00	4.145%	2016.6.23-2034.6.23	质押+抵押借款
12	交通银行股份有限公司湖南省分行	长期借款	15,200.00	4.90%	2016.10.28-2031.10.28	信用借款
13	国家开发银行股份有限公司	长期借款	27,510.00	5.39%	至 2030.10.22	信用借款
14	国家开发银行股份有限公司	长期借款	22,959.00	5.39%	至 2031.5.24	信用借款
15	湖南三湘银行股份有限公司	长期借款	1,900.00	6.5%	至 2020.2.6	信用借款
16	湖南三湘银行股份有限公司	长期借款	17,900.00	7.15%	至 2020.3.27	信用借款
17	光大证券（15望城 01）	应付债券	56,000.00	6.30%	2015.12.10-2020.12.10	-
14	光大证券（16望城 01）	应付债券	150,000.00	5.04%	2016.3.30-2021.3.30	-
15	申万宏源证券有限公司	长期应付款	180,000.00	8.00 亿 /6.50%; 10.00 亿 /7.10%	2016.5-2024.1	-
16	长沙城市发展基金有限公司	长期应付款	33,220.00	7.35%	2015.10.15-2021.10.15	-
17	长沙交通投资控股集团有限公司	长期应付款	50,469.00	5.39%	2015-2031	-
合计	-	-	<b>959,045.00</b>	-	-	-

## （二）债务偿债压力测算

本期债券存续期内发行人债务偿债压力测算情况如下：

**表 10-23 本期债券存续期内发行人债务偿债压力测算情况**

单位：亿元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	<b>17.01</b>	<b>17.35</b>	<b>20.73</b>	<b>10.65</b>	<b>12.55</b>	<b>37.93</b>	<b>4.51</b>	<b>4.24</b>
其中：银行借款偿还规模	7.43	8.91	11.71	8.70	10.60	7.48	4.51	4.24
已发行债券偿还规模	9.58	8.44	9.02	1.94	1.94	30.44	-	-
本期债券偿付规模（利率按 6.50% 计算）	-	0.42	0.42	1.70	1.61	1.53	1.45	1.36
合计	<b>17.01</b>	<b>17.77</b>	<b>21.15</b>	<b>12.34</b>	<b>14.15</b>	<b>39.45</b>	<b>5.96</b>	<b>5.60</b>

注：尾差为四舍五入导致。

## 五、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，发行人不存在对合并范围以外的公司进行担保的情形。

## 六、受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产情况如下：

**表 10-24 截至 2018 年末发行人受限资产明细**

单位：万元

项目	名称	账面价值	受限原因
存货-土地	望国用（2013）第 451 号	19,886.99	银行借款抵押
	望国用（2013）第 452 号	10,738.39	
	望国用（2013）第 453 号	18,169.03	
	望国用（2014）第 284 号	36,342.70	
	望国用（2014）第 289 号	32,727.26	
	望国用（2015）第 134 号	52,068.85	
	望国用（2015）第 135 号	10,268.61	
合计	-	<b>180,201.83</b>	-

## 七、关联交易情况

### （一）关联方情况

公司关联方主要包括：

#### 1、公司股东

**表 10-25 截至募集说明书签署之日公司股东及持股比例情况**

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	股权比例 (%)	实际出资	实际出资占 注册资本的 比例 (%)
1	长沙市望城区人民政府	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 2、存在控制关系的关联方

**表 10-26 截至 2018 年末发行人存在控制关系的关联方**

企业名称	主营业务	与本公司关系
长沙市望城区金星大道建设开发有限责任公司	基础设施代建	二级全资子公司
长沙市望城区基础设施建设有限公司	基础设施代建	三级子公司
长沙市望城区置地有限公司	土地整理	二级全资子公司
长沙市望城区城市资源投资发展有限公司	投资	二级控股子公司
长沙市望城区保障性安居工程投资有限公司	保障房开发	二级全资子公司
长沙市望城区大泽湖投资有限公司	土地整理	三级子公司

长沙市望城区斑马湖土地开发有限公司	土地整理	三级子公司
长沙市望城区湘新土地开发有限公司	土地整理	三级子公司
长沙市望城区腾飞土地开发有限公司	土地整理	三级子公司
长沙溪谷投资发展有限责任公司	网络技术开发	二级全资子公司
长沙市望城区沿江建设开发有限公司	基础设施代建	二级全资子公司
长沙长银望投投资合伙企业（有限合伙）	投资	三级子公司

### 3、联营企业、合营企业

截至 2018 年末，发行人无联营企业、合营企业。

## （二）关联交易情况

### 1、关联方担保

2018 年度，公司为关联方提供担保的情况如下：

**表 10-27 2018 年度发行人为关联方提供担保情况**

担保方	被担保方	担保金额 (亿元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经 履行完毕
长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	长沙市望城区沿江建设开发有限公司	42.26	2016 年 6 月 23 日	2036 年 6 月 23 日	否
长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	长沙市望城区沿江建设开发有限公司	0.99	2018 年 12 月 5 日	2021 年 12 月 5 日	否
合计	-	43.25	-	-	-

### 2、其他与关联方有关的交易

根据审计报告，近一年度发行人未与其关联方发生其他关联交易。

## 八、发行人 2019 年三季度财务数据情况

### （一）主要资产变动分析

截至 2019 年 9 月末，发行人变动明显且金额较大的资产科目主要为货币资金等科目。发行人货币资金期末余额相较 2018 年末增加 35.05%，主要系为支持业务发展，公司当期新增银行贷款及发行债券取得的现金增加所致。

### （二）主要负债变动分析

截至 2019 年 9 月末，发行人变动明显且金额较大的负债科目主要为短期借款、预收款项、其他应付款及应付债券等科目。



发行人短期借款期末余额相较上年末增加 30,000.00 万元，增幅为 300.30%；应付债券期末余额相较上年末增加 149,777.00 万元，增幅为 73.48%，主要系公司为支持主营业务发展，匹配长短期资金需求，新增短期银行贷款，并发行非公开公司债券所致。发行人预收款项期末余额相较上年末增加 33.64%，主要系预收望城区政府的土地开发款增加所致。发行人其他应付款期末余额相较上年末减少 52.20%，主要系公司按照项目进度结算工程拆迁款项所致。

### （三）收入利润变动分析

2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入 100,120.85 万元，相较上年同期增长 13.75%；确认营业成本 77,129.42 万元，相较上年同期增长 7.42%；实现营业利润 9,646.97 万元，相较上年同期增加 16,299.30 万元；实现净利润 9,651.97 万元，相较上年同期增长 29.35%。发行人 2019 年 1-9 月业务开展正常，盈利情况相较上年同期有所增长。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的公司债券总计 40.70 亿元，具体情况如下：

**表 11-1 截至目前发行人已发行尚未兑付的债券情况**

单位：亿元

债券简称	发行时间	票面利率	发行规模	期限	待偿还本金余额	担保情况
15 望城 01	2015.12.10	7.50%	15.00	3+2 年	5.60	无担保
16 望城 01	2016.3.30	7.20%	15.00	3+2 年	6.60	无担保
19 望城 01	2019.3.6	7.50%	5.00	3+2 年	5.00	无担保
19 望城 02	2019.3.28	7.00%	8.50	3+2 年	8.50	无担保
19 望城 04	2019.7.1	6.90%	5.00	3+2 年	5.00	无担保
19 望城 05	2019.9.20	6.39%	5.00	3+2 年	5.00	无担保
19 望城城投 MTN001	2019.10.28	6.19%	5.00	5 年	5.00	无担保
合计	-	-	<b>58.50</b>	-	<b>40.70</b>	-

2015 年 12 月 10 日，发行人非公开发行 15 亿元公司债券（简称“15 望城 01”），期限为 3+2 年，发行时票面利率为 6.30%。2018 年 11 月 5 日，发行人已公告《长沙市望城区城市建设投资集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）票面利率调整公告》，在 15 望城 01 的存续期后 2 年，发行人将该期债券的票面利率上调至 7.50%；在投资者回售登记期内，投资者共登记回售 9.40 亿元；2018 年 12 月 10 日，回售资金清算交割完成，15 望城 01 的债券余额调整至 5.60 亿元。

2016 年 3 月 30 日，发行人非公开发行 15 亿元公司债券（简称“16 望城 01”），期限为 3+2 年，发行时票面利率为 5.04%。2019 年 2 月 22 日，发行人已公告《长沙市望城区城市建设投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）票面利率调整公告》，在 16 望城 01 的存续期后 2 年，发行人将该期债券的票面利率上调至 7.20%；在投资者回售登记期内，投资者共登记回售 8.40 亿元；2019 年 3 月

30 日，回售资金清算交割完成，16 望城 01 的债券余额调整至 6.60 亿元。

2019 年 3 月 6 日，发行人非公开发行 5 亿元公司债券（简称“19 望城 01”），期限为 3+2 年，票面利率为 7.50%。

2019 年 3 月 28 日，发行人非公开发行 8.50 亿元公司债券（简称“19 望城 02”），期限为 3+2 年，票面利率为 7.00%。

2019 年 7 月 1 日，发行人非公开发行 5 亿元公司债券（简称“19 望城 04”），期限为 3+2 年，票面利率为 6.90%。

2019 年 9 月 20 日，发行人非公开发行 5 亿元公司债券（简称“19 望城 05”），期限为 3+2 年，票面利率为 6.39%。

2019 年 10 月 28 日，发行人发行 5 亿元中期票据（简称“19 望城城投 MTN001”），期限为 5 年，票面利率为 6.19%。

截至本募集说明书签署之日，发行人未通过发行资产证券化、信托计划、保险债权投资计划、理财产品及其他各类私募债券品种融资，发行人也未通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向

本期债券募集资金总额为 64,000.00 万元，其中品种一为 36,000.00 万元，品种二为 28,000.00 万元。品种一中 18,000.00 万元拟用于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程，其余 18,000.00 万元拟用于补充公司营运资金；品种二中 14,000.00 万元拟用于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程，其余 14,000.00 万元拟用于补充公司营运资金。

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺：本期债券募集资金不用于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程中的公益性部分，即不用于海绵型建筑改造工程、海绵型市政道路改造工程或海绵型广场及绿地改造工程，将仅用于海绵型绿色停车场改造工程。

