

# 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司 公司债券募集说明书



梅溪湖  
MEIXIHU

发行人：梅溪湖投资（长沙）有限公司



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

二〇二〇年六月

## 声明、提示及债券基本要素

### 一、发行人声明

本次债券不涉及新增地方政府债务，发行人不承担政府融资职能。

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，发行人董事会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

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

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

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》以及《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定。

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本次债券募集说明书存在任何疑问，应咨询各自的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本次债券基本要素

**（一）债券名称：**2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券（简称“20 梅溪湖债”）。

**（二）发行总额：**人民币 14 亿元。

**（三）债券期限：**期限为 7 年，附设第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**（四）债券利率：**本次债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确

定发行利率。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。本次债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面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，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本次债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

**（五）发行人调整票面利率选择权：**在本次债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点。

**（六）发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券的票面利率以及调整幅度的公告。

**（七）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。

**（八）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

**（九）还本付息方式：**本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券利息及所持有的债券票面余额的本金。

**（十）发行方式：**本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行业。

**（十一）发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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）认购托管：**本次债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本次债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本次债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（十二）信用级别：**经联合资信评估有限公司《信用等级公告》（联合[2020]823 号）综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA<sup>+</sup>，本次债券信用等级为 AAA。

**（十三）债券担保：**本次债券由湖南湘江新区发展集团有限公司

提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十四）上市安排：**本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

**（十五）承销方式：**本次债券由主承销商中信建投证券股份有限公司负责组织承销团，以余额包销方式承销。

**重要提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 目录

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| 声明及提示 .....           | - 0 -   |
| 释义 .....              | - 8 -   |
| 第一条 债券发行依据 .....      | - 12 -  |
| 第二条 本次债券发行的有关机构 ..... | - 13 -  |
| 第三条 发行概要 .....        | - 19 -  |
| 第四条 认购与托管 .....       | - 24 -  |
| 第五条 债券发行网点 .....      | - 26 -  |
| 第六条 认购人承诺 .....       | - 27 -  |
| 第七条 债券本息兑付办法 .....    | - 29 -  |
| 第八条 发行人基本情况 .....     | - 32 -  |
| 第九条 发行人业务情况 .....     | - 59 -  |
| 第十条 发行人财务情况 .....     | - 86 -  |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 ..... | - 134 - |
| 第十二条 募集资金用途 .....     | - 135 - |
| 第十三条 偿债保障措施 .....     | - 143 - |
| 第十四条 风险与对策 .....      | - 159 - |
| 第十五条 信用评级 .....       | - 168 - |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 第十六条 法律意见 .....     | - 174 - |
| 第十七条 其他应说明的事项 ..... | - 175 - |
| 第十八条 备查文件 .....     | - 176 - |



## 释义

在本次债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

|                 |   |                                                            |
|-----------------|---|------------------------------------------------------------|
| 发行人/公司          | 指 | 梅溪湖投资（长沙）有限公司。                                             |
| 本次债券            | 指 | 发行人发行的总额为人民币 14 亿元的“2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券”（简称“20 梅溪湖债”）。 |
| 担保人             | 指 | 湖南湘江新区发展集团有限公司                                             |
| 本次发行            | 指 | 本次债券的发行。                                                   |
| 募集说明书           | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集说明书》。     |
| 募集说明书摘要         | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集说明书摘要》。   |
| 申购区间与投资者申购提示性说明 | 指 | 《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。                  |
| 簿记建档            | 指 | 由发行人与主承销商确定本次债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人                         |

|          |   |                                                                                            |
|----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |   | 发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。                  |
| 簿记管理人    | 指 | 制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本次债券而言，为中信建投证券股份有限公司。                                                |
| 主承销商     | 指 | 中信建投证券股份有限公司。                                                                              |
| 承销团      | 指 | 主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。                                                             |
| 承销团协议    | 指 | 主承销商与承销团其他成员签署的《2017 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券承销团协议》。                                             |
| 余额包销     | 指 | 承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项。 |
| 中央国债登记公司 | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司。                                                                            |
| 中国证券登记公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司。                                                                            |

|                         |   |                                                        |
|-------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| 债权代理人                   | 指 | 华夏银行股份有限公司长沙分行                                         |
| 募集资金账户监管人/<br>偿债资金账户监管人 | 指 | 华夏银行股份有限公司长沙分行；恒丰银行股份有限公司长沙分行。                         |
| 债券持有人                   | 指 | 持有 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券的投资者。                        |
| 债权代理协议                  | 指 | 发行人与债权代理人签订的《关于 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券之债权代理协议》。       |
| 债券持有人会议规则               | 指 | 《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券债券持有人会议规则》。                    |
| 偿债资金专户监管协议              | 指 | 发行人与偿债资金专户监管人签订的《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。 |
| 募集资金专户监管协议              | 指 | 发行人与募集资金专户监管人签订的《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。 |
| 最近三年/近三年                | 指 | 2017 年度、2018 年度、2019 年度                                |
| 近三年及一期/最近三年及一期          | 指 | 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年一季度                     |
| 国家发改委/国家发展和改革委员会        | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会。                                     |
| 上交所                     | 指 | 上海证券交易所。                                               |

|           |   |                                                             |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------|
| 国土资源部     | 指 | 中华人民共和国国土资源部。                                               |
| 新区        | 指 | 湖南湘江新区。                                                     |
| 工作日       | 指 | 北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。                             |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。 |
| 计息年度      | 指 | 本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。                              |
| 元         | 指 | 如无特别说明，指人民币元。                                               |

本次债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次发行的审批文件

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2018〕42号”文件批准公开发行。2019年3月22日国家发改委下发《关于同意延长湖南省梅溪湖投资（长沙）有限公司债券核准文件有效期的函》，将核准批复文件有效期延长12个月至2020年3月28日。2020年2月8日国家发展改革委办公厅印发《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），明确企业债券批复文件在2020年2月至6月期间到期的，相关批文有效期统一自动延长至2020年6月30日，并豁免发行人履行延期申请程序。

### 二、发行人内部对发行债券的批准情况

2017年7月24日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本次债券并将相关事宜报请出资人批准。

2017年8月4日，拥有发行人100%股东权益的出资人湖南湘江新区发展集团有限公司出具《湖南湘江新区发展集团有限公司关于梅溪湖投资（长沙）有限公司发行公司债券的股东决定》，同意发行人申请发行本次债券，并将本次债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：梅溪湖投资（长沙）有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑第十三栋（湘江集团大厦）第30、31楼

法定代表人：胡斌

联系人：罗琦、龚觉

办公地址：湖南省长沙市岳麓区梅溪湖路81号梅溪湖智城数控中心

联系电话：0731-88606916

传真：0731-88955502

邮政编码：410125

### 二、承销团：

#### （一）主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：郑骁、李凯

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-65608394

传真：010-65608445

邮政编码：100010

#### （二）分销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦五层

联系人：熊双

电话：010-59013826

传真：010-59013900

邮编：100032

（三）分销商：广州证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

法定代表人：胡伏云

联系人：刘莹

办公地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 10 楼

联系电话：020-23385005

传真：020-23385006

邮政编码：510623

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

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕元哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

**四、交易所系统发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蒋锋

联系人：汤毅

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68804232

邮政编码：200120

**五、审计机构：天健会计师事务所(特殊普通合伙)**

住所：杭州市西溪路128号新湖商务大厦

执行事务合伙人：胡少先

签字会计师：李剑、魏五军、蒋玲玲、张恩学

办公地址：长沙市芙蓉中路二段198号新世纪大厦19-20层

联系电话：0731-85179800

传真：0731-85179801

邮政编码：410015

**六、信用评级机构：联合资信评估有限公司**



住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：赵传第、许狄龙、徐佳

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

#### 七、发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：彭雪峰

签字律师：宁华波、卢志文

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段269号神农大酒店商务楼  
17层

联系电话：0731-84330788

传真：0731-84330909

邮政编码：410007

#### 八、担保人：湖南湘江新区发展集团有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区麓景路850号创智园一期5栋1-3  
层

法定代表人：张利刚

经办人员：刘汉、周林茂

办公地址：湖南省长沙市岳麓区麓景路850号创智园一期5栋1-3

层

联系电话：0375-81869999

传真：075-81868798

邮政编码：410005

九、债权代理人:华夏银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦

负责人：肖钢

联系人：罗丹

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦2楼

联系电话：0731-89937509

传真：0731-89937509

邮政编码：410011

十、偿债资金专项账户监管人/募集资金专项账户监管人：

（一）华夏银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦

负责人：肖钢

联系人：罗丹

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦2楼

联系电话：0731-89937509

传真：0731-89937509

邮政编码：410011

（二）恒丰银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市雨花区韶山北路391号

负责人：刘军

联系人：朱约霖

联系地址：长沙市雨花区韶山北路391号

联系电话：0731-89522085

传真：0731-89522100

邮政编码：411100

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**梅溪湖投资（长沙）有限公司。

二、**债券名称：**2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券（简称“20 梅溪湖债”）。

三、**发行总额：**人民币 14 亿元。

四、**债券期限及利率：**本次债券期限为 7 年期，在存续期的第 5 个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本次债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。本次债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面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，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本次债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

五、**发行人调整票面利率选择权：**在本次债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点。

六、**发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本次债券第 5

个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券的票面利率以及调整幅度的公告。

**七、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。

**八、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

**九、债券形式及托管方式：**本次债券采用实名制记账式。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**十、还本付息方式：**本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券利息及所持有的债券票面余额的本金。

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

**十二、发行方式：**本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

**十二、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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）。

**十三、簿记建档日：**本次债券簿记建档日为 2020 年 6 月 22 日。

**十四、发行首日：**本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 6 月 22 日。

**十五、发行期限：**本次债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2020 年 6 月 24 日止。

**十六、发行终止日：**本次债券发行终止日为发行期限的第 3 个工作日，即 2020 年 6 月 24 日。

**十七、起息日：**自发行终止日计息，本次债券存续期内每年的 6 月 24 日为该计息年度的起息日。

**十八、计息期限：**本次债券的计息期限自 2020 年 6 月 24 日起至 2027 年 6 月 24 日止。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的计息期限自 2020 年 6 月 24 日起至 2025 年 6 月 24 日止。

**十九、付息日：**本次债券存续期内付息日为 2021 年至 2027 年

每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十、本金兑付日：**本次债券的兑付日为 2027 年 6 月 24 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），若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十一、本息兑付方式：**通过本次债券登记机构和其他有关机构办理。

**二十二、认购托管：**本次债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本次债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本次债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**二十三、承销方式：**本次债券由主承销商中信建投证券股份有限公司以余额包销的方式进行承销。

**二十四、信用级别：**经联合资信评估有限公司《信用等级公告》（联合[2020]823 号）综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA<sup>+</sup>，本次债券信用等级为 AAA。

**二十五、债券担保：**本次债券“20 梅溪湖债”发行规模为人民币 14 亿元，由湖南湘江新区发展集团有限公司提供无条件全额不可撤销连带责任保证担保。

**二十六、上市安排：**本次债券发行结束后一个月内，发行人将

本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

**二十七、重要提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。



## 第四条 认购与托管

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

二、本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前簿记管理人公告的《2020年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

三、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

四、本次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债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本次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合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本次债券。

五、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；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。

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

七、如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

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

二、本次债券通过上海证券交易所向在中国债券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分的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

本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）购买本次债券，被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本次债券的担保人依有关法律、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。

四、投资者同意华夏银行股份有限公司长沙分行作为债权代理人，与发行人签订《关于 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券之债权代理协议》和《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

六、在本次债券存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部

满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

（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。

七、本次债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

八、对于债券持有人会议依据《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。本次债券的付息日为存续期每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

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

### 二、本金的兑付

（一）本次债券的兑付日为 2027 年 6 月 24 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）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）本次债券的兑付均通过债券登记托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）在本次债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点。

（二）发行人将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（三）发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券。

（四）投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本次债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本次债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本次债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本次债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整

本次债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。



## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：梅溪湖投资（长沙）有限公司

成立日期：二〇〇九年九月二十四日

注册资本：500,000 万人民币

法定代表人：胡斌

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第十三栋（湘江集团大厦）第 30、31 楼

经营范围：限以自有合法资金进行土地开发及投资，城市基础设施、环保工程的投资，城市运营投资，房地产开发、投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；城市基础设施建设施工，环保工程、污水处理工程、园林绿化工程的设计、施工；广告设计、制作、发布；机械设备租赁服务；建材销售；计算机软件和硬件的开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人现持有长沙市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码：91430104694038635Y。

梅溪湖投资（长沙）有限公司成立于 2009 年 9 月 24 日，现为湖南湘江新区发展集团有限公司下属全资子公司。湖南湘江新区发展集

团有限公司成立于 2016 年 4 月 19 日，公司为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会市属国有独资企业。湖南湘江新区为全国第 12 个、中部地区首个国家级新区，湖南湘江新区发展集团有限公司是湖南湘江新区内实施建设、重要片区开发、现代产业体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设的重要功能性平台。