具体项目投资情况及相关比例如下表所示：

表 12-1 本期债券募集资金用途

单位：万元

债券品种	序号	项目名称	总投资额	债券资金占投资总额的比例	募集资金使用规模	募集资金使用占比
品种一	1	望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程	129,445.94	13.91%	18,000.00	50.00%
	2	补充营运资金	-	-	18,000.00	50.00%
	小计		-	-	36,000.00	100.00%
品种二	1	望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程	129,445.94	10.82%	14,000.00	50.00%
	2	补充营运资金	-	-	14,000.00	50.00%
	小计		-	-	28,000.00	100.00%
-	合计		-	24.72%	64,000.00	100.00%

### （一）项目建设主体

本项目由长沙市望城区城市建设投资集团有限公司负责建设。

## （二）项目审批情况

1、2019 年 3 月 4 日，长沙市望城区国土资源局出具了《关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目用地情况的专项说明》

（望国土资函〔2019〕7 号）；

2、2018 年 2 月 26 日，长沙市城乡规划局望城区分局出具了《建设项目选址意见书》（建规〔选〕字第 J201802007 号、建规〔选〕字第 J201802008 号）；

3、2018 年 2 月 28 日，长沙市城乡规划局望城区分局出具了《建设用地规划许可证》（建规〔地〕字第 J201802010 号、建规〔地〕字第 J201802011 号）；

4、2018 年 3 月 1 日，长沙市望城区环境保护局出具了《长沙市望城区环境保护局关于<长沙市望城区城市建设投资集团有限公司望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目环境影响报告表>的批复》（望环批〔2018〕202 号），同意建设望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目；

5、2018 年 3 月 5 日，长沙市望城区能源局出具了《长沙市望城区固定资产投资项目节能基本信息表》，主要内容为项目年耗能总量为 184.29 吨标准煤（当量值）；

6、2018 年 3 月 16 日，长沙市望城区人民政府出具了《长沙市望城区人民政府关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目社会稳定风险评估报告的批复》（望政函〔2018〕20 号），经评测，望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目为低风险，同意实施该项目；

7、2018 年 3 月 16 日，长沙市望城区人民政府出具了《长沙市望城区人民政府关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目收

益的意见》(望政函〔2018〕35号),授予发行人该项目中海绵型停车场项目专营权,专营期限20年,同时可市场化运营停车场配套物业;

8、2018年3月19日,长沙市望城区发展和改革局出具了《长沙市望城区发展和改革局关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目可行性研究报告的批复》(望发改投〔2018〕702号),文件批复了项目实施主体、建设地点、建设内容和规模、投资估算及来源、建设工期及其他事项等要素;

9、2018年3月20日,长沙市城乡规划局望城区分局出具了《建设工程规划许可证》(建规〔建〕字第J201803048号、建规〔建〕字第J201803049号)。

**表 12-2 望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程证件一览表**

部门	时间	项目证件
长沙市望城区国土资源局	2019.3.4	《关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目用地情况的专项说明》(望国土资函〔2019〕7号)
长沙市城乡规划局望城区分局	2018.2.26	《建设项目选址意见书》(建规〔选〕字第J201802007号、建规〔选〕字第J201802008号)
	2018.2.28	《建设用地规划许可证》(建规〔地〕字第J201802010号、建规〔地〕字第J201802011号)
	2018.3.20	《建设工程规划许可证》(建规〔建〕字第J201803048号、建规〔建〕字第J201803049号)
长沙市望城区环境保护局	2018.3.1	《长沙市望城区环境保护局关于<长沙市望城区城市建设投资集团有限公司望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目环境影响报告表>的批复》(望环批〔2018〕202号)
长沙市望城区能源局	2018.3.5	《长沙市望城区固定资产投资项目节能基本信息表》
长沙市望城区人民政府	2018.3.16	《长沙市望城区人民政府关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目社会稳定风险评估报告的批复》(望政函〔2018〕20号)
	2018.3.16	《长沙市望城区人民政府关于望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目收益的意见》(望政函〔2018〕35号)
长沙市望城区发展和改革局	2018.3.19	《长沙市望城区发展和改革局关于望城

		区滨水新城核心区海绵城市一期工程项目可行性研究报告的批复》（望发改投〔2018〕702号）
--	--	---

### （三）项目建设内容

望城区滨水新城核心区海绵城市一期工程分为南、北两个片区。南片区东临潇湘大道景观道、西临金星大道、南至二环线、北至星月路，规划区域面积 616.23 公顷；北片区东临潇湘北路、西临雷锋大道、南至望京大道、北至郭亮北路，规划区域面积 1,044.70 公顷。项目建设内容包括：海绵型建筑改造工程、海绵型市政道路改造工程、海绵型广场及绿地改造工程、海绵型绿色停车场改造工程。

#### 1、海绵型建筑改造工程

改造片区内学校、医院等公共建筑，建设内容包括：透水砖铺装 350,000.00 平方米、下沉式绿地 118,400.00 平方米、生态水循环及处理系统 32 套。

#### 2、海绵型市政道路改造工程

改造区域范围 59 条市政道路，长度共 89.13 千米，其中：南片区包括普瑞大道、杨峰路、月亮岛路等 23 条路共 36.93 千米；北片区包括郭亮北路、邓家围路、大洲路等 36 条路共 52.20 千米，建设内容包括：人行道透水铺装 267,384.74 平方米，非机动车道透水路面 356,512.99 平方米，绿化带 196,082.14 平方米。

表 12-3 改造海绵城市道路明细表

序号	名称	起点	终点	长度	宽度
一	南片区	-	-	36,928	-
1	普瑞大道	西起金星大道	东至潇湘大道景观道	1,420	40
2	杨峰路	西起银杉路	东至潇湘北路	592	24
3	月亮岛路	西起金星大道	东至潇湘北路	1,605	45
4	星悦湖路	西起银杉路	东至潇湘北路	464	18
5	银星路	西起金星大道	东至潇湘大道景观道	2,033	52
6	银光路	西起银松路	东至万家塘路	238	18
7	银月路	西起银杉路	东至潇湘北路	782	30

序号	名称	起点	终点	长度	宽度
8	白石路	西起银松路	东至潇湘北路	686	18
9	银江路	西起银杉路	东至潇湘北路	1,005	20
10	银晟路	西起银杉路	东至潇湘北路	1,084	30
11	杉杉树路	西起银杉路	东至万家塘路	455	18
12	银杉路	南起二环路	北至星月路	4,455	48
13	王家湾路	南起银星路	北至普瑞大道	4,177	18
14	银松路	南起银江路	北至银星路	803	18
15	潇湘北路	南起二环路	北至星月路	4,245	60
16	盛腾路	南起银星路	北至月亮岛路	873	20
17	潇湘大道景	南起二环路	北至星月路	4,087	18
18	金星大道	南起银星路	北至星月路	1,919	55
19	星月路	西起金星大道	东至潇湘大道景观道	1,314	25
20	金潇路	西起金星大道	东至潇湘大道景观道	1,974	23
21	樟木路	南起金潇路	北至月亮岛路	316	20
22	万家塘路	南起银江路	北至银星路	803	24
23	南村路	南起银杉路	北至银江路	1,598	18
二	北片区			52,200	
1	郭亮北路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	881	22
2	邓家围路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	711	18
3	大洲路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	650	18
4	马巷路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	626	25
5	史家湾路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	486	18
6	黄桥大道	西起雷锋大道	东至潇湘北路	682	58
7	连江路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	643	30
8	迎仓路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	437	18
9	工农东路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	626	28
10	雷锋东路	西起雷锋大道	东至潇湘北路	1,375	40
11	文源东路	西起雷锋大道	东至东湖东路	426	22
12	小湖河南路	西起马桥路	东至潇湘北路	1,331	14
13	望府东路	西起雷锋大道	东至潇湘大道景观道	1,577	45
14	郡才路	西起张家湖东	东至重阳湖路	540	24
15	郡贤路	西起张家湖东	东至重阳湖路	654	36
16	郡仁路	西起郡智路	东至重阳湖路	803	18
17	郡文路	西起郡智路	东至重阳湖路	926	30
18	郡智路	西起张家湖东	东至重阳湖路	1,854	20
19	旺旺东路	西起雷锋大道	东至潇湘大道景观道	2,065	46
20	迎江路	西起金星大道	东至潇湘大道景观道	1,255	32
21	玉江路	西起金星大道	东至静湖路	635	15
22	胜利西路	南起工农东路	北至邓家围路	1,892	16



序号	名称	起点	终点	长度	宽度
23	胜利东路	南起潇湘北路	北至邓家围路	1,801	16
24	东湖西路	南起文源东路	北至雷锋大道	1,292	24
25	东湖东路	南起文源东路	北至潇湘北路	1,611	22
26	小湖河北路	南起东湖东路	北至雷锋东路	658	12
27	马桥路	南起望府东路	北至文源东路	864	22
28	张家湖东路	南起旺旺东路	北至小湖河南路	2,659	33
29	雅湖路	南起望京大道	北至旺旺东路	579	22
30	银杉路	南起望京大道	北至郡智路	878	35
31	静湖路	南起望京大道	北至郡文路	1,085	24
32	潇湘北路	南起望京大道	北至郭亮北路	7,516	72
33	雷锋大道	南起望京大道	北至郭亮北路	7,424	60
34	望京大道	西起雷锋大道	东至潇湘大道景观道	2,143	30
35	重阳湖路	南起望京大道	北至望府东路	2,284	20
36	燕坡路	西起雷锋大道	东至张家湖西路	331	20
三	合计			<b>89,128</b>	

### 3、海绵型广场及绿地改造工程

对海绵型广场和滨江风光带的绿地进行改造，建设内容包括：海绵型广场改造86,800.00平方米，透水砖铺装238,080.00平方米，下沉式绿地285,696.00平方米，生物滞留设施99,993.60立方米，生态水循环及处理系统20套。

### 4、海绵型绿色停车场改造工程

在改造的海绵型建筑区域、海绵型广场和滨江风光带建设海绵型停车场及配套物业共16处，总用地面积250.31亩。其中：海绵型停车场用地面积225.00亩，停车场面积150,000.00平方米，建设可渗透停车位6,000个，设置1,200个充电桩，可满足快速充电的需要；在停车场周边建设配套物业（包含多功能和一体化服务的休闲娱乐设施，如茶座、咖啡吧及配套服务用房等，为游客提供餐饮、购物和休憩等综合型服务），用地面积25.31亩，建筑面积27,000.00平方米；并建设消火栓、绿化景观照明、卫生设施，设置智能停车场管理系统、车位引导系统、安保监控系统等附属工程。

停车场均为室外海绵型停车场改造，分布于改造的海绵型建筑周边以及改造的海绵型广场和绿地范围内；配套的物业为改造原有的建筑底部商业，均不涉及新增建设用地，具体如下：

**表12-4 海绵型绿色停车场和配套物业位置分布表**

建设项目	停车场位置	停车场		配套物业 面积 (平方米)	对应地块
		面积 (平方米)	停车位 数量 (个)		
海绵型建筑改造工程	杨峰路以北，星月路以南	9,000.00	360	1,620.00	望国用(2013)第452号
	月亮岛路以北，杨峰路以南	6,750.00	270	1,215.00	望国用(2013)第451号
	银星路以北，月亮岛以南	11,250.00	450	2,025.00	望国用(2013)第444号
	银月路以北，银星路以南	4,500.00	180	810.00	望国用(2013)第443号
	银晟路以北，银月路以南	13,500.00	540	2,430.00	望国用(2013)第446号
	小计	45,000.00	1,800	8,100.00	-
海绵型广场及绿地改造工程	二环路以北，银晟路以南	4,200.00	168	756.00	望国用(2013)第453号
	邓家围路以北，郭亮北路以南	4,200.00	168	756.00	望国用(2015)第135号
	马巷路以北，邓家围路以南	3,150.00	126	567.00	
	史家湾路以北，马巷路以南	3,150.00	126	567.00	
	黄桥大道以北，史家湾路以南	8,400.00	336	1,512.00	
	工农东路以北，黄桥大道以南	10,500.00	420	1,890.00	
	雷锋东路以北，工农大道以南	21,000.00	840	3,780.00	望变更国用(2005)第118号
	小湖河南路以北，雷锋东路以南	10,500.00	420	1,890.00	望国用(2014)第285号
	望府东路以北，小湖河南路以南	8,400.00	336	1,512.00	望国用(2014)第284号
	旺旺东路以北，望府东路以南	21,000.00	840	3,780.00	望国用(2014)第289号
	望京大道以北，旺旺东路以南	10,500.00	420	1,890.00	望国用(2014)第288号
	小计	105,000.00	4,200	18,900.00	-
合计		150,000.00	6,000	27,000.00	-

表 12-5 海绵型绿色停车场和配套物业对应地块明细

序号	土地证号	类型	用途	面积（平方米）
1	望国用（2013）第 452 号	国有出让	商住用地	30,341.80
2	望国用（2013）第 451 号	国有出让	商住用地	60,593.80
3	望国用（2013）第 444 号	国有出让	商住用地	35,869.60
4	望国用（2013）第 443 号	国有出让	商业用地	28,254.40
5	望国用（2013）第 446 号	国有出让	商业用地	25,278.20
6	望国用（2013）第 453 号	国有出让	商住用地	55,352.30
7	望国用（2015）第 135 号	国有出让	商业用地	20,897.30
8	望变更国用（2005）第 118 号	国有出让	综合用地	21,203.12
9	望国用（2014）第 285 号	国有出让	商住用地	84,838.10
10	望国用（2014）第 284 号	国有出让	商业用地	73,328.90
11	望国用（2014）第 289 号	国有出让	商住用地	77,628.00
12	望国用（2014）第 288 号	国有出让	商住用地	61,932.70
-	合计	-	-	<b>575,518.22</b>

#### （四）项目投资规模

本项目计划总投资 129,445.94 万元，其中：海绵型建筑改造工程 21,521.80 万元，海绵型市政道路改造工程 22,825.74 万元，海绵型广场及绿地改造工程 29,208.77 万元，海绵型绿色停车场改造工程 32,940.00 万元，工程建设其他费用 7,342.52 万元，预备费 9,107.11 万元，建设期利息 6,500.00 万元，具体如下：

表 12-6 分项投资估算明细表

序号	项目	投资额（万元）
1	海绵型建筑改造工程	21,521.80
2	海绵型市政道路改造工程	22,825.74
3	海绵型广场及绿地改造工程	29,208.77
4	海绵型绿色停车场改造工程	32,940.00
5	工程建设其他费用	7,342.52
6	预备费	9,107.11
7	建设期利息	6,500.00
总投资		<b>129,445.94</b>

项目资金来源方面，公司自筹 84,445.94 万元，占总投资的 65.24%；债券融资 45,000.00 万元，占总投资的 34.76%。

#### （五）项目建设的必要性

## 1、是积极响应政府号召，加快推进海绵城市建设的实际行动

为大力推进望城区生态文明和新型城市化建设，2016年7月，长沙市望城区人民政府办公室印发了《长沙市望城区海绵城市建设工作方案(2016年~2018年)》(望政办发[2016]97号，以下简称《方案》)。

《方案》明确要以望城区作为湖南省海绵城市建设示范试点城市为契机，统筹完善生态基础设施建设，实现城市品质从“里”到“外”大幅提升。通过三年(2016年~2018年)试点建设，探索一条具有望城特色的海绵城市建设发展之路，并初步将望城建设成为海绵城市作为总工作目标。

本项目以生态文明为指导思想，以海绵城市建设为核心，以海绵型建筑、市政道路、广场及绿地、停车场改造和建设为补充，通过全面推进海绵城市各项工作，建立完善的海绵城市规划、建设、管理、运维、投融资等制度体系，示范总结一套可推广、可复制的海绵城市建设经验，同步带动全区海绵城市配套产业的发展，将其打造成为全国具有影响力的南方滨水型海绵城市典范。项目的建设是望城区主动作为，加快推进海绵城市建设，提升城市建设生态品质，促进人与自然和谐发展的需要。

## 2、是避免和减少城市内涝的必要手段

望城在快速城镇化进程中，城市河流水系没有得到充分的保护，部分河湖水系被侵占，被填埋，部分明河变成暗河，暗沟，破坏了原有的水文特征，大大降低了对重现期暴雨的排水能力，影响了城市排水防涝安全；城市建设占用天然水体，导致城市天然调蓄水域面积大大减少，大大降低了望城区水系调蓄能力。此外，城区现状排水系统不完善，目前滨水新城的一些已建城区尚有部分的雨污合流制管网，且合流制排水管网的截流倍数较低，强降雨天气条件下容易出现局部

内涝、污水外溢，严重影响市民的生产和生活秩序。老城区范围内街道狭窄、人口密集，排水系统的改造必须与房屋、道路改造同步进行，实现完全雨污分流改造难度大。

海绵城市建设的实质是控制径流，降低汇流是海绵城市控制的关键。本项目以低影响开发雨水系统构建为核心，通过减少屋面、路面和地面的硬质铺装，充分采用渗透和绿地技术，从源头减少径流；通过植草沟、滞留带等工程措施，降低雨水汇集速度，延缓洪峰出现时间，降低排水强度，缓解降雨时的排水压力；通过各类绿色雨水基础设施的建设和多项措施联合作用，达到降低地表径流量、控制城市内涝的目的。

### 3、是提升望城河湖水环境质量的重要途径

目前，在城市污水处理厂出水标准（一级B出水）不高、城市初期雨水径流污染和合流制溢流污染等多方面因素的综合作用下，望城区的斑马湖、张家湖、大泽湖、马桥河等主要湖泊、河道，虽然处于开发区边缘，但由于部分合流制溢流污水的进入，对水体污染较大，尤其是马桥河，由于上游污水的进入，导致规划区内马桥河段，基本处于V类甚至劣V类状态，是滨水新城典型的黑臭水体。同时，滨水新城尚有部分的雨污合流制管网，且截流倍数较低，管道设计容量小，强降雨天气条件下易造成污水外溢，污染物随地表径流直接就近排入水体，造成河流的污染。其次，望城区老城区范围内街道狭窄、人口密集，排水系统的改造必须与房屋、道路改造同步进行，因而望城区实现完全雨污分流改造难度很大。面对非常迫切的水环境的改善需求，望城区必须探索出一条可操作性强的合流制改造的道路。此外，现有城市排水系统没有考虑对初期雨水的截流，初期雨水的主要污染物包括重金属、盐类、石油类物质、汽车尾气中的大部分污染物、工

业污染尘等，初期雨水直接排入城市内河和内湖，是城市内河和内湖的重要污染源，初期雨水面源污染防治亟需尽快启动。

本项目因地制宜建设低影响开发雨水系统，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响。通过人工湿地、生态滤池等措施过滤和降解汇流雨水中的污染物，达到净化水体、控制面源污染、保护城市水环境的目的。同时，在雨水通过“渗”“滞”的过程也能对大颗粒污染物达到截留和初步净化的目的。

#### 4、是缓解水资源短缺的有效措施

目前，望城区水资源主要被开发为农业、工业用水，水资源开发尚无具体统计数据。全区人均和单位面积平均拥有水资源量，均超过本省平均水平的10%以上，属于丰水地区。虽然水资源总量丰富，但用水效率总体不高，水资源浪费情况普遍存在。望城区城市雨水收集储存设施不配套，仍采用传统的开发建设模式，在城市雨水利用和再生水利用方面，目前为空白，水资源利用效率还有进一步提高的空间。

本项目以低影响开发雨水系统构建为核心，在降雨时，利用自然水体和地下雨水调蓄池收集雨水，实现“蓄”的目的；再通过各类净化设施的处理和各级管网的输送，将处理达标的雨水回用于市政浇洒、景观水补充等用途，不但节省了大量的自来水，而且充分、有效的“用”雨水，实现水资源的“开源节流”，节约了水资源也降低了污水的排放。

#### 5、是实现健康城镇化，促进经济和环境协调发展的重要手段

海绵城市建设，就是要保护城市原有的河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等生态敏感区，发挥其海绵功能；要结合绿色建筑、低影响开发以及绿色基础设施建设，利用天然植被、土壤、微生物等净化水质，

最大限度地减少城市开发建设行为对原有生态环境造成的破坏，并逐步恢复被破坏的城市生态。海绵城市是城镇化绿色发展的重要方式。海绵城市建设强调保护自然、师法自然、涵养水源、净化水质、调解城市小气候、减少热岛效应；尽可能保留城市生态空间，恢复生态多样性，营造优美的景观环境。海绵城市体现了创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展的新思路，是我国“稳增长、调结构、促改革、惠民生”大政方针的重要内容。海绵城市涉及房地产、道路、园林绿化、水体、市政基础设施等城市建设的方方面面，与新区建设、旧城改造以及棚户区改造密切相关，能够改善城市环境，还可带动环保、新材料、信息等相关产业的发展。通过海绵城市建设促进产业发展和技术进步，包括调蓄、促渗技术的发展，水污染治理行业的发展，以及相关产业新技术、新材料、新设备、新工艺的发展。总之，海绵城市既是健康城镇化的一种发展模式，也是促进经济和环境协调发展的手段之一。