梅溪湖公司成立之初，根据长沙大河西先导区管理委员会《关于成立“长沙梅溪湖实业有限公司”的批复》（长先管函〔2009〕108 号）文件，由长沙大河西先导区管理委员会直接领导，定位为梅溪湖片区建设、融资、合作开发的平台，负责片区内建设开发相关事宜。

目前，梅溪湖投资（长沙）有限公司作为新区内中心城区梅溪湖国际新城的主要土地开发和城市运营平台，按照集团公司的总体规划，明确了“以一级土地开发为主，一、二级开发联动”的开发运作模式，着力于完善梅溪湖新城配套的基础设施建设和城市现代化功能。目前，公司主要有梅溪湖国际文化艺术中心和梅溪湖恒大国际健康城等重点在建项目。未来几年，公司将借助母公司湖南湘江新区发展集团有限公司多元化、多产业板块协调发展的平台优势，重点投资布局文化、医疗健康、科技研发、现代服务业等领域板块，力争打造具有可持续性发展优势的城市综合运营平台。

截至 2019 年 12 月 31 日，梅溪湖公司经审计的资产总额为 2,430,579.71 万元，负债总额为 1,463,136.21 万元，所有者权益为 967,443.49 万元。2019 年度，实现营业收入 139,866.48 万元，净利润 50,567.08 万元，归属于母公司所有者净利润 50,567.08 万元。

## 二、历史沿革

（一）发行人原名为“长沙梅溪湖实业有限公司”，是根据长沙大河西先导区管理委员会《关于成立“长沙梅溪湖实业有限公司”的批复》（长先管函〔2009〕108号）的批准，于2009年9月24日由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心出资组建成立。长沙市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》注册号为430193000024081号。公司设立时注册资本为人民币10,000万元，由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心以货币的出资方式在2009年9月24日一次缴足。本次出资经湖南友谊联合会计师事务所出具的“湘谊验字〔2009〕第0045号验资报告”审验。

表：长沙梅溪湖实业有限公司成立时股权结构

| 序号 | 股东名称               | 出资额（万元）   | 股权比例（%） | 出资方式 |
|----|--------------------|-----------|---------|------|
| 1  | 长沙大河西先导区土地储备（交易）中心 | 10,000.00 | 100%    | 货币   |

（二）根据长沙梅溪湖实业有限公司2010年1月18日颁布的股东决定及修改后的公司章程，公司于2010年1月30日由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心以货币的出资方式缴纳新增注册资本5,000.00万元，占实收新增注册资本的100%，变更后累计实收资本为15,000.00万元。本次出资业经湖南友谊联合会计师事务所出具的“湘谊验字〔2010〕第0004号验资报告”审验。

表：经湘谊验字〔2010〕第0004号验资报告审验的发行人股东及股权结构

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例（%） | 出资方式 |
|----|------|---------|---------|------|
|----|------|---------|---------|------|

|   |                    |           |      |    |
|---|--------------------|-----------|------|----|
| 2 | 长沙大河西先导区土地储备（交易）中心 | 15,000.00 | 100% | 货币 |
|---|--------------------|-----------|------|----|

（三）根据长沙梅溪湖实业有限公司 2010 年 3 月 24 日颁布的股东决定和修改后的公司章程，长沙大河西先导区土地储备（交易）中心于 2010 年 3 月 25 日以货币的出资方式缴纳新增注册资本合计人民币 10,000.00 万元，占新增注册资本的 100%。发行人累计实收资本为 25,000.00 万元，本次出资业经湖南友谊联合会计师事务所出具的“湘谊验字〔2010〕第 0008 号验资报告”审验。

**表：经湘谊验字〔2010〕第 0008 号验资报告审验的**

**发行人股东及股权结构**

| 序号 | 股东名称               | 出资额（万元）   | 股权比例（%） | 出资方式 |
|----|--------------------|-----------|---------|------|
| 3  | 长沙大河西先导区土地储备（交易）中心 | 25,000.00 | 100%    | 货币   |

（四）2013 年 5 月 13 日，经长沙市人民政府授权，依据《长沙大河西先导区管理委员会关于明确梅溪湖公司等三家公司管理体制、职责划分和法人治理结构的通知》（长先发〔2011〕16 号）及《长沙市人民政府办公厅关于进一步加强和改进我市国资监管工作的通知》（长政办发〔2011〕81 号）的文件内容，长沙大河西先导区土地储备（交易）中心与长沙大河西先导区管委会签订了《委托监管协议书》，长沙大河西先导区土地储备（交易）中心将长沙梅溪湖实业有限公司 100%股权无偿转让给长沙大河西先导区管委会。

（五）2013 年 7 月 24 日，长沙大河西先导区管理委员会以货币出资的方式缴纳的新增注册资本合计人民币 25,000.00 万元，变更后

长沙梅溪湖实业有限公司累计实收资本为 50,000.00 万元，占变更后注册资本的 100%。发行人于 2013 年 8 月 29 日，完成了相关工商变更手续。本次注册资本出资方式的变更业经湖南友谊联合会计师事务所出具的“湘谊验字〔2013〕第 0042 号验资报告”审验。

**表：经湘谊验字〔2013〕第 0042 号验资报告审验的发行人股东及股权结构**

| 序号 | 股东名称          | 出资额（万元）   | 股权比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|-----------|---------|------|
| 4  | 长沙大河西先导区管理委员会 | 50,000.00 | 100%    | 货币   |

（六）2013 年 10 月 10 日，经长沙大河西先导区管理委员会核准，依据长沙市工商行政管理局岳麓分局关于《企业名称变更核准通知书》（湘长名内字〔2013〕第 335 号）文件的内容，“长沙梅溪湖实业有限公司”名称变更为“梅溪湖投资（长沙）有限公司”。

（七）按照梅溪湖投资（长沙）有限公司股东决定以及章程修正案，2014 年 3 月 21 日，长沙大河西先导区管理委员会同意以货币资金和实物的出资方式，追加梅溪湖投资（长沙）有限公司注册资本 45 亿元人民币，变更后公司注册资本一共为 50 亿元人民币，并由全体股东分期纳足。

（八）根据 2015 年 4 月 8 日发布的《国务院关于同意设立湖南湘江新区的批复》（国函〔2015〕66 号）和国家发展改革委《关于印发湖南湘江新区总体方案的通知》（发改地区〔2015〕924 号），国务院同意设立湖南湘江新区；按照《湖南省人民政府关于长沙大河西先导区更名为湘江新区的批复》（湘政函〔2014〕64 号）以及《长

沙市人民政府关于长沙大河西先导区更名为湘江新区有关事项的通知》（长发〔2014〕13号），原长沙大河西先导区更名为湖南湘江新区，长沙大河西先导管理委员会更名为湘江新区管理委员会；2016年4月19日，湖南湘江新区管理委员会出资成立湖南湘江新区发展集团有限公司，并依照《湖南湘江新区管理委员会关于湖南湘江新区发展集团有限公司股权无偿划转的批复》（湘新管字〔2016〕25号）和《长沙市人民政府办公厅关于印发<湖南湘江新区发展集团有限公司组建方案>的通知》（长政办函〔2016〕57号）的文件内容，将梅溪湖投资（长沙）有限公司股东由湖南湘江新区管理委员会（原长沙大河西先导管理委员会）变为湖南湘江新区发展集团有限公司。

（九）根据湖南华维联合会计事务所出具的“湘华维验字〔2016〕第0008号验资报告”及“湘华维验字〔2016〕第0010号验资报告”，截至2016年12月08日止，梅溪湖投资（长沙）有限公司全体股东以货币的出资方式分别缴纳256,000.00万元和194,000.00万元，连同前期出资，发行人股东累计实缴注册资本人民币500,000.00万元，占已登记注册资本总额的100%。

**表：湘华维验字〔2016〕第0008号及湘华维验字〔2016〕第0010号验资报告审验发行人的股东及股权结构**

| 序号 | 股东名称           | 出资额（万元）    | 股权比例（%） | 出资方式 |
|----|----------------|------------|---------|------|
| 5  | 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 500,000.00 | 100%    | 货币   |

（十）经《长沙市推进政企分开政资分开工作实施方案》（长政发〔2016〕13号）、《长沙市国资委关于对湖南湘江新区发展集团

有限公司办理出资人变更登记有关事宜的批复》（长国资〔2017〕26号）及湖南湘江新区管理委员会《关于湖南湘江新区发展集团有限公司股权无偿划转的批复》文件所指示，湖南湘江新区发展集团有限公司所有股权由原唯一股东湖南湘江新区管理委员会无偿划入至长沙市人民政府国有资产监督管理委员会，核准日期为 2017 年 03 月 09 日。

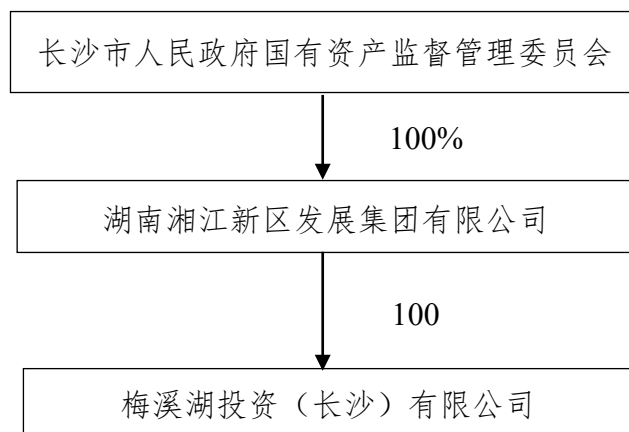
截至本次债券募集说明书签署日，长沙市人民政府国有资产监督管理委员会为湖南湘江新区发展集团有限公司的实际出资人及控制人，梅溪湖投资（长沙）有限公司为湖南湘江新区发展集团有限公司的全资子公司。

### 三、控股股东情况

#### （一）股权结构

湖南湘江新区发展集团有限公司持有发行人 100%的股权，为发行人的唯一控股股东。湖南湘江新区发展集团有限公司注册资本为 3,000,000.00 万人民币，由长沙市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股。

图：截至本次债券募集说明书签署日发行人股权结构图



## （二）控股股东

湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江集团”）于 2016 年 4 月 19 日注册成立，湖南湘江新区管理委员会为湘江集团出资人，长沙市人民政府授权长沙市人民政府国有资产监督管理委员会代表政府对湘江集团履行出资人职责，并实行集中统一监管。湘江集团法定代表人为张利刚，注册资本 3,000,000.00 万元人民币，注册地址为湖南省长沙市岳麓区麓景路 850 号创智园一期 5 栋 1-3 层。经营范围为：土地一、二级开发；城市基础设施建设及运营；产业平台建设投资及运营；文化旅游资源的开发及运营；健康产业的投资及运营；城市资源管理及运营；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司类型为有限责任公司（国有独资），统一社会信用代码为：91430100MA4L3UJ37Q。

根据长沙市人民政府办公厅《关于印发<湖南湘江新区发展集团有限公司组建实施方案>的通知》（长政办函〔2016〕57 号），为有效整合湖南湘江新区内国有资产，长沙市政府决定组建湖南湘江新区发展集团有限公司，承担湖南湘江新区片区开发、基础设施建设和产



业发展的功能任务。经长沙市市委、市政府批准，湖南湘江新区管委会先注册成立湖南湘江新区发展有限公司，再以现金及其所持有的梅溪湖投资（长沙）有限公司、湖南湘江新区投资集团有限公司和湖南湘江新区市政建设投资有限公司三家公司经审计评估后的 100% 股权注入湖南湘江新区发展有限公司认缴出资。三家子公司成为湖南湘江新区发展有限公司全资子公司后，再将湖南湘江新区发展有限公司更名为湖南湘江新区发展集团有限公司，完成湘江集团的组建工作。

截至 2019 年 12 月 31 日，湖南湘江新区发展集团有限公司一级子公司 11 家，其中：梅溪湖投资（长沙）有限公司负责梅溪湖国际新城开发建设工作；湖南湘江新区投资集团有限公司负责大王山旅游度假区开发建设工作；湖南湘新水务投资有限公司为湘江新区内水生态修复和水产业发展的重要综合平台，统筹负责新区范围内给排水、水污染治理、水景观建设、水生态修复、中水回用、水利工程、两型供能等项目建设和运营；湖南湘江城市运营管理有限公司主营业务为城市公共资源运营、高端物业服务和智慧城市运营；湖南梦想置业开发有限公司主要负责湘江集团从现有的土地一级整理向房地产二级开发业务的延伸和拓展；湖南华年文化旅游投资有限公司主要负责梅溪湖国际文化艺术中心等文旅项目的整合、运营、管理工作，业务范围涵盖文化旅游产业投资，文化旅游项目运营管理等工作；长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司主要承担着岳麓山大学科技城的开发建设、投融资、科创服务等；湖南湘江中盈投资管理有限公司主要负责湘江集团拓展实体产业、项目股权等领域的相关投资；长沙