#### 6、是缓解当前望城区公共停车位短缺压力的有效手段

望城区 2017 年底总人口 57.1 万人（户籍人口，不含雷锋街道）。根据望城区交警大队统计数据，2018 年末，望城区机动车保有量为 26.47 万辆。大城市及以上规模城市的公共停车位需求占机动车保有量比例通常为 10%~30%，望城区按 20%测算，公共停车位需求约为 5.29 万个；望城区现存公共停车位约 2.8 万个（含人行道停车位、收费停车位和自划停车位等），缺口 2.49 万个。本项目拟改造停车位 6,000 个，可在一定程度上缓解当前望城区公共停车位短缺的压力。

近年来，随着望城区经济的快速增长，汽车进入家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。据统计，望城区私家车持有量年增长率高达 20%左右。相比之下，区内停车设施建设明显滞后，使公共停车位供

需难以平衡，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业、商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为望城区城市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目的实施可以有效的解决城市停车难这一问题，因此，本次海绵城市项目改造6,000个海绵型停车位是很有必要的。

综上所述，项目建设是很有必要的。

## （六）项目效益分析

根据该项目可行性研究报告，项目建设及经营期间，发行人可实现停车服务费收入、充电桩充电服务费收入、物业出租收入及广告位出租收入共308,689.92万元，本项目所得税后财务内部收益率8.01%，所得税后财务净现值22,952.69万元，投资回收期12.33年（含建设期2年）。

### 1、停车服务费收入

#### （1）收费文件和收费标准

根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》（长发改价费〔2019〕21号），一级区域白天2元/半小时（首小时内）、2.5元/半小时（首小时后），夜间1元/小时。

#### （2）日均收入测算

根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》（长发改价费〔2019〕21号），本项目停车场按一级区域测算，收费标准为白天5元/小时，夜间1元/小时（夜间指晚上20:00 - 第二天早上7:00）。白天停车13小时，停车流转率按70%计算，白天停车服务费收入 $5 \times 13 \times 70\% = 45.5$ 元/个·天；夜间停车11小时，停车流转率按30%计算，夜间停车服务费收入 $1 \times 11 \times 30\% = 3.3$ 元/个·天；停车服务费收入合计为48.8元/个·天。



### （3）可比价格

选取望城区环球奥特莱斯、润和彩虹 mall 和步步高大卖场进行可比价格调查，其停车位收费基本按照 5 元/小时，单个车位平均收费在 50-60 元/天。详见下表：

**表 12-7 同区域同类型停车场收入水平**

项目名称	位置	停车位收费标准	单个车位平均收费
环球奥特莱斯	望城区雷锋大道 668 号	5 元/小时	52 元/天
润和彩虹	普瑞大道与黄金东路交叉口西南角	5 元/小时	55 元/天
步步高大卖场	望城区新晋第六区望城区旺旺路与郭亮路交汇处	5 元/小时	60 元/天

通过可比价格可知，本项目日均停车服务费收入的测算是合理的。

### （4）总收入测算

本项目建设停车位 6,000 个，正常年份（计算期第 5 年）按 48.8 元/个·天计算，停车服务费收入为 10,687.20 万元，具体如下：

**表 12-8 项目正常年份停车服务费收入明细表**

序号	项目名称	计算期第 5 年收入
1	停车位数量（个）	6,000
2	停车费标准（元/个·天）	48.80
-	停车服务费收入（万元）	<b>10,687.20</b>

计算期第 3、4 年分别按正常年份 60%、80% 计算，计算期第 6~20 年收费每 2 年增长 3%。据此计算，项目计算期 20 年将实现停车服务费收入总计 205,030.43 万元。

## 2、充电桩充电服务费收入

### （1）收费文件

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），电动汽车充换电服

务费每千瓦时收费上限标准为 0.8 元。

## (2) 收入测算

本项目在新建停车场配建充电桩 1,200 个，快充（功率 40 千瓦和慢充（功率 7 千瓦）按 7:3 配置，每天按充电 3 小时计算，日充电量为  $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90.3$  千瓦时，使用率按 60% 计算。

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），电动汽车充换电服务费每千瓦时收费上限标准为 0.8 元；根据长沙市望城区实际情况，充电服务费按 0.6 元/千瓦时计算，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。正常年份（计算期第 5 年）充电桩充电服务费收入 1,423.85 万元，具体如下：

**表 12-9 项目正常年份充电桩充电服务费收入明细表**

序号	项目名称	计算期第 5 年收入
1	充电桩（个）	1,200
2	日充电量（千瓦时）	90.30
3	充电服务费单价（元/千瓦时）	0.60
4	使用率	60%
-	充电桩充电服务费收入（万元）	1,423.85

计算期第 3、4 年分别按正常年份 60%、80% 计算，计算期第 6 ~ 20 年收费每 2 年增长 3%。据此计算，项目计算期 20 年将实现充电桩充电服务费收入总计 27,316.10 万元。

## 3、物业出租收入

### (1) 可比价格

物业出租价格参照类似区域商铺租金，具体物业出租参考价格见下表：

**表 12-10 物业出租参考价格表**

序号	区域位置	面积 (平方米)	出租单价 (元/平方米·天)
1	望城润和长郡 2 期	81	3.30

2	望城取忠路与杨水塘路交叉口	64	3.65
---	---------------	----	------

## (2) 收入测算

项目建设配套物业 27,000.00 平方米，物业出租价格参照区域商铺租金按 3.00 元/平方米·天估算，正常经营期考虑 5.00%的空置率。正常年份（计算期第 5 年）物业出租收入 2,808.68 万元，具体如下：

**表 12-11 项目正常年份物业出租收入明细表**

序号	项目名称	计算期第 5 年收入
1	物业面积（平方米）	27,000.00
2	出租单位（元/平方米·天）	3.00
3	出租率	95.00%
-	物业出租收入（万元）	<b>2,808.68</b>

计算期第 3、4 年分别按正常年份 60%、80%计算，计算期第 6~20 年收费每 2 年增长 3%，据此计算，项目计算期 20 年将实现物业出租收入总计 53,883.51 万元。

## 4、广告位出租收入

为充分利用停车场和道路空间，提高项目经济效益，待项目建成后拟在停车场和道路沿线合适位置设置商业广告位。

### (1) 可比价格

目前，环球奥特莱斯、润和彩虹 mall 和步步高大卖场有户外广告位出租，通过现场走访调查，单个广告位租金集中在 3,000-5,000 元/月。

### (2) 收入测算

本项目停车场广告位设置 300 个，正常经营期出租单价 2,400.00 元/个·月；道路沿线设置广告位 182 个，正常经营期出租单价 2,000.00 元/个·月；考虑 10%的空置率。正常年份（计算期第 5 年）广告位出租收入 1,170.72 万元，具体如下：

**表 12-12 项目正常年份广告位出租收入明细表**

序号	项目名称	计算期第 5 年收入
1	停车场广告位收入	777.60
1.1	广告位数量 (个)	300
1.2	出租单价 (元/个·月)	2,400.00
1.3	出租率	90.00%
2	道路沿线广告位收入	393.12
2.1	广告位数量 (个)	182
2.2	出租单价 (元/个·月)	2,000.00
2.3	出租率	90.00%
-	广告位出租收入 (万元)	<b>1,170.72</b>

计算期第 3、4 年分别按正常年份 60%、80% 计算，计算期第 6 ~ 20 年收费每 2 年增长 3%，据此计算，项目计算期 20 年将实现广告位出租收入总计 22,459.88 万元。

### (七) 项目进度及完工情况

本项目建设期为 2 年，已于 2018 年 9 月开工。截至 2019 年 9 月，已经完成项目规划、报批、设计等前期工作，海绵型建筑改造工程、海绵型广场及绿地工程、海绵型市政道路改造工程已全面启动，海绵型绿色停车场改造工程已开始前期工作。本项目已完成总投资 3.49 亿元，占总投资的 26.98%。

## 二、募集资金管理及使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### (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。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

## （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管银行设立募集资金使用专户。

## （三）募集资金使用情况的监督

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权利，发行人与中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和兴业银行股份有限公司长沙分行签订了《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》，特聘请中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和兴业银行股份有限公司长沙分行任偿债资金账户和募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与《募集说明书》中披露的一致。

发行人承诺：项目收入将优先用于偿还本期债券，将按法律法规要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人财务部将负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

### 第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力以及募投项目的收益，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。为了保证本期债券按时、足额偿付，重庆进出口融资担保有限公司和东北中小企业信用再担保股份有限公司为本期债券提供全额连带不可撤销责任保证担保，使本期债券违约风险进一步降低。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效的保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人并签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计相应的工作流程以安排资金偿付等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券公司将以自身经营收入、项目运营收入保证债券的利息支付及本金兑付，同时发行人将建立完善的偿债计划和完备的偿债保证制度，采用第三方担保，以保障债券投资者的合法权益。

#### 一、自身偿付能力

发行人主要偿债指标如下表所示：

**表 13-1 报告期内发行人主要偿债指标**

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍）	6.53	6.49	3.59
速动比率（倍）	1.45	1.71	0.89
资产负债率	53.19%	55.36%	60.36%

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/总资产×100%

2016 年至 2018 年末，公司流动比率分别为 3.59、6.49 及 6.53，保持着较高的水平。近三年发行人速动比率分别为 0.89、1.71 及 1.45。

从长期偿债能力来看，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司

的资产负债率分别为 60.36%、55.36%和 53.19%，总体处于同行业平均水平。

总体而言，公司对债务规模的控制较好，财务结构稳健，偿债能力较强。最近三年，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的偿债能力。

## 二、项目收益测算

根据该项目可行性研究报告，项目建设及经营期间，发行人可实现停车服务费收入 205,030.43 万元、充电桩充电服务费收入 27,316.10 万元、物业出租收入 53,883.51 万元及广告位出租收入 22,459.88 万元，共计 308,689.92 万元，扣除税金及附加 23,752.65 万元、经营成本 13,681.85 万元后，项目运营期内净收入为 271,255.42 万元，可完全覆盖项目总投资 129,445.94 万元。募投项目的良好收益为本期债券的本息偿付提供了重要的支持。本项目所得税后财务内部收益率 8.01%，所得税后财务净现值 22,952.69 万元，投资回收期 12.33 年（含建设期 2 年）。

债券存续期间（包含 2 年建设期与 5 年运营期），该项目实现总收入 71,280.67 万元，扣除税金及附加 5,484.80 万元、经营成本 3,159.32 万元后，项目运营期内净收入为 62,636.55 万元。本期债券募集资金中 32,000.00 万元拟用于本项目，按提前还本、年利率 6.50% 计算，债券存续期内该部分募集资金本金及利息之和为 42,400.00 万元，据此计算，在债券存续期内，项目净收入对债券本息覆盖倍数为 1.48。募投项目的良好收益为本期债券的本息偿付提供了进一步保证。

项目收益测算情况如下表：

表 13-3 项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期							剩余运营期 (合计数)
			1	2	3	4	5	6	7	8~20
<b>1</b>	<b>总收入</b>	<b>308,689.92</b>	-	-	<b>9,654.27</b>	<b>12,872.36</b>	<b>16,090.45</b>	<b>16,090.45</b>	<b>16,573.16</b>	<b>237,409.25</b>
1.1	停车场收入	205,030.43	-	-	6,412.32	8,549.76	10,687.20	10,687.20	11,007.82	157,686.13
1.2	充电桩充电服务费收入	27,316.10	-	-	854.31	1,139.08	1,423.85	1,423.85	1,466.57	21,008.44
1.3	物业出租收入	53,883.51	-	-	1,685.21	2,246.94	2,808.68	2,808.68	2,892.94	41,441.08
1.4	广告位出租收入	22,459.88	-	-	702.43	936.58	1,170.72	1,170.72	1,205.84	17,273.59
<b>2</b>	<b>税金及附加</b>	<b>23,752.65</b>	-	-	<b>742.86</b>	<b>990.48</b>	<b>1,238.11</b>	<b>1,238.11</b>	<b>1,275.25</b>	<b>18,267.85</b>
2.1	增值税 ( 5.00% )	15,434.50	-	-	482.71	643.62	804.52	804.52	828.66	11,870.47
2.2	城建税 ( 7.00% )	1,080.41	-	-	33.79	45.05	56.32	56.32	58.01	830.93
2.3	教育费附加 ( 5.00% )	771.72	-	-	24.13	32.18	40.23	40.23	41.43	593.52
2.4	房产税 ( 12.00% )	6,466.02	-	-	202.22	269.63	337.04	337.04	347.15	4,972.93
<b>3</b>	<b>经营成本</b>	<b>13,681.85</b>	-	-	<b>427.90</b>	<b>570.53</b>	<b>713.17</b>	<b>713.17</b>	<b>734.56</b>	<b>10,522.53</b>
<b>4</b>	<b>净收入</b>	<b>271,255.42</b>	-	-	<b>8,483.51</b>	<b>11,311.34</b>	<b>14,139.17</b>	<b>14,139.17</b>	<b>14,563.35</b>	<b>208,618.87</b>



### 三、本期债券增信措施

本期债券由重庆进出口融资担保有限公司（以下简称“重庆进出口担保”）和东北中小企业信用再担保股份有限公司（以下简称“东北中小企业担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### （一）重庆进出口融资担保有限公司

##### 1、担保人概况

住所：重庆市两江新区黄山大道中段 68 号 11 幢

法定代表人：刘昱

注册资本：300,000.00 万元

统一社会信用代码：91500000683925570T

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保；兼营诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，监管部门规定的其他业务（按许可证核定期限从事经营）。

重庆进出口融资担保有限公司原名为重庆进出口信用担保有限公司，设立于 2009 年 1 月 15 日，设立时注册资本为 100,000 万元。自设立以来，经多次增资及股权变更，截至 2018 年末，公司注册资本为 30 亿元，控股股东为重庆渝富控股集团有限公司，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆进出口融资担保有限公司累计对外担保发生额为 917 亿元，在保余额为 333 亿元，债券担保余额为 295 亿元，融资性担保责任余额为 282 亿元。

##### 2、担保人资信情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司、鹏元资信评估有限公司、

联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司等评级机构给予公司长期主体信用等级 AA+（评级展望为稳定）。

### 3、担保人主要财务数据

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的 2018 年审计报告（天健渝审〔2019〕92 号），截至 2018 年末重庆进出口担保总资产为 565,248.25 万元，总负债为 210,934.38 万元；2018 年度实现营业收入 45,379.63 万元，利润总额 17,527.99 万元，净利润 15,311.62 万元，主要财务数据见下表：

**表 13-4 2018 年度/末重庆进出口担保主要财务数据**

单位：万元

项目	2018 年度/末
总资产	565,248.25
总负债	210,934.38
所有者权益	354,313.87
营业收入	45,379.63
利润总额	17,527.99
净利润	15,311.62

以上担保人 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2018 年度合并利润表、合并现金流量表分别见附表五至附表七。

### 4、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具之日，担保人重庆进出口融资担保有限公司不存在已发行的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

### 5、担保函主要内容

重庆进出口担保为本期债券品种一向债券持有人出具了担保函。被担保的债券种类、数额：被担保的债券为本期债券品种一，为 7 年期企业/公司债券，被担保的债券面额不超过人民币 5 亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证的范围包括债券品

种一本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

#### 6、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券品种一存续期间和债券品种一到期时，如发行人不能兑付本期债券品种一利息和/本金，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。债券品种一持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券品种一代理人可以代理债券品种一持有人要求担保人履行保证责任。如债券品种一到期后，债券品种一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权相抵消。

#### 7、担保程序的合法合规性

本期债券品种一由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。重庆进出口担保出具了担保函，对本期债券品种一 5 亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人，根据《中华人民共和国担保法》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。根据湖南瀛湘律师事务所出具的法律意见书，重庆进出口担保出具的《担保函》内容均真实、合法有效。

担保人、发行人双方在遵循自愿、公平、平等和诚实信用等基本原则基础上履行了本期债券担保程序应有的法定程序，符合《担保法》、《物权法》、《企业证券管理条例》等有关法律法规的规定。

重庆进出口担保为本期债券品种一向债券持有人出具了担保函，

被担保的债券为 7 年期绿色企业债券，本期债券品种一发行规模为不超过人民币 3.60 亿元。除本期债券外，重庆进出口担保对发行人及其关联方的融资类增信（担保）余额为 0.00 亿元。根据《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号，以下简称《条例》）及《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）测算，重庆进出口融资担保有限公司对长沙市望城区城市建设投资集团有限公司融资担保责任余额占最近一年末净资产<sup>2</sup>（母公司口径）的比例为 6.11%，对长沙市望城区城市建设投资集团有限公司及其关联方融资担保责任余额占最近一年末净资产（母公司口径）的比例为 6.11%，符合“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%”之规定。

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆进出口融资担保有限公司累计对外担保发生额为 917 亿元，在保余额为 333 亿元，债券担保余额为 295 亿元，融资性担保责任余额为 282 亿元，融资性担保放大倍数为 7.98 倍；截至 2019 年 9 月 30 日，重庆进出口融资担保有限公司累计对外担保发生额为 987 亿元，在保余额为 343 亿元，债券担保余额为 300 亿元，融资性担保责任余额为 301 亿元，融资性担保放大倍数为 8.24 倍，未超过《融资担保公司监督管理条例》的有关规定。

## （二）东北中小企业信用再担保股份有限公司

### 1、担保人概况

<sup>2</sup> 根据《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号），《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）的《融资担保责任余额计量办法》（以下简称《计量办法》）第四条修改为：“第四条 融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。因此，重庆进出口担保及东北中小担保的融资担保责任余额占比及融资性放大倍数等指标均根据母公司口径净资产数据计算。”

住所：长春市人民大街 3758 号

法人代表人：李世杰

注册资本：305,233.6448 万元

统一社会信用代码：912200006687589115

经营范围：贷款、票据承兑、贸易和项目融资、进出口、信用证等担保再担保业务；诉讼保全、投标、预付款、工程履约及其他担保再担保业务；处置反担保资产；融资咨询、财务顾问等中介服务；投资业务；法律法规未禁止的其他业务。（许可证有效期至 2021 年 4 月 18 日）。（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）。

东北中小企业信用再担保股份有限公司于 2011 年 5 月 5 日正式挂牌成立，目前货币注册资本金人民币 305,233.6448 万元。5 家股东分别为吉林省投资集团有限公司、中国进出口银行、内蒙古元盛投资担保集团股份有限公司、辽宁省中小企业信用担保中心和黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司。

## 2、担保人资信情况

大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、东方金诚国际信用评级有限公司和鹏元资信评估有限公司五家评级公司给予公司长期主体信用等级 AA+（评级展望为稳定）。

## 3、担保人主要财务数据

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的 2018 年审计报告（大信吉审字〔2019〕第 00011 号），截至 2018 年末东北中小企业担保总资产为 622,728.30 万元，总负债为 286,811.34 万元；2018 年度实现营业收入 55,541.13 万元，利润总额 12,625.11 万

元，净利润 9,152.84 万元，主要财务数据见下表：

**表 13-5 2018 年度/末东北中小企业担保主要财务数据**

单位：万元

项目	2018 年度/末
总资产	622,728.30
总负债	286,811.34
所有者权益	335,916.96
营业收入	55,541.13
利润总额	12,625.11
净利润	9,152.84

以上担保人 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2018 年度合并利润表、合并现金流量表分别见附表五至附表七。

#### 4、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具之日，担保人东北中小企业信用再担保股份有限公司不存在已发行的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

#### 5、担保函主要内容

担保人为本期债券品种二向债券持有人出具了担保函。被担保的本期债券为 7 年期企业债券（绿色债），发行面额总计为不超过人民币 4 亿元（以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准）。担保人在该担保函中承诺，对本期债券品种二承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起二年内，如发行人不能按时足额兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，于兑付日前 3 个工作日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。

#### 6、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券品种二存续期及到期时，如发行人不能按时足额兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，于兑付日前 3 个工作日将兑

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抵消。

## 7、担保程序的合法合规性

本期债券品种二由东北中小企业信用再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。东北中小企业担保出具了担保函，对发行人本期债券品种二 4 亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人是根据中华人民共和国法律而合法存在的法人，根据《中华人民共和国担保法》等法律及有关法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。根据湖南瀛湘律师事务所出具的法律意见书，东北中小企业担保出具的《担保函》内容均真实、合法有效。

担保人、发行人双方在遵循自愿、公平、平等和诚实信用等基本原则基础上履行了本期债券担保程序应有的法定程序，符合《担保法》、《物权法》、《企业证券管理条例》等有关法律法规的规定。

东北中小企业担保为本期债券品种二向债券持有人出具了担保函，被担保的债券为 7 年期绿色企业债券，本期债券品种二发行规模为不超过人民币 2.80 亿元。除本期债券外，东北中小企业担保对发行人及其关联方的融资类增信（担保）余额为 0.00 亿元。根据《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号，以下简称《条例》）及《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监