湘江资产管理有限公司负责收购、管理、经营和处置不良资产；基于不良资产业务开展的追加投资；债务重组、债权转股权，并对企业持股或追加投资；资产管理业务；托管与救助困境企业；财务、投资、法律及风险管理等咨询、顾问以及其他综合服务；湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司负责医疗领域的投资、投资管理、投资咨询、股权投资、健康医疗产业项目建设、管理、运营等；湖南湘江智能科技创新中心有限公司负责智能化技术服务；新能源技术推广；汽车赛事策划；大数据处理技术的研究、开发；计算机检测控制系统的研究；场地租赁；智能产品、新能源汽车零配件、机电设备的销售；公交高新技术信息网络、无人机技术的开发；机电设备、电子产品的研发。

湖南湘江新区发展集团有限公司合并、合并财务报表范围子公司情况如下：

表：截至 2019 年末发行人母公司合并财务报表范围内子公司情况

单位：万元、%

| 子公司全称                | 业务性质   | 注册资本    | 2019 年期末<br>实际出资额 | 持股比<br>例 | 表决权<br>比例 |
|----------------------|--------|---------|-------------------|----------|-----------|
| <b>通过设立或投资等方式取得：</b> |        |         |                   |          |           |
| 湖南梦想置业开发有限公司         | 房地产开发  | 100,000 | 70,000            | 100.00   | 100.00    |
| 湖南华年文化旅游投资有限公司       | 投资     | 10,000  | 10,000            | 100.00   | 100.00    |
| 湖南湘新水务投资有限公司         | 投资     | 50,000  | 50,000            | 100.00   | 100.00    |
| 长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司 | 土地开发   | 500,000 | 236,227.96        | 100.00   | 100.00    |
| 湖南湘江中盈投资管理有限公司       | 投资管理   | 100,000 | 25,550.00         | 100.00   | 100.00    |
| 长沙湘江资产管理有限公司         | 投资管理   | 100,000 | 209,000.00        | 69.67    | 69.67     |
| <b>同一控制下合并取得：</b>    |        |         |                   |          |           |
| 湖南湘江城市运营管理有限公司       | 市政设施管理 | 10,000  | 3,005.73          | 100.00   | 100.00    |
| <b>划转取得：</b>         |        |         |                   |          |           |
| 湖南湘江新区投资集团有限公司       | 土地开发   | 500,000 | 1,704,534.95      | 100.00   | 100.00    |

|                  |          |         |            |        |        |
|------------------|----------|---------|------------|--------|--------|
| 梅溪湖投资（长沙）有限公司    | 土地开发     | 500,000 | 876,291.15 | 100.00 | 100.00 |
| 湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司  | 医疗投资     | 50,000  | 10,935.00  | 100.00 | 100.00 |
| 湖南湘江智能科技创新中心有限公司 | 租赁和商务服务业 | 8,000   | 7,153.30   | 91.50  | 91.50  |

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出示的审计报告《天健审〔2020〕2-271 号》，截至 2019 年 12 月 31 日湖南湘江新区发展集团有限公司经审计的总资产 7,189,608.72 万元，总负债 4,532,587.61 万元，净资产 2,657,021.11 万元；2019 年全年营业总收入 455,870.01 万元，净利润 46,385.85 万元。

根据中诚信证券评估有限公司发布出具的《2020 年湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券信用评级报告》（信评委函字〔2019〕1558D 号），湖南湘江新区发展集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。

截至本次债券募集说明书签署日，发行人的唯一控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

#### 四、实际控制人

根据《长沙市国资委关于对湖南湘江新区发展集团有限公司办理出资人变更登记有关事宜的批复》（长国资〔2017〕26 号）文件，湖南湘江新区发展集团有限公司系长沙市人民政府国有资产监督管理委员会下属的国有企业，长沙市国资委为湖南湘江新区发展集团有限公司的唯一出资人，故发行人的实际控制人为长沙市国资委。

长沙市人民政府国有资产监督管理委员会是经长沙市人民政府授权，代表长沙市政府履行国有资产出资人代表的特设机构，主要职

能包括履行长沙市国有资产出资人职责，指导和推进湖南长沙市国有企业改革和组建，对企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，代表市政府向监管企业派出监事会或财务总监，监管湖南长沙市国有企业资产的保值增值。

## 五、公司治理和组织结构

### （一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《梅溪湖投资（长沙）有限公司章程》（以下简称“公司章程”），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人不设股东会，由唯一出资人湖南湘江新区发展集团有限公司直接行使股东职权。发行人设立了董事会、监事会及公司党委，并建立了有效的会议议事规则。各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

#### 1、出资人

湖南湘江新区发展集团有限公司作为公司的唯一出资人，依法享有下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换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方案；
- (7) 对转让公司股权作出决定；
- (8) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (9) 对发行公司债券作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (11) 制定、修改公司章程；
- (12) 组织公司清算，公司清算、终止后，享有公司的剩余财产；
- (13) 对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决定；
- (14) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，成员 6 人，董事由股东会委派产生。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人。董事会对股东负责，行使下列职权：

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

（8）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（9）制定公司的基本管理制度；

（10）公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，职工代表大会民主选举2名。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事会设主席1人。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

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

（4）向股东提出提案；

（5）依照《公司法》第一百五十条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）公司章程规定的其他职权；监事不是股东的可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

### 4、高级管理人员

公司设总经理1人，由董事会聘任或者解聘。经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，行使下列职权（若总经理一职空缺，

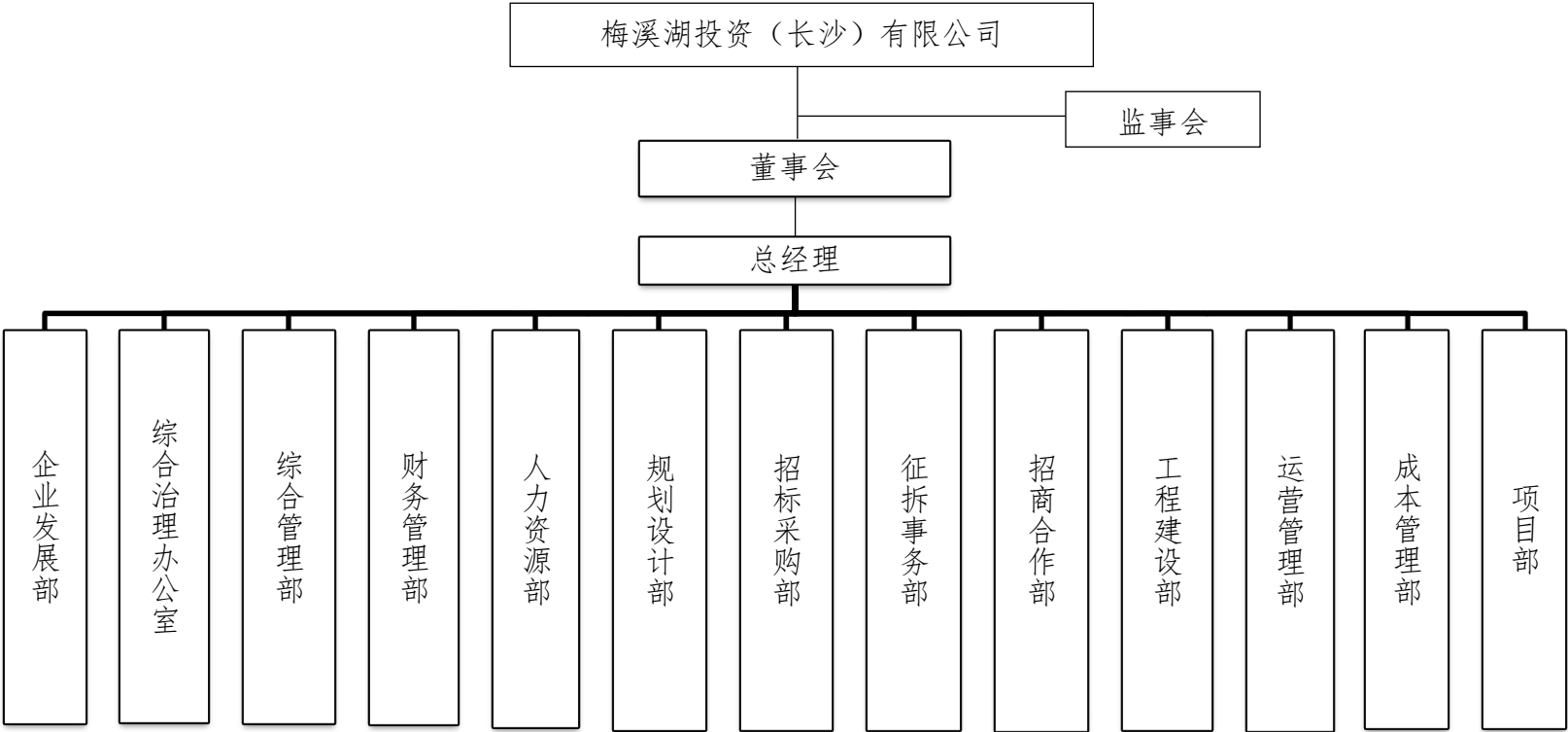
暂由董事长代理行使总经理职权）：

- （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）拟定公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟定公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副总经理、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的人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

## （二）发行人组织结构

截至本次债券募集说明书载明日，发行人共设 13 个职能部门，分别为企业发展部、综合治理办公室、综合管理部、人力资源部、财务管理部、规划设计部、招标采购部、征拆事务部、招商合作部、工程建设部、运营管理部、成本管理部、项目部。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人下属全资控股的一级子公司共 3 家，二级子公司共 0 家。发行人详细的组织结构详见下图：

图：截至本次债券募集说明书载明日发行人组织结构图





表：截至 2019 年末发行人主要控股子公司基本情况

| 序号 | 子公司全称           | 业务性质 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例 |    | 成立时间             |
|----|-----------------|------|--------------|------|----|------------------|
|    |                 |      |              | 直接   | 间接 |                  |
| 1  | 长沙象鼻窝林场有限公司     | 林业   | 100.00       | 100% | -  | 2012 年 8 月 21 日  |
| 2  | 湖南梅溪湖国际广场置业有限公司 | 房地产业 | 1,000.00     | 100% | -  | 2014 年 12 月 19 日 |
| 3  | 华捷保险代理有限责任公司    | 保险代理 | 5,000.00     | 100% | -  | 2017 年 6 月 6 日   |

### 1. 发行人全资控股子公司情况如下：

#### (1) 长沙象鼻窝林场有限公司

长沙象鼻窝林场有限公司成立于 2012 年 8 月 21 日，注册资本 100.00 万元，为梅溪湖投资（长沙）有限公司全资子公司。经营范围包括：林地开发；林业项目开发与管理；花卉苗木培育、种植和销售（不含种苗）；环保工程、污水处理工程、园林绿化工程的投资建设；旅游产品开发与经营；停车场建设与经营；代理国内各类广告等。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 1.01 万元，负债为 696.39 万元，所有者权益为-695.38 万元；2019 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-19.28 万元。

#### (2) 湖南梅溪湖国际广场置业有限公司

湖南梅溪湖国际广场置业有限公司成立于 2014 年 12 月 19 日，注册资本 1,000 万元，营业范围为：自有房地产经营活动、房屋租赁、场地租赁、文化活动的组织与策划、会议及展览服务、房地产投资、物业管理、房地产中介服务、房地产咨询服务、广告制作服务、发布服务、国内代理服务、设计。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的总资产为 377,518.90 万元，负

债为 314,378.09 万元，所有者权益为 63,140.81 万元；2019 年度该公司实现营业收入 7,592.71 万元，净利润 70.44 万元。

### **（3）华捷保险代理有限责任公司**

华捷保险代理有限责任公司成立于 2017 年 6 月 6 日，注册资本为 5,000 万元，营业范围为代理销售保险产品；代理收取保险费；代理相关保险业务的损失查勘和理赔；中国保监会批准的其他业务。该公司于 2019 年上半年无偿划转至梅溪湖投资（长沙）有限公司。

截至 2019 年末，公司的总资产为 5,126.01 万元，总负债为 130.36 万元，所有者权益为 4,995.65 万元。2019 年度该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-11.98 万元。

## **2. 发行人重要的参股公司情况如下：**

### **（1）长沙梅溪湖金悦置业有限公司**

长沙梅溪湖金悦置业有限公司成立于 2012 年 8 月 31 日，注册资金 15,000 万元，是由长沙金茂置业有限公司和梅溪湖投资（长沙）有限公司联合成立的公司。公司经营范围包括：房地产开发与经营；以自有资产进行实业投资、酒店投资和管理、城市基础设施投资、建设；物业管理；商业物业租赁；会务服务；餐饮管理；文化艺术交流活动的组织、策划；建筑材料、日用百货、服装、纺织品、酒店用品、工艺美术品的销售；设计、制作、发布、代理国内各类广告；计算机软硬件的开发、销售；机械设备租赁；环保工程、园林绿化工程设计、施工。