发〔2018〕1号）及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）测算，东北中小企业信用再担保股份有限公司对长沙市望城区城市建设投资集团有限公司融资担保责任余额占最近一年末净资产（母公司口径）的比例为 5.16%，对长沙市望城区城市建设投资集团有限公司及其关联方融资担保责任余额占最近一年末净资产（母公司口径）的比例为 5.16%，符合“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%”之规定。

截至 2018 年 12 月 31 日，东北再担保累计对外担保额为 1,806 亿元，融资性担保责任余额为 246 亿元，融资性担保放大倍数为 7.56 倍；截至 2019 年 9 月 30 日，东北再担保累计对外担保额为 2,112 亿元，融资性担保责任余额为 238 亿元，融资性担保放大倍数为 6.82 倍，未超过《融资担保公司监督管理条例》的有关规定。

#### 四、具体偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，详情如下：

##### （一）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

##### （二）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个



多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

## **五、偿债保障制度性安排**

### **（一）聘请债权代理人**

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》，同时制定了《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

### **（二）建立募集资金使用专项账户和偿债账户**

发行人与中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和兴业银行股份有限公司长沙分行签署了《账户及资金监管协议》，协议规定发行人在中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和兴业银行股份有限公司长沙分行设立募集资金使用专项账户和偿债账户，分别用于监管募集资金和偿付本期债券本息。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

## 第十四条 投资者保护机制

### 一、债权代理人的主要权利与义务

为更好切实地维护债券持有人的合法权益，发行人聘请海通证券担任本期债券的债权代理人。债权代理人主要职责如下：

#### （一）监督与报告

1、勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权代理人应及时收取并查阅发行人依据本协议的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断；

2、债权代理人在本期债券存续期间应对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督；

3、债权代理人应对担保人的担保能力，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督；

4、发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括发行人履约情况和偿债能力分析。

#### （二）召集和通知

1、召集债券持有人会议。债权代理人依据本协议以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容代理/协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实；

2、当知悉发行人未能及时偿付本息或其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公

告的方式通知债券持有人。

### （三）代表全体债券持有人

1、为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助；

2、债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：（1）参与发行人的整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；（2）对发行人向有权的人民法院提起诉讼；（3）做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；（4）为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示；

3、预计发行人不能偿还债务时采取适当行动。债权代理人根据发行人的陈述及/或其提供的相关文件资料，认为发行人将可能发生无法按时足额偿还本期债券的相关债务、本期债券的担保人发生足以影响其担保能力的重大事项时，应依据本协议的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取要求发行人或担保人采取补救措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施等行动。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时书面告知债券持有人。

## 二、债券持有人会议

### （一）债券持有人会议的权利

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无

需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券票面利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、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、担保人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

5、变更本期债券的担保人或者担保方式；

6、变更本期债券债权代理人；

7、对决定是否同意发行人与债权人修改《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；

8、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

9、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；

10、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本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**

在本期债券存续期间内，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%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

- 3、债权人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，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；
- 5、发行人不能按期足额支付本期债券的本息，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人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、解聘本期债券债权人代理人；
- 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、偿债能力等影响本期债券持有人权益；
- 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期债券评级发生重大不利变化；
- 11、担保人发生影响履行担保责任能力的不利变化；
- 12、发行人拟变更本期债券担保人或担保方式；
- 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；
- 14、本期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。

## 第十五条 风险揭示

### 一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

##### 2、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

##### 3、流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

##### 4、募集资金投资项目可能存在的风险

本期债券募集资金投向项目建设规模大，施工周期长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果在管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

## 5、第三方担保风险

本期债券由重庆进出口融资担保有限公司和东北中小企业信用再担保股份有限公司提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，由于本期债券期限较长，不能排除担保人受自身经营情况影响，无法承担担保责任的可能性。

### （二）与发行人相关的风险

#### 1、经济周期的风险

城市基础设施建设行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响。长沙市望城区财政收入规模一般，且对上级补助收入和政府性基金收入依赖程度较高，如果望城区出现经济增长放缓或衰退，导致望城区基础设施建设及城市化进度放缓、市场出现波动，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

#### 2、财务风险

近年来发行人收入结构波动较大，经营活动现金流量易受政府财政资金状况影响；发行人在建及拟建项目规模较大，资金需求大，存在较大资金压力；发行人有息债务规模较大，存在一定的债务偿还压力。

#### 3、发行人主要资产流动性较差的风险

截至 2018 年末，发行人存货账面价值为 1,730,071.63 万元，占资产总额的比例为 74.50%，占比较高；发行人存货中土地使用权所占比例为 48.10%，且土地使用权的流动性较差，发行人存在主要资产流动性较差的风险。

#### 4、未来集中偿付压力较大的风险

根据测算，发行人将于 2020 年和 2021 年分别偿付 16.37 亿元和 19.75 亿元的有息债务，集中偿付压力较大，如发行人未能对现金流

量进行合理安排，未来可能面临资金短缺的风险，从而对本期债券本息的按期偿付造成一定影响。

#### 5、资本支出压力较大的风险

发行人基础设施建设需要长期持续的大规模资金投入，并且未来建设项目的投资较多，项目建设周期和资金回笼的周期均较长，公司资本支出压力较大。较大的投资规模增大了发行人的资金压力，未来负债水平可能上升，偿债压力增加，可能对公司的偿债能力带来影响。

#### 6、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-121,833.80 万元、-212,001.25 万元及 -70,602.73 万元，近三年均为负，主要系公司开展的基础设施代建业务及土地整理开发业务存在前期资金投入较高、建设期较长、回款较慢的特点，且现阶段公司大部分项目尚未进入结算期，因此报告期内该部分业务资金流入较少所致。发行人经营性现金流对债务的保障能力较弱，如果未来公司经营活动产生的净现金流持续为负，可能会进一步降低公司的财务稳健程度及增加对外界融资的依赖程度。

#### 7、政府补助波动较大的风险

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人获得的政府补贴收入分别为 7,939.62 万元、3,421.00 万元及 7,008.42 万元，占净利润比重分别为 24.51%、21.59%及 49.10%，构成发行人利润来源的重要部分。由于望城区每年财政预算安排存在一定波动，因此发行人每年收到的政府补助存在一定变化，上述情形可能对发行人盈利能力造成一定影响。

#### 8、政府注入土地出让金补缴风险

截至 2018 年末，发行人部分政府注入的出让地未缴纳出让金，



上述土地账面价值合计 253,649.35 万元。由于发行人是上述土地的使用权人，拥有土地收益权及处路权等权利，因此发行人存在一定的补缴土地出让金风险。

### （三）政策性风险

城市基础设施建设行业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中央及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

## 二、风险对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行人将在存续期第 3 年开始偿还本期债券的本金，提前还本的机制将有效地降低本期债券的利率风险。

#### 2、偿付风险对策

发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，资产负债率较低，预期其自身经营可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。发行人本期债券还专门设计了从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期

债券发行总额 20% 的还本条款，以降低投资者面对的偿付风险。

### 3、流动性风险对策

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。

### 4、募集资金投资项目可能存在的风险对策

在项目的实施和运作过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

### 5、第三方担保风险对策

重庆进出口融资担保有限公司及东北中小企业信用再担保股份有限公司均是已专门从事担保业务多年的国有企业，注册资本分别为 30 亿元和 30.52 亿元，截至 2018 年末净资产分别为 354,313.87 万元和 335,916.96 万元，实力强劲，股东背景强大，长期信用等级均为 AA+，综合代偿能力极强，违约风险极低，可以有效地为本期债券提供偿付保障。同时，由两家担保公司同时对本期债券提供担保，总体上也可以有效地降低担保违约风险。

## （二）与发行人相关的风险对策

### 1、经济周期的风险对策

望城区是长沙市六个直辖区之一，位于“3+5”城市群的核心位置，既是承担“3+5”城市群内部的重要环节，也是连接岳阳城市圈和衡阳城市圈的必经之路，未来长沙市高铁西站也将建于望城区；望城区全境已纳入长株潭综合配套改革试验核心区和国家级湘江新区，将得到国家政策的大力支持，未来区内基础设施建设前景与财政预期

较好。

## 2、财务风险对策

作为望城区城市基础设施建设的最重要的主体，发行人的业务性质决定了发行人收入及现金流量对望城区政府的依赖程度较高且存在波动性。未来随着望城区城市化进程的加快以及望城区政府对发行人持续的资产注入，在融资规模增长的同时，发行人的资产规模也会持续扩大，抵御风险的能力也将进一步增强。望城区经济的快速发展为发行人后续的业务发展提供了广阔的空间，望城区政府对发行人的大力支持则保证了发行人业务收入的稳定和持续增长。此外，发行人已建立了完善的财务管理制度和投融资制度，未来发行人将根据资金需求合理安排融资规模，不断提高资金使用效率，确保各项债务的按时偿付。

## 3、发行人主要资产流动性较差的风险对策

随着公司项目建设的陆续推进，存货中的待开发土地将逐步被开发利用，同时公司的基础设施代建项目也将陆续完工结算，公司资产流动性将显著提升。

## 4、未来集中偿付压力较大的风险对策

尽管发行人 2020 年及 2021 年债务集中偿付压力较大，但综合考虑公司目前经营情况良好，各业务稳定发展，盈利能力较好，为债务按时足额偿付提供了有力保障。同时，发行人将严格制定偿债计划，拓宽融资渠道，降低融资成本，保障有息债务的按期足额偿付。

## 5、资本支出压力较大的风险对策

受在建项目建设周期和资金回笼的周期较长等因素影响，公司资本支出压力较大。针对上述情况，公司逐年制定投资计划，并根据实际经营情况及融资情况调整实际项目投资进度，保证公司现金流稳定，

有效应对未来资本支出压力。

#### 6、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险对策

由于发行人大部分项目尚未进入结算期，因此报告期内基础设施代建业务及土地整理开发业务资金流入较少所致。随着未来在建项目逐渐进入结算期，公司经营活动产生的现金流量金额持续为负的情况将有所缓解。同时，公司融资渠道通畅，外部资金支持充裕，保持了较高水平的筹资活动现金流入量，可以较好地弥补现阶段经营活动现金流量的缺口，现金及现金等价物余额对到期债务的覆盖较充分。

#### 7、政府补助逐年下降的风险对策

近年来，发行人逐步从传统基础设施建设的主体逐步向城市开发商转型，在兼顾传统业务的同时，开展商业地产开发、油气站运营和智慧城市业务等市场化业务，增加自身盈利能力。随着发行人的战略转型，其对政府补助的依赖程度将逐步降低。

#### 8、政府注入土地出让金补缴风险对策

目前发行人尚无补缴出让金安排，同时针对上述情况，公司将合理制定资金计划，保证公司现金流稳定，有效应对未来资金支出压力。

### （三）政策性风险对策

针对政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对经营业务进行周密规划，使经营业务符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化可能带来的影响，由此提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

## 第十六条 信用评级

### 一、评级报告内容概要

#### （一）信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司中诚信国际（简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用级别调整为 AA，本期债券信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级是中诚信国际基于公司的外部运营环境、经营状况、财务实力、政府支持以及本期债券的增信方式等因素综合评估确定的。

#### （二）基本观点

1、中诚信国际评定长沙市望城区城市建设投资集团有限公司主体信用等级为 AA、评定本期债券品种一的债项信用等级为 AA+、本期债券品种二的债项信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2、中诚信国际肯定了望城区较强的经济实力和公司获得有力的股东支持等因素对公司未来发展的良好支撑。中诚信国际同时也关注到公司资本支出压力较大、土地整理业务受政策影响较大和经营活动净现金流持续为负等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

#### （三）优势

1、望城区经济财政实力较强。2016 至 2018 年，望城区分别实现 GDP582.19 亿元、658.76 亿元和 671.42 亿元，增长率分别为 11.3%、11.2%和 8.6%，快速增长的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。

2、有力的股东支持。公司是望城区最重要的基础设施投资建设主体，担负着望城区范围内主要的土地开发整理、基础设施建设等任务，享有股东在资产注入和政府补助等方面的支持。

3、较强的担保实力。本期债券评级充分考虑了重庆进出口和东北

再担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券还本付息的保障作用。

#### （四）关注

1、资本支出压力较大。公司承担着大量望城区城市基础设施建设任务，截至 2018 年末，公司在建拟建基础设施项目尚需投资 135.08 亿元，未来面临一定的资本支出压力。

2、土地整理业务受政策影响较大。目前，公司土地整理业务受宏观政策、土地政策及望城区整体规划等影响较大。

3、经营活动净现金流持续为负。2016 年至 2018 年，公司经营活动净现金流分别为-12.18 亿元、-21.20 亿元和-6.99 亿元，经营活动现金流呈持续净流出状态。

#### （五）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中诚信国际跟踪评级制度，中诚信国际在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中诚信国际将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中诚信国际将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中诚信国际提供最新的财务报告及相关资料，中诚信国际将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中诚信国际并提供评级所需相关资料。中诚信国际亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中诚信国际将对相关事项进行分析，并

决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中诚信国际有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

中诚信国际将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人近三年信用评级情况

发行人于 2015 年 12 月和 2016 年 4 月分别非公开发行了 15.00 亿元的公司债券，联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）对发行人主体进行了评级，未对债项进行评级。2017 年 11 月 8 日，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对发行人主体进行了评级，未对债项进行评级。截至目前发行人历史评级如下表所示：

表 15-1 发行人历史评级情况

债券简称	评级日期	主体评级	债项评级	评级机构
15望城01、16望城01	2015.12.04	AA	-	联合信用
16望城01	2017.11.08	AA	-	中诚信国际

## 三、发行人银行授信情况

截至 2019 年 9 月末，各大银行向公司提供的各类授信额度合计 1,257,061.00 万元，已用额度为 616,750.00 万元，剩余额度为 640,311.00 万元。具体情况如下：

表 15-2 截至 2019 年 9 月末发行人银行授信明细

单位：万元

序号	金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业发展银行	400,000.00	102,000.00	298,000.00
2	中国农业银行股份有限公司	27,000.00	27,000.00	0.00
3	长沙农村商业银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00
4	交通银行股份有限公司	140,000.00	62,000.00	78,000.00
5	中国工商银行股份有限公司	168,600.00	124,401.00	44,199.00
6	中国建设银行股份有限公司	70,000.00	70,000.00	0.00
7	中国民生银行股份有限公司	78,000.00	16,200.00	61,800.00
8	中国银行股份有限公司	80,000.00	30,800.00	49,200.00

序号	金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
9	兴业银行股份有限公司	37,000.00	11,000.00	26,000.00
10	中国光大银行股份有限公司	88,000.00	17,400.00	70,600.00
11	国家开发银行	63,471.00	50,959.00	12,512.00
12	中信银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	0.00
13	华融湘江银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
14	浙商银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	0.00
15	北京银行股份有限公司	9,990.00	9,990.00	0.00
-	合计	<b>1,257,061.00</b>	<b>616,750.00</b>	<b>640,311.00</b>

#### 四、发行人信用记录

根据中国人民银行提供的《企业信用报告》，发行人最近三年信用记录良好，不存在违约情况。



## 第十七条 法律意见

湖南瀛湘律师事务所受发行人委托指派李建波律师、王瑞律师作为发行 2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问。

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

该所已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957 号）、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）、《关于简化申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127 号）等相关法律、法规及规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，出具了

《关于 2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券发行的法律意见书》，认为：

一、发行人本期债券发行已取得必备的批准、授权手续。

二、发行人为一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续。

三、发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、发行人的设立、出资人及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人业务独立于出资人，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争。

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷。

九、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍。

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续。

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，未发现发行人近三年存在需披露的重大税收违法行为。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，未发现发行人近三年受到环境保护主管部门行政处罚的情况。

十三、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件

的规定。

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人出资人及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、《募集说明书》的形式符合相关法律、法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用法律意见书的内容适当；

十六、本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十七、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十八、发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作。

十九、本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

二十、参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，湖南瀛湘律师事务所认为，截至法律意见书出具之日，发行人本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》、发改办财金〔2015〕3504 号文等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为。发行人已就本期债券的发行获得国家发改委核准，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

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

### 二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 有关主管部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书及其摘要
- (三) 发行人经审计的2016年、2017年及2018年财务报告
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告
- (五) 湖南瀛湘律师事务所出具的法律意见书
- (六) 账户及资金监管协议
- (七) 债权代理协议
- (八) 债券持有人会议规则
- (九) 担保函

### 二、查询地址及网址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

1、发行人: 长沙市望城区城市建设投资集团有限公司

住所: 长沙市望城区雷锋北大道 1688 号行政中心副楼投融资中心

法定代表人: 刘灿辉

经办人员: 余双

联系地址: 长沙市望城区雷锋北大道 1688 号行政中心副楼投融资中心

联系电话: 0731-88553805

传真: 0731-88082837

邮编: 410200

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人员：熊婕宇、王灿、于颖、陶君晗

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

固定电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

**（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列网站查阅本期债券募集说明书及募集说明书摘要全文：**

1、国家发展与改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 年长沙市望城区建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

## 2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区 安定路 5 号天 圆祥泰大厦 15 层	宋文雯 蒲秋如	010-88027977
2	天风证券股份有限公司	北京证券承销分 公司	北京市西城区 佟麟阁路 36 号	丁子静	010-56702811

## 附表二：

## 发行人经审计的 2016 年末、2017 年末及 2018 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	138,483.59	308,955.87	283,402.12
应收票据及应收账款	76,505.20	48,704.71	31,472.75
预付款项	254,019.39	199,648.39	147,139.52
其他应收款	23,878.32	48,980.77	27,787.53
存货	1,730,071.63	1,697,810.38	1,480,383.78
<b>流动资产合计</b>	<b>2,222,958.13</b>	<b>2,304,100.12</b>	<b>1,970,185.70</b>
可供出售金融资产	7,327.50	4,330.00	4,000.00
长期应收款	90,000.00	92,997.50	90,000.00
固定资产	1,820.31	1,842.53	72,340.63
无形资产	121.27	121.53	138.88
<b>非流动资产合计</b>	<b>99,269.07</b>	<b>99,291.56</b>	<b>166,479.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,322,227.20</b>	<b>2,403,391.68</b>	<b>2,136,665.21</b>
短期借款	9,990.00	-	-
应付票据及应付账款	-	-	20,000.00
预收款项	72,553.35	124,359.65	116,026.90
应付职工薪酬	9.12	-	-
其他应付款	256,799.83	190,781.63	412,383.94
一年内到期的非流动负债	1,000.00	39,900.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>340,352.30</b>	<b>355,041.28</b>	<b>548,410.84</b>
长期借款	427,017.00	413,479.00	161,707.00
应付债券	203,825.55	296,887.36	296,003.70
长期应付款	263,689.00	264,179.00	276,220.00
递延收益	252.50	987.50	7,370.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>894,784.05</b>	<b>975,532.86</b>	<b>741,301.20</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,235,136.35</b>	<b>1,330,574.14</b>	<b>1,289,712.03</b>
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	836,508.39	836,508.39	626,483.85
盈余公积	18,018.44	17,963.18	16,755.82
未分配利润	180,404.58	166,186.53	151,554.08
归属于母公司所有者权益合计	1,084,931.41	1,070,658.10	844,793.74
少数股东权益	2,159.44	2,159.44	2,159.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,087,090.85</b>	<b>1,072,817.54</b>	<b>846,953.18</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,322,227.20</b>	<b>2,403,391.68</b>	<b>2,136,665.21</b>



## 附表三：

## 发行人经审计的 2016 年度、2017 年度和 2018 年度合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>135,428.34</b>	<b>176,035.87</b>	<b>147,815.67</b>
减：营业成本	103,184.12	135,773.97	90,676.55
税金及附加	1,393.01	2,191.09	-
管理费用	3,720.84	4,377.48	3,637.77
财务费用	19,774.23	21,382.33	29,033.39
资产减值损失	75.88	-91.81	22.76
加：投资收益	-	-	-
其他收益	7,008.42	-	-
资产处置收益	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>14,288.69</b>	<b>12,402.81</b>	<b>24,445.20</b>
加：营业外收入	-	3,437.00	7,943.13
减：营业外支出	15.38	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>14,273.31</b>	<b>15,839.81</b>	<b>32,388.33</b>
<b>四、净利润</b>	<b>14,273.31</b>	<b>15,839.81</b>	<b>32,388.33</b>
归属于母公司所有者的净利润	14,273.31	15,839.81	32,388.33
少数股东损益	-	-	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>14,273.31</b>	<b>15,839.81</b>	<b>32,388.33</b>