### **（2）湖南临湘农村商业银行股份有限公司**

湖南临湘农村商业银行股份有限公司成立于 2008 年 7 月 24 日，注册资本 24,000.00 万元，于 2017 年 5 月 24 日取得银监会岳阳监管分局核发的金融许可证。公司经营范围包括：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；办理借记卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）。

## （二）发行人内部控制制度建设

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，加强公司治理和内部控制机制建设，建立了由董事会、监事会、高级管理人员组成的健全公司治理结构；形成了完善的内部控制制度，对包括财务管理、人员管理、行政管理及业务工程管理等方面进行了规范和有效的内部控制。

## 1. 财务管理方面

### （1）财务管理体系制度

公司建立了健全完善的财务管理内控制度，该制度有效地加强了公司自身的内部监管力度，并提升信息披露的透明度和准确性，有效地控制了资金成本，提高了资金使用效率，形成科学、高效、标准化的财务管理体系制度。

### （2）财务审批权限

公司目前严格执行财务付款权限审批制度。公司所有费用支出将根据金额大小，严格按权限审批。根据制度，在董事会授权范围内的日常经营资金调度与支付由董事长审批；超过授权范围外的事项按照《公司章程》和 2010 年 6 月 5 日由中共中央办公厅和国务院办公厅印发的《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》执行。

### （3）资金管理制度

公司建立了科学的资金筹措和资金分配管理方法，公司与其母公司根据《湖南湘江新区发展集团有限公司财务会计制度（试行）》（湘江集团发〔2016〕42 号），充分落实该项制度，实施高效资金管理。公司通过结合具体的内外部项目进展，及时采取适当的风险防范措施，明确规定了货币资金与非货币资金的管理与调配。

### （4）固定资产监管

公司明确规定了有关部门对固定资产的监管范围和监管职责的要求。其财务部负责固定资产的核算，并参与固定资产盘点的组织，

账实核对工作；行政综合部负责固定资产的日常管理。公司对于固定资产的计价基础、计提折旧有详细的财务备案，对于固定资产的变更调拨和处置有严格的内部审批流程。通过完善的固定资产监管制度，充分挖掘资产潜力，提高资金使用效率，保证资产的安全与完整，便于行政综合部对整个公司所有固定资产的管理及财务部门的监控。

### **（5）收入管理**

公司建立了收入日常管理制度，制度规定公司的各项收入（包括投资收益），均应按税务部门的规定开具票据，并按规定及时入账。严禁私设帐外帐或将收入私分。

## **2. 人力资源管理方面**

为了合理培养公司后备人才，建立人才梯队，为公司未来的持续发展提供充足的人力支持，公司建立了完善的《员工培训积分制管理办法》和《员工职业发展管理办法》。公司结合湖南湘江新区发展集团有限公司的整体战略发展目标，通过对员工进行分层分级培训，持续为员工提供专业素质方面和职业化技能方面的教育支持。公司人力资源管理有效地实施了《薪酬管理办法》和《工作绩效考核办法》，为员工提供了同行业中具有竞争优势的职业发展环境。

## **3. 主营业务管理方面**

梅溪湖投资（长沙）有限公司主要负责梅溪湖国际新城土地开发、保障房建设等方面业务。公司以改善梅溪湖新城的人居环境、增强新城综合承载能力、提高运行效率、加快新城市化速度为目标，对在建项目实行统一高效的管理。公司主营业务开展方面有详细的管理指导

性文件。文件出示说明了公司在新城开发建设中，关于征地拆迁类、规划设计类、招商引资类、招标采购类、工程管理类和成本管理等业务上的监督管理办法。此类监督管理办法为公司在开发建设中所遇到的问题提供了有效的参考和支持。

从总体上来看，发行人的各项规章制度健全，各项业务有明确的授权和批准，职责分工明确，相关部门严格遵循各项制度，有力保证了公司内部管理工作正常、有序和高效开展，为公司取得良好经济效益奠定了坚实的基础，并有效防范了因内部管理信息不畅导致的经营风险。

## 五、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）发行人董事会成员

发行人现任董事 6 名，发行人董事会成员情况如下：

| 姓名  | 性别 | 出生年月        | 现任职务 |
|-----|----|-------------|------|
| 胡斌  | 男  | 1964 年 3 月  | 董事长  |
| 夏伟辉 | 男  | 1969 年 2 月  | 董事   |
| 周钊  | 男  | 1974 年 2 月  | 董事   |
| 周颖  | 男  | 1982 年 6 月  | 董事   |
| 赵文杰 | 男  | 1978 年 12 月 | 董事   |
| 黄树林 | 男  | 1966 年 9 月  | 董事   |

胡斌，男，1964 年 3 月出生，汉族，研究生学历。自 1993 年 8 月起，历任万通集团工程中心总经理、万达集团北京万达房地产有限公司副总经理、沿海集团北京高盛房地产有限公司总裁助理、总经理、嘉铭集团北京嘉铭房地产有限公司副总裁、总经理、大连海昌房地产集团总裁、沿海集团恒祥房地产有限公司总经理、赛伯乐投资集团天

津国际设计发展有限公司总经理、湖南梦想置业开发有限公司总裁、党支部书记（兼）。自2018年9月起担任本公司党委委员、书记、董事长、法定代表人。

夏伟辉，男，1962年2月出生，汉族，研究生学历。自2006年起，历任岳麓区统计局、商务局、招商局局长、梅溪湖投资（长沙）有限公司招商总监、梅溪湖投资（长沙）有限公司党委委员、副总裁，2017年11月起至今担任梅溪湖投资（长沙）有限公司董事。

周钊，男，1974年2月出生，汉族，大学本科学历，2014年至今研究生在读。1999年10月起历任湖南新五丰股份有限公司工程指挥部总经理，证券投资部副经理、长沙梅溪湖实业有限公司国际文化艺术中心项目管理部总经理、梅溪湖投资（长沙）有限公司总经理助理、长沙梅溪湖文化管理有限公司执行董事、总经理。2017年11月起至今担任梅溪湖投资（长沙）有限公司董事、常务副总裁。

周颖，男，1982年6月出生，汉族，本科学历。自2012年起任梅溪湖投资（长沙）有限公司招商合作部部长，2016年起任湖南湘江新区发展集团有限公司项目管理中心总经理助理，2017年起任湖南湘江新区发展集团有限公司项目管理中心副总经理兼任湖南梦想置业开发有限公司副总经理，2018年起任湖南湘江新区发展集团有限公司总规划室副总经理。2018年9月至今任梅溪湖投资（长沙）有限公司党委委员，董事，副总裁。

赵文杰，男，1978年12月出生，汉族，研究生学历、高级工程师、注册监理工程师。自2001年10月起历任湖南省轻工设计研究院

工作专业工程师、长沙大河西先导区管委会项目建设部基础设施处工作人员、湘江新区管委会项目建设部基础设施处副处长、湖南湘江新区市政建设投资有限公司副总经理。2017 年 2 月起至今担任梅溪湖投资（长沙）有限公司党委委员、董事、副总裁、总工程师。

黄树林，男，1966 年 9 月出生，汉族，大专学历。2000 年 10 月起历任湖南恒信事务所造价工程师、上海先恩实业有限公司总工程师、天心区投资评审中心结算审计、招商服务中心项目协调组任现场代表、长沙先导公共设施投资建设有限公司项目负责人、湖南湘江新区市政建设投资有限公司成本控制部主任、总经理助理、湖南湘江新区发展集团有限公司投资发展中心总经理助理、副总经理、湖南湘江新区发展集团有限公司战略运营中心战略运营中心副总经理。2018 年 11 月起至今担任梅溪湖投资（长沙）有限公司公司管理层董事、副总裁。

## （二）发行人监事会成员

发行人监事会共设监事 5 名，成员基本情况如下：

| 姓名  | 性别 | 出生年月        | 现任职务               |
|-----|----|-------------|--------------------|
| 肖潇  | 男  | 1983 年 2 月  | 监事会主席 <sup>1</sup> |
| 徐文芳 | 女  | 1984 年 8 月  | 监事                 |
| 郑明亮 | 男  | 1986 年 9 月  | 监事                 |
| 娄伟  | 男  | 1984 年 2 月  | 监事                 |
| 王能彬 | 男  | 1979 年 10 月 | 监事                 |

肖潇，男，1983 年 2 月出生，研究生学历。自 2007 年 7 月起，历任湖南省人民政府发展研究中心任副主任科员、主任科员、党组书记、办公室副主任、湖南电广传媒股份有限公司办公室副主任（主持

<sup>1</sup>肖潇已卸任监事会主席的职务，截至目前监事会主席仍处于缺位状态，新任监事会成员尚未任命。



工作）、党群工作部副主任（主持工作）。自2018年9月起担任梅溪湖投资（长沙）有限公司管理层党委委员、纪委书记、监事会主席、工会主席。自2019年2月起卸任监事职务，目前尚未办理工商变更登记，新任监事会主席尚未到位。

徐文芳，女，1984年8月出生，汉族，本科学历。2011年9月起历任湖南金丰项目管理有限公司造价部长、湖南湘江新区投资集团有限公司造价主管、湖南湘江新区发展集团有限公司审计风控中心审计部副部长、审计部部长。自2019年2月起至今担任湖南湘江新区发展集团有限公司审计部部长，兼任梅溪湖投资（长沙）有限公司监事。

郑明亮，男，1986年9月出生，研究生学历。2013年7月起历任中联重科股份有限公司常德特力液压公司人力资源部人力资源部经理、深圳香江控股股份有限公司招聘培训经理、湖南湘江新区发展集团有限公司人力资源中心薪酬福利岗、梅溪湖投资（长沙）有限公司人力资源部副部长（主持工作）。自2019年4月起至今担任梅溪湖投资（长沙）有限公司监事。

娄伟，男，1984年2月出生，本科学历，2004年7月起在中交二公局第三工程有限公司工作。2010年4月起在广东同望科技股份有限公司工作。2013年4月起在湖南湘江新区投资集团有限公司工程建设部任职。2016年7月起在湖南湘江新区发展集团有限公司项目管理中心工作。2017年6月起任湖南湘江新区发展集团有限公司项目管理中心项目管理部副部长。2019年4月至今担任梅溪湖投资

（长沙）有限公司监事。

王能彬，男，1979年10月出生，2007年10月参加工作，研究生学历。2007年10月至2009年1月，任中铁建工集团天津北疆电厂项目部法务负责人；2009年8月-2015年8月，任湖南顺天建设集团有限公司法律顾问；2015年9月至2016年6月，任湖南湘江新区投资集团有限公司法务主管；2016年7月至2016年11月，任职湖南湘江新区发展集团法律事务部高级经理；2016年11月至今，任湖南湘江新区发展集团有限公司招标法务中心法律事务部副部长，兼任梅溪湖投资（长沙）有限公司监事、湖南湘江新区投资集团有限公司监事、湖南湘江新区市政建设投资有限公司监事。

### （三）发行人高级管理人员

发行人高级管理人员基本情况如下：

| 姓名              | 性别 | 出生年月    | 现任职务 |
|-----------------|----|---------|------|
| 黄勇 <sup>2</sup> | 男  | 1968年6月 | 总经理  |

黄勇，男，1968年6月出生，汉族，大专学历。自1989年9月起历任长沙市洪山管理局重点办公室副主任；长沙梅溪湖实业有限公司工程建设部部长；梅溪湖投资（长沙）有限公司董事、副总裁；长沙梅溪湖新城运营管理有限公司执行董事；中共梅溪湖投资（长沙）有限公司党委委员；2016年7月起2020年4月担任梅溪湖投资（长沙）有限公司总经理、董事。根据湘江集团干〔2020〕3号文件，免去黄勇其梅溪湖投资（长沙）有限公司党委副书记、董事、总经理职务。

<sup>2</sup>根据湘江集团干〔2020〕3号文件，免去黄勇其梅溪湖投资（长沙）有限公司党委副书记、董事、总经理职务，新任董事、总经理人员尚未到位。

务，新任董事、总经理人员尚未到位。

#### （四）发行人董事、监事以及高级管理人员公务员兼职情况

截至 2019 年末，发行人董事、监事、高级管理人员中无公务员兼职情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

根据天健会计师事务所《天健审〔2018〕2-342 号》、《天健审〔2019〕2-492 号》和《天健审〔2020〕2-250 号》审计报告，发行人 2017 年至 2019 年经审计的主营业务收入分别为 71,830.53 万元、135,024.11 万元和 138,619.48 万元。其中主营收入主要以一级土地开发收入为主，占全部主营收入的 95%以上，其他主要业务包括资产运营及服务 and 物业租赁，占总比例较小。发行人营业收入构成以及各项收入占比详细情况如下：

表：发行人最近三年收入构成明细

单位：万元、%

| 项目               | 2019 年度    |         | 2018 年度    |         | 2017 年度   |         |
|------------------|------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|                  | 金额         | 占营业收入比  | 金额         | 占营业收入比  | 金额        | 占营业收入比  |
| 营业收入合计           | 139,866.48 | 100.00% | 135,078.77 | 100.00% | 71,973.23 | 100.00% |
| 主营业务收入合计         | 138,619.48 | 99.11%  | 135,024.11 | 99.96%  | 71,830.53 | 99.80%  |
| 其中：土地开发收入        | 131,794.51 | 94.23%  | 131,499.35 | 97.35%  | 68,658.97 | 95.40%  |
| 资产运营及服务          | -          |         | 46.31      | 0.03%   | 298.92    | 0.42%   |
| 物业租赁             | 6,824.98   | 4.88%   | 3,478.44   | 2.58%   | 2,872.64  | 3.99%   |
| 其他业务收入           | 1,247.00   | 0.89%   | 254.67     | 0.19%   | 142.70    | 0.20%   |
| 政府补助             | 158.29     | 0.31%   | 369.92     | 0.27%   | 253.86    | 0.35%   |
| 营业收入/（营业收入+补贴收入） | 99.89%     |         | 99.65%     |         | 99.73%    |         |
| 营业收入/补贴收入        | 883.61     |         | 283.52     |         | 365.16    |         |

发行人土地开发收入占总营业收入比重较高，2017 年至 2019 年度，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下：

表：发行人近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

| 业务板块     | 2019 年度           |                   |                   |               |
|----------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
|          | 主营业务收入            | 主营业务成本            | 毛利润               | 毛利率           |
| 土地开发收入   | 131,794.51        | 152,519.37        | -20,724.86        | -15.73%       |
| 资产运营及服务  | -                 | 18.92             | -18.92            | 0.00%         |
| 物业租赁     | 6,824.98          | 372.31            | 6,452.67          | 94.54%        |
| 合计       | <b>138,619.48</b> | <b>152,910.59</b> | <b>-14,272.19</b> | <b>79.00%</b> |
| 业务板块     | 2018 年度           |                   |                   |               |
|          | 主营业务收入            | 主营业务成本            | 毛利润               | 毛利率           |
| 土地开发收入   | 131,499.35        | 126,179.96        | 5,319.40          | 4.05%         |
| 资产运营及服务  | 46.31             | 2.61              | 43.70             | 94.36%        |
| 物业租赁     | 3,478.44          | 406.05            | 3,072.39          | 88.33%        |
| 合计       | <b>135,024.11</b> | <b>126,588.62</b> | <b>8,435.49</b>   | <b>6.25%</b>  |
| 业务板块     | 2017 年度           |                   |                   |               |
|          | 主营业务收入            | 主营业务成本            | 毛利润               | 毛利率           |
| 一级土地开发收入 | 68,658.97         | 58,276.84         | 10,382.13         | 15.12%        |
| 资产运营及服务  | 298.92            | 289.24            | 9.68              | 3.24%         |
| 物业租赁     | 2,872.64          | 3,219.86          | -347.22           | -12.09%       |
| 合计       | <b>71,830.53</b>  | <b>61,785.94</b>  | <b>10,044.59</b>  | <b>13.98%</b> |

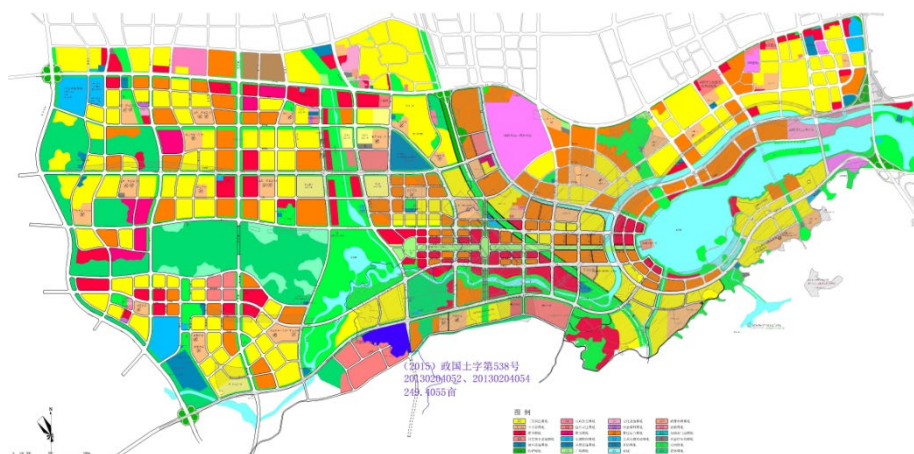
## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）发行人一级土地开发业务

根据《关于成立“长沙梅溪湖实业有限公司”的批复》（长先管函〔2009〕108)号文件，发行人由长沙大河西先导区管理委员会批准，成立于 2009 年 9 月 24 日。公司作为梅溪湖片区建设、融资、合作开发的平台，负责片区内建设开发相关事宜。公司合并入湖南湘江新区发展集团有限公司以后，按照湖南湘江新区发展集团有限公司的统一部署，继续承担梅溪湖片区的一级土地开发业务。在实施土地开发的过程中，发行人根据政府的规划安排进行土地拆迁整理，并按照所签署的开发协议约定，进行相配套的基础设施建设。在相关土地达到出让的条件后，由土储中心以“招、拍、挂”或“协议出让”的方式对其进行出让。土地出让后再根据不同的协议约定，发行人取得一定比例的土地出让增值收益。

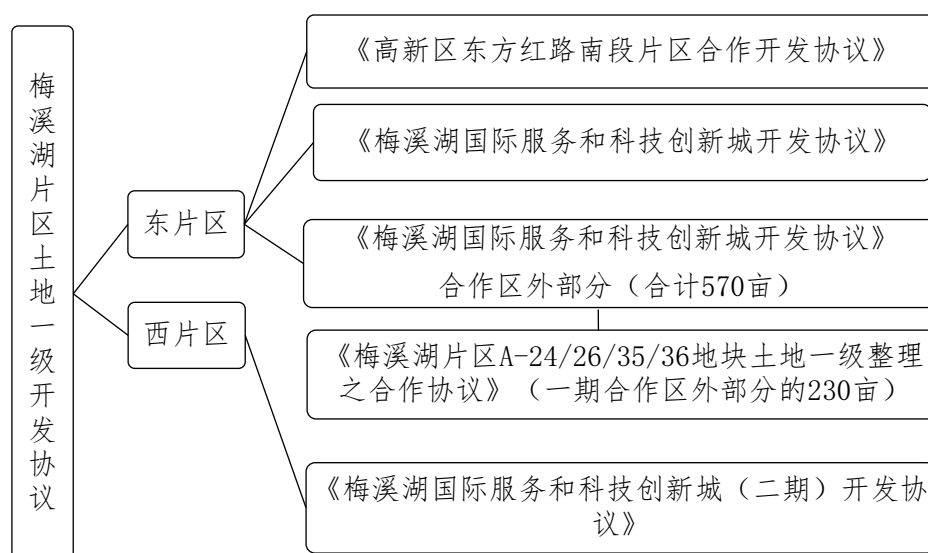
根据目前的规划范围，梅溪湖国际新城北倚枫林路，东临长沙市二环线，西至望雷大道，南接桃花岭、象鼻窝，占地面积约为 38.1 平方公里。以长沙三环线为界，分为一期项目和二期项目。三环线以东为一期项目，占地面积约 14.7 平方公里，主体功能定位为国际服务、科技创新和医疗健康城；三环线以西为二期项目，合计面积约 23.4 平方公里，按照规划拟打造聚集创新总部、研发服务、高新转化与创新人才于一体的尖端科技高地和提供文化体育、生态休闲、医疗康养等高品质服务的中央活力区。

图：梅溪湖国际新城规划图



梅溪湖片区按区域划分主要可分为东片区和西片区。其中东片区的土地开发协议包括：《高新区东方红路南段片区合作开发协议》、《梅溪湖国际服务和科技创新开发协议》（简称“一期协议”）合作区内部分及合作区外部分，以及属于一期协议合作开发区外部分的《梅溪湖片区 A-24/26/35/36 地块土地一级整理之合作协议》；西片区包括《梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议》。

图:梅溪湖片区土地开发协议图



发行人主营业务收入以一级土地开发出让后的增值收益分成为

主要来源。根据不同片区的开发协议，按照完工百分比法确认收入，确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。目前，已根据合同完工进度确认部分收入的协议分别为《高新区东方红路南段片区合作开发协议》、《梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议》和一期协议合作区外的 570 亩部分。《梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议》现为暂停中止状态。属于一期合作区外部分的《梅溪湖片区 A-24/26/35/36 地块土地一级整理之合作协议》相关土地尚未出让。

表：截至 2019 年 12 月 31 日土地开发业务项目运营具体情况

单位：万元

| 项目名称                          | 总投资 <sup>1</sup> | 已投资 <sup>2</sup> | 已确认收入 <sup>3</sup> | 已回款金额        |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------|
| 高新区东方红路南段片区合作开发协议             | 94,011.00        | 84,079.00        | 114,415.00         | 192,779.00   |
| 梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议（一期协议）       | 295,529.00       | 240,949.00       | 342,336.00         | 351,635.00   |
| 梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议         | 3,826,700        | 1,429,405.00     | 309,888.00         | 400,789.00   |
| 梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议（一期协议）合作区外部分 | 314,755          | 215,347.00       | 213,380.00         | 245,932.00   |
| 合计                            | 4,530,995.00     | 1,969,780.00     | 980,019.00         | 1,191,135.00 |

1. 总投资额为原协议所签署的项目估算总投资额，如协议重新签署，以新签署协议为准；



2. 已投资额为协议双方共同投资额；
3. 确认收入的模式为“完工百分比法”，因梅溪湖公司在协议部分还将有后续投入，但土地出让在前，相关的配套建设还在继续投入中，故有一部分已回款金额大于已确认收入。

表：截至 2019 年 12 月 31 日按协议土地出让情况

单位：亩

| 项目名称                          | 可供出让面积    | 已出让面积    | 待出让面积    |
|-------------------------------|-----------|----------|----------|
| 高新区东方红路南段片区合作开发协议             | 692.25    | 684.95   | 7.30     |
| 梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议（一期协议）       | 4,064.59  | 3,839.37 | 225.22   |
| 梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议         | 6,501.78  | 1,966.77 | 4,535.01 |
| 梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议（一期协议）合作区外部分 | 792.82    | 592.96   | 199.87   |
| 合计                            | 11,410.01 | 7,084.05 | 4,325.97 |

## （1）《高新区东方红路南段片区合作开发协议》情况：

在湖南湘江新区成立之前，长沙梅溪湖实业有限公司主要负责长沙大河西先导区内高新区（现已并入湖南湘江新区）东方红路南段片区的土地一级开发。2011 年 11 月 7 日，长沙大河西先导区土地储备（交易）中心高新区土地储备分中心和长沙梅溪湖实业有限公司共同签署了《高新区东方红路南段片区合作开发协议》。根据协议约定，由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心高新区土地储备分中心负责提供土地，长沙梅溪湖实业有限公司负责投入全部的开发资金，并负责按规划方案完成片区内基础设施的配套建设工作，双方合作共同开发高新区梅溪湖片区约 1,021.308 亩征用地。开发片区拆迁工作于 2012 年 3 月份正式启动，长沙梅溪湖实业有限公司在拆迁和基础设

施建设完成后，制定分期出让土地计划，以两年为期完成土地出让。土地出让后的增值收益由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心高新区土地储备分中心享有 40%，长沙梅溪湖实业有限公司享有 60%，梅溪湖公司按照实际投入成本加按完工进度享有已出让土地增值收益分成部分确认收入。

（2）《梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议》情况：

根据《梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议》，方兴地产在协议签署后的一年之内向管委会支付了政府征地拆迁安置资金 85.20 亿元及利息 2.25 亿元，共计 87.45 亿元，由先导区管委会进行征地拆迁和安置房建设；方兴地产在协议签署后支付了前期建设工程投入 26.35 亿元（根据《开发协议》补充协议二约定，前期建设工程投入分二十四期于 2015 年 6 月 20 日前完成支付，目前剩余第二十四期 9276 万元将于 2015 年 6 月 20 日前支付），由梅溪湖公司进行片区前期基础设施建设；除此之外，截至 2014 年 12 月，金茂投资（长沙）有限公司直接投资 17.95 亿元，进行协议约定的其他基础设施项目包括道路、绿化、公园、学校等一系列工程的建设。