## 附表四：

## 发行人经审计的 2016 年度、2017 年度和 2018 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	55,828.51	106,817.77	190,548.67
收到其他与经营活动有关的现金	69,202.52	10,230.09	71,998.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>125,031.03</b>	<b>117,047.86</b>	<b>262,547.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	190,574.44	275,365.91	380,151.61
支付给职工以及为职工支付的现金	2,770.66	2,182.45	1,831.37
支付的各项税费	1,399.95	2,191.09	717.83
支付其他与经营活动有关的现金	888.70	49,309.66	1,680.50
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>195,633.76</b>	<b>329,049.11</b>	<b>384,381.31</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-70,602.73</b>	<b>-212,001.25</b>	<b>-121,833.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44.43	44.23	28.20
投资支付的现金	-	330.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,997.50	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>44.43</b>	<b>3,371.73</b>	<b>28.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-44.43</b>	<b>-3,371.73</b>	<b>-28.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	29,990.00	354,201.00	148,050.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	32,425.00	64,366.00	123,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>62,415.00</b>	<b>418,567.00</b>	<b>271,050.00</b>
偿还债务支付的现金	139,362.00	62,529.00	49,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,388.13	54,868.78	36,591.33
支付其他与筹资活动有关的现金	490.00	40,242.49	82.87
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>162,240.13</b>	<b>157,640.27</b>	<b>85,974.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-99,825.13</b>	<b>260,926.73</b>	<b>185,075.79</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-170,472.28</b>	<b>45,553.75</b>	<b>63,213.79</b>
加：期初现金及现金等价物余额	308,955.87	263,402.12	200,188.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>138,483.59</b>	<b>308,955.87</b>	<b>263,402.12</b>

## 附表五：

## 担保人经审计的 2018 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	重庆进出口担保	东北中小企业担保
货币资金	58,915.10	241,022.86
买入返售金融资产	29,800.00	-
应收利息	991.26	2,102.06
应收保理账款	32,509.48	-
应收代偿款	34,956.64	73,783.42
委托贷款	69,373.21	179,223.78
存出保证金	11,417.49	1,000.00
其他应收款	-	100.23
可供出售金融资产	68,040.01	-
持有至到期投资	206,879.64	-
贷款	-	82,458.44
长期股权投资	8,905.07	-
固定资产	5,209.07	6,322.09
在建工程	91.32	-
无形资产	442.49	10.07
递延所得税资产	28,119.50	36,705.34
其他资产	9,597.96	-
<b>资产总计</b>	<b>565,248.25</b>	<b>622,728.30</b>
短期借款	14,895.00	80,000.00
卖出回购金融资产款	3,580.96	-
预收账款	38,212.86	7,159.14
应付职工薪酬	4,257.12	3,633.04
应付分担保账款	-	159.35
应交税费	3,091.12	9,635.59
担保赔偿准备金	137,106.98	157,019.64
存入保证金	8,085.07	20,288.29
其他应付款	-	106.04
未到期责任准备金	-	8,679.85
其他负债	1,705.26	130.40
<b>负债合计</b>	<b>210,934.38</b>	<b>286,811.34</b>
实收资本（或股本）	300,000.00	305,233.64
资本公积	-	459.36
一般风险准备	15,458.93	7,813.13
盈余公积	17,739.48	6,207.60
未分配利润	21,115.46	10,261.57
担保扶持基金	-	5,941.66
归属于母公司所有者权益合计	354,313.87	335,916.96
少数股东权益合计	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>354,313.87</b>	<b>335,916.96</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>565,248.25</b>	<b>622,728.30</b>

## 附表六：

## 担保人经审计的 2018 年度合并利润表

单位：万元

项目	重庆进出口担保	东北中小企业担保
<b>一、营业收入</b>	<b>45,379.63</b>	<b>55,541.13</b>
其中：投资收益	8,500.25	402.46
减：营业成本	-	-
分担保费支出	-	1,482.27
提取担保赔偿准备金	16,880.58	24,621.27
税金及附加	334.45	375.41
手续费及佣金支出	219.58	187.98
业务及管理费	8,313.96	9,181.61
财务费用	259.03	-
其他业务成本	573.16	-
资产减值损失	726.77	7,089.82
提取融资保理风险准备金	230.82	-
<b>二、营业利润</b>	<b>17,841.27</b>	<b>12,602.76</b>
加：营业外收入	11.53	22.35
减：营业外支出	324.82	0.0044
<b>三、利润总额</b>	<b>17,527.99</b>	<b>12,625.11</b>
<b>四、净利润</b>	<b>15,311.62</b>	<b>9,152.84</b>
归属于母公司所有者的净利润	15,311.62	9,152.84
少数股东损益	-	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>15,311.62</b>	<b>9,152.84</b>

## 附表七：

## 担保人经审计的 2018 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	重庆进出口担保	东北中小企业担保
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
收到的担保费收入	-	18,479.21
收到的评审费收入	-	257.50
收到的利息收入	-	46,016.03
收回委托贷款所收到的现金	-	652,882.26
收回贷款所收到的现金	-	301,502.30
收回代偿的现金	-	0.70
收到原担保合同保费取得的现金	27,308.30	-
收到其他与经营活动有关的现金	158,354.30	25,238.45
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>185,662.60</b>	<b>1,044,376.44</b>
委托贷款所支付的现金	-	761,210.00
担保代偿支付的现金	-	38,024.17
发放贷款支付的现金	-	318,423.00
支付担保代偿款项的净额	1,698.01	-
支付手续费及佣金的现金	242.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,954.26	6,401.13
支付的各项税费	10,275.04	12,033.99
支付其他与经营活动有关的现金	133,877.08	13,648.90
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>151,046.61</b>	<b>1,149,741.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>34,615.98</b>	<b>-105,364.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	2,484,186.27	34,066.51
取得投资收益收到的现金	10,037.84	739.15
处置固定资产无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.02	55.43
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,494,224.13</b>	<b>34,861.09</b>
投资支付的现金	2,600,198.91	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148.91	255.93
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,600,347.82</b>	<b>255.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-106,123.69</b>	<b>34,605.16</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
取得借款收到的现金	14,895.00	80,000.00
吸收投资收到的现金	-	5,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,567.36	11.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>18,462.36</b>	<b>85,611.00</b>
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,582.78	1,185.92
其中：子公司支付给少数股东的股利 利润	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,582.78</b>	<b>1,185.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,879.58</b>	<b>84,425.08</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-57,628.13</b>	<b>13,665.49</b>
加：期初现金及现金等价物余额	109,943.23	227,357.36

项目	重庆进出口担保	东北中小企业担保
六、期末现金及现金等价物余额	52,315.10	241,022.86

## 附表八：

## 发行人 2019 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
货币资金	187,022.36	138,483.59
应收票据及应收账款	76,505.20	76,505.20
预付款项	284,953.79	254,019.39
其他应收款	28,207.62	23,878.32
存货	1,804,476.59	1,730,071.63
其他流动资产	1,471.56	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,382,637.12</b>	<b>2,222,958.13</b>
可供出售金融资产	8,376.50	7,327.50
长期应收款	90,000.00	90,000.00
固定资产	1,772.11	1,820.31
无形资产	142.08	121.27
长期待摊费用	69.17	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>100,359.86</b>	<b>99,269.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,482,996.99</b>	<b>2,322,227.20</b>
短期借款	39,990.00	9,990.00
应付票据及应付账款	-	-
预收款项	96,957.42	72,553.35
应付利息	-	9.12
其他应付款	122,752.95	256,799.83
一年内到期的非流动负债	1,000.00	1,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>260,700.38</b>	<b>340,352.30</b>
长期借款	510,789.74	427,017.00
应付债券	353,602.55	203,825.55
长期应付款	262,929.00	263,689.00
递延收益	252.50	252.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,127,573.79</b>	<b>894,784.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,388,274.17</b>	<b>1,235,136.35</b>
实收资本	50,000.00	50,000.00
资本公积	836,647.83	836,508.39
盈余公积	18,018.44	18,018.44
未分配利润	190,056.55	180,404.58
归属于母公司所有者权益合计	1,094,722.82	1,084,931.41
少数股东权益	-	2,159.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,094,722.82</b>	<b>1,087,090.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,482,996.99</b>	<b>2,322,227.20</b>

附表九：

## 发行人 2019 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	本期发生额	上年同期发生额
<b>一、营业收入</b>	<b>100,120.85</b>	<b>88,018.62</b>
减：营业成本	77,129.42	71,804.50
税金及附加	767.99	1,192.16
销售费用	-	-
管理费用	3,106.17	3,141.95
财务费用	12,113.69	18,532.34
资产减值损失	369.60	-
加：其他收益	3,013.00	-
投资收益	-	-
公允价值变动收益	-	-
资产处置收益	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>9,646.97</b>	<b>-6,652.33</b>
加：营业外收入	5.00	14,114.00
减：营业外支出	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>9,651.97</b>	<b>7,461.67</b>
<b>四、净利润</b>	<b>9,651.97</b>	<b>7,461.67</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>9,651.97</b>	<b>7,461.6</b>



附表十：

## 发行人 2019 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	本期发生额	上年同期发生额
<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	110,237.76	33,252.59
收到的税费返还	3,013.00	786.00
收到的其他与经营活动有关的现金	7,348.30	6,646.07
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>120,599.06</b>	<b>40,684.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	161,128.11	165,246.40
支付给职工以及为职工支付的现金	2,420.64	2,385.30
支付的各项税费	4,362.61	1,404.25
支付的其他与经营活动有关的现金	112,567.85	689.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>280,479.22</b>	<b>169,725.50</b>
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>-159,880.15</b>	<b>-129,040.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	2,000.00	2,997.50
取得投资收益所收到的现金	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>2,997.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	49.85	12.66
投资所支付的现金	3,049.00	2,997.50
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>3,098.85</b>	<b>3,010.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,098.85</b>	<b>-12.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金	-	-
取得借款所收到的现金	375,325.00	20,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	32,845.01	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>408,170.01</b>	<b>20,200.00</b>
偿还债务所支付的现金	122,130.26	41,844.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,190.34	22,414.93
支付的其他与筹资活动有关的现金	39,331.63	20.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>198,652.23</b>	<b>64,278.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>209,517.78</b>	<b>-44,078.93</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>48,538.78</b>	<b>-173,132.44</b>
加：期初现金及现金等价物余额	138,483.59	308,955.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>187,022.36</b>	<b>135,823.43</b>

(本页无正文，为《2019 年长沙市望城区城市建设投资集团有限公司绿色  
债券募集说明书》之盖章页)

长沙市望城区城市建设投资集团有限公司



2019 年 12 月 10 日