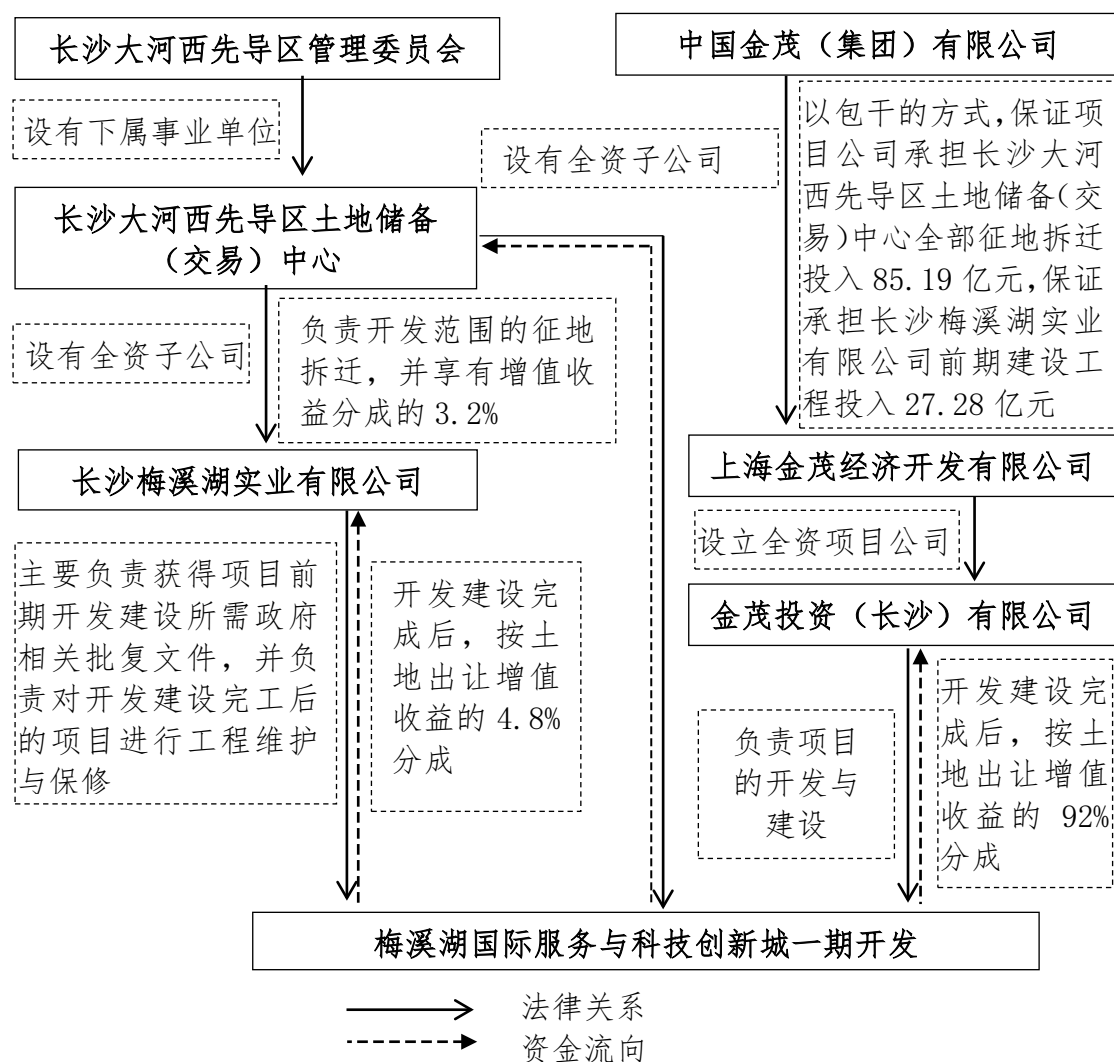
在高新区开发模式确定之后，长沙大河西先导区管理委员会依据《长沙市总体规划》（2003-2020）（2014 年修订），经过与长沙市法制办、长沙市住房和城乡建设委员会、长沙市国土资源局、长沙市审计局和长沙市监察局共同研究协商制定了《梅溪湖国际服务和创新科技城第一期开发工程》的开发方案。2011 年 1 月 26 日，由长沙大河西先导区管理委员会、中国金茂（集团）有限公司、长沙梅溪湖实

业有限公司和上海金茂经济开发有限公司四方共同签署了《梅溪湖国际服务与科技创新城开发协议》。

根据四方共同签署的《梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议》及《补充协议》的协议内容，约定的开发总面积约为 11,452 亩。中国金茂（集团）有限公司主要负责投入拆迁安置金约 85.19 亿元和前期工程建设资金 27.28 亿元，金茂集团项目公司金茂投资（长沙）有限公司以总额包干的形式委托长沙梅溪湖实业有限公司对片区土地开发前期 41 个工程进行建设，项目具体建设由梅溪湖公司全权负责并承担相应的法律责任。长沙梅溪湖实业有限公司还主要负责办理片区开发建设相关的批复性文件，并负责开发完成后对项目进行维护和保修。前期项目完工后，梅溪湖公司向湘江新区管理委员会分批移交竣工项目，湘江新区管委会组织金茂投资对完工项目进行交接。

根据协议所确定的进度要求，中国金茂（集团）有限公司在 2018 年 12 月 31 日前完成不少于其取得经营性用地总建筑面积 70% 的开发建设。开发完成后土地出让增值收益的 4.8% 由长沙梅溪湖实业有限公司获得（收入分别两部分：一部分为承担前期建设工程取得的基础设施建设收入，另一部分为土地增值收入），3.2% 由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心获得，92% 由金茂集团的项目公司获得。

图：梅溪湖国际服务与科技创新城（一期）开发模式



### (3) 《梅溪湖国际服务和创新科技城（二期）开发协议》情况：

长沙兴茂投资有限公司及北京兴茂置业有限公司均为中国金茂（集团）有限公司子公司。根据长沙梅溪湖实业有限公司、北京兴茂置业有限公司和长沙兴茂投资有限公司三方于 2013 年 10 月 15 日共同签署的《梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议》，由长沙梅溪湖实业有限公司投资 30%，北京兴茂置业有限公司投资 70%，在总额包干的范围内，按照协议约定共同开发高新区 10,488 亩和岳麓区 6,057 亩土地。全部建设工程的估算为 1,080,349.16 万元。按照

协议内容，长沙梅溪湖实业有限公司主要负责协调相关政府部门，按约定完成开发范围内的征地、拆迁、安置补偿和腾地；北京兴茂置业有限公司主要负责筹措资金，并用于项目的开发建设。开发完成后土地出让的增值收益部分，在高新区内的土地增值收益高新区管委会将分得 40%、长沙梅溪湖实业有限公司将获得 18%；中国金茂（集团）有限公司将分得 42%；在岳麓区范围内的土地增值收益先导区管委会（岳麓区为先导区的下辖地区）将分得 40%，长沙梅溪湖实业有限公司将分得 18%，中国金茂（集团）有限公司将分得增值收益的 42%。

根据《湖南湘江新区管理委员会主任办公室 2016 年第 14 次主任办公室会议纪要》，由于受到湖南湘江新区整体战略规划的调整、产业提升、成本变化等因素的影响，《梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议》现已中止，新区管委会将重新划定二期合作开发范围。梅溪湖投资（长沙）有限公司已与北京兴茂置业有限公司、长沙兴茂投资有限公司、长沙金茂城市建设开发有限公司就后续工作的变更达成一致，并于 2016 年 4 月 5 日签订了《备忘录三》。根据《备忘录三》，各方同意过渡期内部分暂停本项目执行，包括长沙金茂城市建设开发有限公司依据本备忘录约定暂停支付征地拆迁投入和土地融资，以及暂停开发协议项下的全部建设工程投入并依据备忘录约定进行相关工程项目的移交。梅溪湖投资（长沙）有限公司将依据相关政府部门的要求就本项目征地拆迁、相关前期工作和建设工程等进行继续投入。目前，该项目已于 2017 年 11 月重启，社会投资方和合作开发模式尚在接洽协商中。

（4）《梅溪湖国际服务与科技创新城开发协议》外部分情况：

梅溪湖一期协议外部分由两部分组成，一部分为 570 亩可供出让地按《长沙大河西先导区管理委员会主任办公室会议纪要》（〔2013〕21 号）文规定，由梅溪湖公司负责独立开发，土地出让后，梅溪湖公司将获得成本返回并获取 60%的土地增值收益分成；另一部分 230 亩为《梅溪湖片区 A-24\26\35\36 地块土地一级整理之合作协议》范围内的土地。

《梅溪湖片区 A-24\26\35\36 地块土地一级整理之合作协议》由长沙大河西先导区管理委员会、上海金茂经济开发有限公司和长沙梅溪湖实业有限公司于 2012 年 10 月 30 日共同签署。总投资为 13.28 亿元，由上海金茂经济开发有限公司负责投入 6.64 亿元，即成本的 50%；梅溪湖公司负责剩余成本投入，并负责目标地块的拆迁、前期工程建设、地块整理等挂牌入市前的具体实施工作。开发内容主要为依托梅溪湖、肖河的生态资源和医疗、教育配套，开发建设高端商业住宅。协议约定目标地块不晚于 2013 年 9 月 15 日达到“五通一平”的挂牌条件，该项目已于 2015 年完工。土地出让后，增值收益由上海金茂经济开发有限公司获得土地整理成本的 50%和土地增值的 50%作为投资回报。由于该部分地块尚未出让，梅溪湖公司的投资回报将依据市场环境而定，以实现收益最大化。

在湖南湘江新区成立之后，梅溪湖投资（长沙）有限公司作为湖南湘江新区发展集团有限公司下属的全资国有企业，将会继续承担湖南湘江新区梅溪湖国际新城片区的土地开发工作。根据湖南湘江新区

管理委员会关于梅溪湖片区开发模式的多期会议纪要，梅溪湖国际新城片区二期的土地开发模式将会以“化整为零、分区合作”的方式，针对不同片区的项目和不同的产业类型项目，进行多种开发模式并存的协调式发展，改变原一期单片区短时间经济平衡的开发模式。

## （二）发行人其他业务

梅溪湖公司其他业务为资产运营及服务 and 物业租赁。资产运营主要由原子公司湖南湘江城市运营管理有限公司负责运营。根据梅溪湖投资（长沙）有限公司与湖南湘江新区发展集团有限公司于 2017 年 2 月 7 日签署的《关于长沙梅溪湖新城运营管理有限公司的产权转让协议》，发行人向其母公司转让其所持有的新城运营公司 100% 股权。依据“瑞华湘审字〔2016〕43020052 号”《审计报告》以及湖南新融达资产评估有限责任公司出具的“湘新融达评字〔2016〕第 1291 号”《湖南湘江新区发展集团有限公司拟资产重组事宜涉及的长沙梅溪湖新城运营管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》，其转让价格为 5,057,260.46 元。

物业租赁业务由湖南梅溪湖国际广场置业有限公司负责运营，其主要内容为对 2016 年 4 月新购置的两处投资性房地产项目长沙梅溪湖金茂悦（金悦雅苑）以及金茂广场（方茂苑）进行出租管理。由于该项业务尚处于运营初期阶段，故收入相对较少。

## 三、发行人所在行业情况

发行人是湖南湘江新区发展集团有限公司下属的国有独资企业，承担了湖南湘江新区梅溪湖片区的一级土地开发业务。该类业务是发

行人的传统优势业务，发行人在该领域具有成熟的开发流程和丰富的运作经验，在区域内具有垄断优势。随着长沙市和湖南省湘江新区经济的不断发展，发行人未来业务量也将持续保持稳健增长。

### （一）土地一级开发行业

土地一级开发是指政府委托土地整理储备中心及分中心，按照城市规划和功能定位、年度土地利用总体规划、经济发展的需求，对确定的存量国有土地，拟征用和农转用地，由政府统一组织进行征地补偿、拆迁安置、土地平整、以及市政基础设施和公共配套设施建设的行为，使建设用地达到宗地内平整、市政配套关系铺设到宗地红线状态，达到可以以招标、拍卖或协议的方式出让或转让土地使用权的条件。土地开发行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定等特点。一般而言，土地一级开发是政府作为社会公共利益的代表，委托土地一级开发商，使其对某一范围内土地使用规划的具体落实，因此具有一定的政治性、财政性和全局性。基于开发主体和运营方式的不同，土地一级开发可以由政府委托区域内国有控股城市建设公司进行一级开发；也可以由政府通过以市场化竞争招标的方式，从多家企业中择优选择土地一级开发商；还可以由国有控股城市建设公司和社会资本以合营的方式进行共同开发，土地出让所得收益再按一定比例进行分配。

对于政府主导型的土地一级开发模式，由于政府在土地一级市场有垄断地位，对土地具有唯一开发权，故受委托开发的城市建设公司在土地开发时面临的阻力相对较小，得到当地政府的大力支持，便于协调政府各部门之间的关系；其次，国有城市建设公司财力雄厚，信



誉较好，便于利用其平台优势进行多渠道的融资，且融资成本相对较低，还可以享受到融资活动中财政贴息的政策支持。但是，由于地方政府的市場信息不完备和不对称，单纯地由政府主导的土地开发可能使其开发效率相对较低；收益分配方面，土地开发增值收益将在土地出让后上交财政，再由财政按一定比例返还。

对于社会资本方主导型的土地一级开发模式，社会资本方通常以招标的方式获得国有土地使用权并签署土地一级开发委托协议，并全权负责资金筹措、项目运营、征地拆迁等手续。由社会资本方主导的土地一级开发可以减轻政府资金压力，减少政府土地开发的经营性风险，提高施工效率。而且市场化运作的土地开发运营效率相对较高，信息相对透明。但是，社会资本方持续发展的动力是以创造利润和增加股东收益为目标，因而单纯由社会资本方主导的土地开发可能导致政府在对项目考核和验收上与社会资本方有一定相左的意见；另一方面，土地开发收益有一定的上限，社会资本方在受政府委托开发前需要投入大量的资金和进行充分的市场调研。

由政府控股所有的城市建设开发公司和社会资本方共同开发合作的模式，将在一定程度上大大降低单纯由政府主导或单纯由社会资本方主导土地开发的劣势，双方共同分享土地出让增值收益和承担风险，有利于节省开发成本，使项目施工建设效率最优化，并兼顾经济效益和社会效益。

## （二）长沙市近年土地一级开发行业概况

根据长沙市国土资源网上交易系统公开数据统计，2019 年长

沙共计出让地块 138 宗，其中纯住宅 45 块，商住用地 44 块，纯商业用地 49 块，成交总金额约 756.17 亿，成交总面积约为 7621493.04 m<sup>2</sup>。

2019 年出让的 138 宗地块，主要集中在长沙县和岳麓区，分别为长沙县 44 宗，岳麓区 34 宗，其次望城区成交 22 宗，开福区 16 宗。从地块出让区域来看，截至 2019 年年底，湘江新区内的岳麓区已连续成为供地热门区域，全年度共计 34 宗地块成功出让，成交面积 1,068,606.6 平方米，成交总额达 2,410,414 万元。

表：长沙市住宅类用地成交情况

| 年份     | 规划建筑面积<br>(万平方米) | 成交楼面均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 平均溢价率<br>(%) | 土地出让金<br>(亿元) |
|--------|------------------|-------------------------------|--------------|---------------|
| 2012 年 | 2,131            | 1,161                         | 3%           | 251           |
| 2013 年 | 2,724            | 1,682                         | 21%          | 458           |
| 2014 年 | 1,575            | 1,377                         | 6%           | 217           |
| 2015 年 | 1,124            | 937                           | 1%           | 105           |
| 2016 年 | 830              | 1,774                         | 38%          | 147           |

资料来源：CREIS 中指数据

为坚决落实中央维护房地产市场健康发展的重要精神，进一步加强长沙市房地产市场管理，切实稳定商品房住房价格，促进长沙市房地产市场平稳健康发展，2016 年 11 月 24 日长沙市委颁布了《长沙市维护房地产市场健康发展的七条措施》；2017 年 3 月 18 日，长沙市人民政府办公厅颁布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（长政办函〔2017〕38 号）；2017 年 5 月 20 日，长沙市住房和城乡建设委员会颁布了《关于进一步做好房地产住宅市场调控工作的通知》。从整体的政策导向上来看，长沙的房地产市场将在未

来几年回归平稳，去库存政策效果显著。

#### 四、发行人地域经济情况

##### （一）长沙市基本情况

长沙市为湖南省的省会城市，处于湖南省的东北部，总面积为 1.1819 万平方公里，城区面积为 2,185 平方公里。市内共辖 6 个区，分别为芙蓉区、开福区、天心区、岳麓区、雨花区和望城区；1 个县，为长沙县；2 个代管县级市浏阳市、宁乡市。根据长沙市国民经济和社会发展统计公报等相关统计数据，截至 2018 年末，全市常住总人口 815.47 万人，比上年增长 23.66 万人，城镇化率达到 79.12%。按户籍人口计算，按户籍人口计算，人口出生率为 13.67‰，死亡率为 6.77‰，自然增长率为 6.90‰。

为配合和具体落实国家第十三个五年规划，长沙市人民政府于 2016 年 5 月 24 日印发了《长沙市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的通知（长政发〔2016〕10 号）。根据规划，长沙市人民政府目标在规划期间内，长沙地区生产总值达到年均增长 9%的水平，2020 年经济总量达 13,000 亿元左右，人均地区生产总值达 16 万元；固定资产投资年均增长 12%；社会消费品零售总额年均增长 10.5%；常住人口城镇化率达 81%，户籍人口城镇化率达 50%以上。

据《长沙市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》统计数字，2019 年长沙市全市实现地区生产总值（GDP）11,574.22 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看，第一产业实现增加值 359.69 亿元，增长 3.2%；第二产业实现增加值 4,439.32 亿元，增长 8.0%；第三产业实

现增加值 6,775.21 亿元，增长 8.4%。第一、二、三产业分别拉动 GDP 增长 0.1、3.5、4.5 个百分点，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 1.2%、43.6%、55.2%。全年一般公共预算收入 1592.74 亿元，比上年增长 3.1%，其中地方一般公共预算收入 950.23 亿元，增长 8.0%。一般公共预算支出 1,425.98 亿元，增长 9.6%。全年居民消费价格比上年上涨 2.9%，涨幅增加 0.9 个百分点；商品零售价格上涨 2.2%，涨幅回落 0.3 个百分点。综上所述，长沙市综合实力较强，区域内经济优势显著，2019 年度各项指标按发展规划稳步增长。

## （二）湖南湘江新区基本情况

湖南湘江新区是根据《国务院关于同意设立湖南湘江新区的批复》（国函〔2015〕66 号）和《国家发改委关于印发〈湖南湘江新区总体方案〉的通知》（发改地区〔2015〕924 号），于 2015 年 4 月正式由国务院批复同意设立的我国中部首个国家级新区。新区发展战略定位于高端制造研发转化基地、创新创业产业集聚区、产城融合和城乡一体的新型城镇化示范区、全国“两型”社会建设引领区和长江经济带内陆开放高地。湖南湘江新区位于长沙市湘江西岸，规划范围包括长沙市岳麓区全境，高新区全境（含代管的岳麓区麓谷街道、望城区雷锋街道），望城区白箬铺镇、乌山街道、高塘岭街道、白沙洲街道、大泽湖街道、月亮岛街道、金山桥街道、黄金园街道 8 个街镇，宁乡县玉潭镇、夏铎铺镇、金洲镇、历经铺乡、城郊乡 5 个街镇，总面积约为 1,200 平方公里。新区核心区域包括岳麓区岳麓街道、望月湖街道、桔子洲街道、银盆岭街道、观沙岭街道、望城坡街道、西湖街

道、咸嘉湖街道、望岳街道、梅溪湖街道、坪塘街道、含浦街道、天顶街道、洋湖街道、学士街道 15 个街道、望城区高塘岭街道、乌山街道、白沙洲街道、大泽湖街道、月亮岛街道、金山桥街道、黄金园街道、雷锋街道 8 个街道和宁乡县金洲镇。湖南湘江新区 2017 年年末常住人口数为 141.63 万，城镇人口 129.99 万，同比增幅分别为 4.4% 和 11.3%。城镇居民人均可支配收入和农村居民人均可支配收入分别为 49,862 元和 29,737 元，同比增幅为 8.6%和 7.6%。

湖南湘江新区按功能产业布局主要可以分为：长沙国家高新技术产业开发区、宁乡经济技术开发区、宁乡高新技术产业园区、望城经济技术开发区、岳麓科技产业园、岳麓山大学城、梅溪湖国际新城、滨江金融商务新城、洋湖生态新城、大王山旅游度假区、浏东新城、和望城滨水新城。各园区的主要产业领域如下表所示：

表：湖南湘江新区内园区产业布局情况表

| 园区名称           | 产业布局            | 主要产业领域                       |
|----------------|-----------------|------------------------------|
| 长沙国家高新技术产业开发区  | 先进装备制造业         | 工程机械、航空航天装备、智能电网装备           |
|                | 新一代电子信息<br>技术产业 | 北斗导航、智能终端和仪表、信息安全、<br>集成电路   |
|                | 节能环保和新能<br>源产业  | 绿色建筑、太阳能光伏、动力电池、环<br>保设备及服务  |
|                | 生物医药与健康<br>产业   | 高性能医疗器械、现代制药、医疗健康            |
|                | 创新创业产业          | 互联网、软件、工业设计、动漫游戏             |
| 宁乡经济技术开<br>发区  | 智能家电产业          | 智能家电                         |
|                | 食品精深加工产<br>业    | 液态食品、休闲食品、功能食品和农副<br>产品精深加工业 |
| 宁乡高新技术产<br>业园区 | 装备制造产业          | 工程机械及配套加工业                   |
|                | 新材料产业           | 储能材料                         |
| 望城经济技术开<br>发区  | 有色金属精深加<br>工    | 高性能金属材料                      |
|                | 食品深加工产业         | 乳制品、休闲食品等                    |
|                | 先进制造产业          | 航空航天装备、工程机械                  |
|                | 电子信息            | 大数据中心、移动互联网、光电元器件            |
| 岳麓科技产业园        | 现代服务业           | 检验检测产业                       |
|                | 文化创意产业          | 文化旅游、艺术设计、建筑设计               |
| 岳麓山大学城         | 现代商务            | 研发、设计、教育培训                   |
| 梅溪湖国际新城        | 医疗健康            | 健康服务业、医学研发、医养结合              |
|                | 科技研发            | 产业研发、创新创业、互联网                |
| 滨江金融商务新<br>城   | 金融              | 绿色金融、消费金融                    |

| 园区名称     | 产业布局     | 主要产业领域                                       |
|----------|----------|----------------------------------------------|
| 洋湖生态新城   | 总部经济     | 企业总部                                         |
|          | 商务商贸     | 高端商贸、设计创意、跨境电商                               |
| 大王山旅游度假区 | 文化旅游     | 休闲观光、体验旅游                                    |
| 浏东新城     | 教育、文化、旅游 | 职业教育、职业培训、乡村旅游、体验旅游、工艺美术、创意设计、新媒体、语言化会展、影视演艺 |
| 望城滨水新城   | 金融、商务商贸  | 金融后援基地、商贸服务、电商物流                             |

湖南湘江新区按政府委属关系划分的平台公司一共有两家，分别为长沙先导投资控股集团有限公司与发行人的母公司湖南湘江新区发展集团有限公司。截至 2019 年 12 月末，长沙先导投资控股集团有限公司存量债券为 172.20 亿元；湖南湘江新区发展集团有限公司无发行记录，下属一级子公司湖南湘江新区投资集团有限公司存量债券为 3.90 亿元。两家平台公司资产规模及债券发行情况如下：

表：湖南湘江新区按政府委属关系划分的  
平台公司存量债券情况

单位：亿元，年

| 序号 | 发行人名称          | 债券名称               | 存量债券<br>(亿元) | 债项评级 | 发行日期       | 期限<br>(年) |
|----|----------------|--------------------|--------------|------|------------|-----------|
| 1  | 长沙先导投资控股集团有限公司 | 20 先导 01           | 10.00        | AAA  | 2020.04.23 | 5         |
| 2  |                | 19 先导 01           | 25.00        | AAA  | 2019.08.20 | 5         |
| 3  |                | 长沙先导<br>3.80%N2022 | 5.00         | -    | 2019.11.14 | 3         |
| 4  |                | 18 先导 02           | 27.00        | AAA  | 2018.08.29 | 5         |
| 5  |                | 18 先导 01           | 33.00        | -    | 2018.05.22 | 5         |

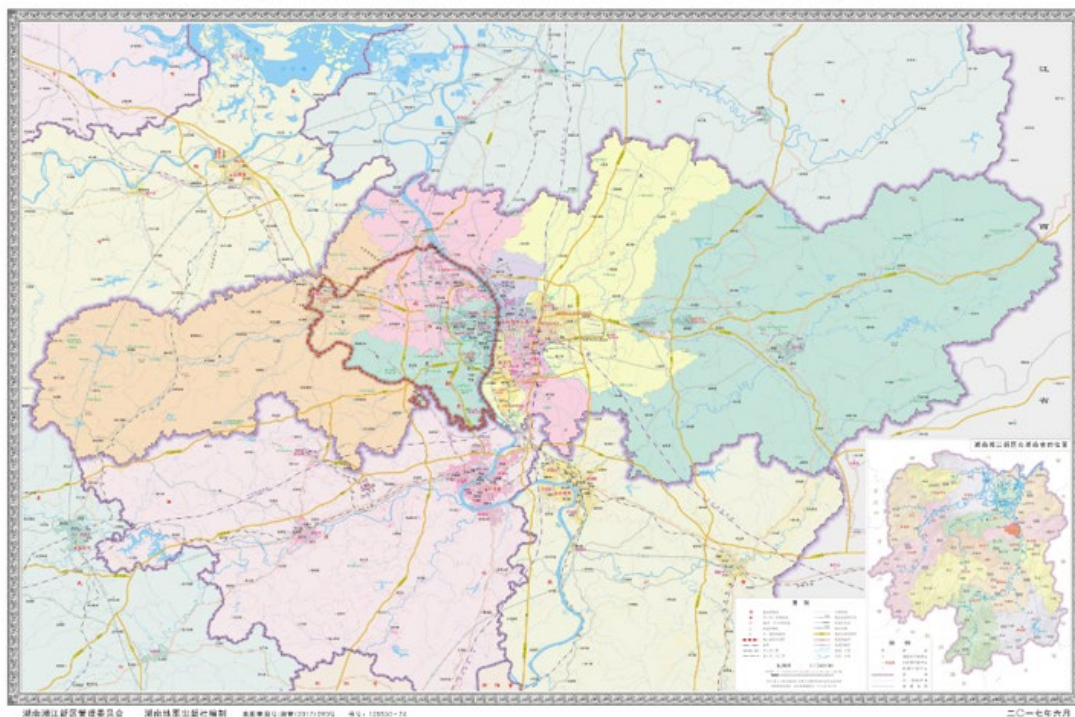
|    |                    |          |        |     |            |   |
|----|--------------------|----------|--------|-----|------------|---|
| 6  |                    | 16 先导 05 | 20.00  | -   | 2016.10.28 | 5 |
| 7  |                    | 16 先导 04 | 18.80  | -   | 2016.06.16 | 4 |
| 8  |                    | 16 先导 03 | 14.50  | -   | 2016.06.07 | 5 |
| 9  |                    | 16 先导 02 | 15.00  | -   | 2016.04.07 | 5 |
| 1  | 湖南湘江新区投资集团有<br>限公司 | 16 湘江债   | 0.30   | AA+ | 2016.09.21 | 5 |
| 2  |                    | 14 长沙土开债 | 3.60   | AA+ | 2014.03.17 | 7 |
| 合计 |                    |          | 172.20 |     |            |   |



湖南湘江新区区位图和新区地图如下图所示：

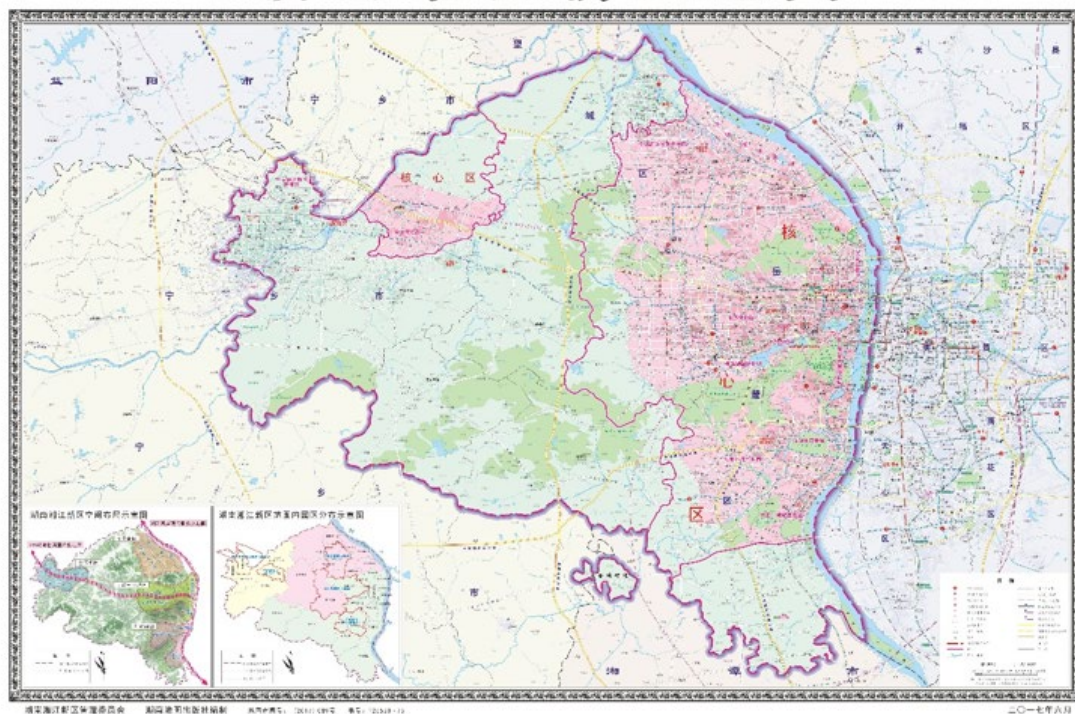
图：湖南湘江新区区位图

## 湖南湘江新区区位图



图：湖南湘江新区地图

## 湖南湘江新区地图



近年来，湖南湘江新区一直保持 10%以上的年均经济增速。2018 年湖南湘江新区实现地区生产总值 2300 亿元，同比增长 10.5%；规模以上工业增加值增长 10%；固定资产投资增长 13.3%。在“十二五”计划期间，湖南湘江新区地区生产总值由 2010 年的 730.77 亿元上升至 2015 年的 1,602.53 亿元，年均增幅 14.2%。2017 年度地区生产总值达 2,208.85 亿元，比去年同期增长 11.2%，其经济总量约占全市的 20.97%、全省的 6.39%左右。其中第一产业 63.70 亿元，第二产业 1,470.58 亿元，第三产业 674.57 亿元，同比增长分别为-3.0%,11.0%和 12.4%；固定资产投资总额为 2,313.37 亿元，比 2016 年增长 16.3%；规模以上工业增加值 1,173.14 亿元，增幅 12.0%；商品房销售额和社会消费品零售总额为 712.67 亿元和 697.14 亿元，环比增长 6.1%和 14.8%。2017 年度，地区高新技术产业产值为 3990.70 亿元，同比增幅为 16.2%，高新技术产业增加值 1021.70 亿元，同比增幅为 17.9%。

根据湖南省人民政府于 2016 年 4 月 22 日批复的《湖南湘江新区发展规划（2016-2025 年）》，到 2025 年，新区地区生产总值预测达到 4,400 亿元，年均增长 10%左右；常驻人口预测达 202.6 万左右、城镇化率预测达 89%左右、城镇居民人均可支配收入和农村居民人均可支配收入预测达 104,550 元和 61,660 元。最近几年，长沙市政府对湖南湘江新区的投资力度持续加大。根据《湖南湘江新区 2019 年重大招商引资产业项目推进计划》，2019 年度湖南湘江新区将铺排项目共 450 个，预估年度投资 1228 亿元。其中，新区管委会直属项目 141 个，预估年度投资 342 亿元。

综上，作为国务院、国家发改委和长沙市政府大力支持的国家级新区，湖南湘江新区高端制造和创新产业聚集区战略定位清晰，建设全国“两型”社会建设引领区和城乡一体的新型城镇化示范区的目标明确，并将着重朝“中国制造 2025”、“互联网+”和“大众创业、万众创新”的新目标发展。湖南省作为“中国制造 2025 试点省”，湘江新区将以全力打造成省内制造行业核心示范区为目标，在中国中部地区提升其核心竞争力。

## 五、发行人的竞争优势

### （一）发行人在区域内行业地位的垄断性优势

梅溪湖公司是湖南湘江新区内的重要国有资产运营平台，其资产规模雄厚，在土地资源、项目资源、税收优惠等诸多方面都得到了长沙市政府的大力支持。公司自成立以来，以“一级土地开发为主，一、二级开发联动”的开发模式，全面负责梅溪湖片区的土地开发、城市基础设施建设及安置房建设等重大项目。

随着长沙市政府通过相关政策对湖南湘江新区的发展进一步加大，以及公司所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，未来几年，梅溪湖公司将在区域内行业中继续保持垄断优势。

### （二）发行人高素质的管理团队和科学规范的管理模式

梅溪湖公司自 2009 年 9 月成立以来已严格实施了公司内部管理、成本控制和风险控制等制度，其成熟的企业运营能力和科学的管理办法将在其未来的发展过程中对公司的综合运营能力起到积极的促进作用，有助于公司保持业务的稳定开展。并且，公司管理团队的整体

素质较高，在相关行业中积累了较为丰富的经验。公司稳定的管理团队能提高公司日常运营中的工作效率，保证项目的进度和质量。

### （三）发行人经营的多元化优势

梅溪湖公司以梅溪湖片区及其周边区域的土地整治开发业务、基础设施建设业务为主，先后引进了方兴、万科、中海、佳兆业、卓越等 40 余家企业进行多元化的联合开发。同时，公司积极借助母公司湖南湘江新区发展集团有限公司多元化运作的平台优势，近几年加大对文化旅游和医疗健康等领域的发展。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人下属一级子公司共 3 家。发行人行业涉及范围广，综合管理和协调发展的运营能力较强，有效降低了发行人所处行业发展模式较为单一、发展空间较为局限的经营性风险。

### （四）发行人交通区位优势

湖南湘江新区位于长沙市湘江西岸，包括岳麓区、望城区和宁乡县部分区域，根据 2013 年 12 月中央城镇化工作会议提出的“两横三纵城市化战略格局”蓝图，新区位于长江横轴和京广纵轴的结合点，将利用其自身的空间优势，统筹新区与周边地区联动发展，打造“两走廊、五基地”总体格局。其中陆运交通方面，京广铁路、京港澳高速公路等贯通新区，京广高铁、沪昆高铁等在周边交汇；湘江新区的石长铁路望城新货运站正在按计划建设中，该货运站为长沙铁路枢纽规划中第二大的铁路货运站，规划为 500 万吨的一级货运站。石长铁路望城新货运站外连京广铁路、焦柳铁路，将使整个长沙大河西的货场实现与全国铁路货场全面对接。该货运站 200 万吨一期项目预计于

2017 年年底将建成投入使用；2017 年中旬，长沙市城乡规划局和湖南湘江新区国土规划局联合启动了长沙高铁西站的建设规划，长沙高铁西站初步选址于湘江新区内的望城区与长沙高新区交界处；新区周边公路交通条件良好，临近京港澳高速西复线、长益高速公路复线、三环绕城线等高速公路，紧靠黄桥大道、岳麓大道等城市快速路，公路交通区位优势明显；水运交通方面，湘江为千吨级航道，并有全国最大的内河主枢纽港霞凝新港，港口吞吐量可达 1,100 多万吨，千吨级船舶可在湘江长沙段及以下常年通行并经洞庭湖通江达海；航空运输方面，长沙黄花国际机场年旅客吞吐量多年居中部地区首位，其旅客吞吐量连续五年突破千万人次。

按照湖南湘江新区的总体规划方案，新区以打造辐射中西部现代服务业集聚中心为目标，科学开发和合理利用新区沿江岸线资源，向南辐射湘中、湘南地区，向北带动洞庭湖生态经济区，引领带动长株潭城市群现代服务业发展，提升对内对外开放水平。另一方面，新区将结合国家“一带一路”和长江经济带建设的战略机遇，充分发挥区位优势，加强区内港口与沿江各大港口的有机联动，加快与周边地区基础设施互联互通，构建区域大通关体系，打造通江达海、对接国内外的综合性开放平台。

#### **（五）发行人融资能力较强**

梅溪湖公司积极加强与商业银行的合作，逐步形成了多渠道、全方位筹集项目建设资金的融资格局。自成立以来，分别与中国农业银行、恒丰银行等国有大型商业银行和股份制商业银行建立了良好的业

务关系，得到了各类金融机构的大力支持。根据征信报告查询，截至本期募集说明书签署之日，发行人在融资活动中按时偿还贷款本息，保持着良好的信用记录。

## 第十条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人2017年度至2019年度的审计报告。天健会计师事务所已对发行人截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日的合并资产负债表，2017年度、2018年度及2019年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告《天健审〔2018〕2-342号》、《天健审〔2019〕2-492号》和《天健审〔2020〕2-250号》。

募集说明书中发行人2017年度财务数据来源于《天健审〔2018〕2-342号》审计报告，2018年财务数据来源于《天健审〔2019〕2-492号》审计报告，2019财务数据来源于《天健审〔2020〕2-250号》。发行人2017年度多计已出让土地增值收益分成收入19,273,985.40元。《天健审〔2018〕2-342号》审计报告对2016年数据采用追溯重述法对该项差错进行了更正，并对2017年度的比较财务报表作出相应调整。《天健审〔2019〕2-492号》审计报告对2017年数据采用追溯重述法对该项差错进行了更正，并对2018年度的比较财务报表作出相应调整。《天健审〔2020〕2-250号》审计报告对2018年数据采用追溯重述法对该项差错进行了更正，并对2019年度的比较财务报表作出相应调整。

### **2018年度会计政策变更情况：**

#### **（1）会计政策变更的内容和原因**



发行人根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

| 原列报报表项目及金额 |                  | 新列报报表项目及金额 |                  |
|------------|------------------|------------|------------------|
| 应收股利       | 3,285,251.81     | 其他应收款      | 1,459,012,871.5  |
| 其他应收款      | 1,455,727,619.69 |            |                  |
| 应付股利       | 196,833,441.88   | 其他应付款      | 381,996,457.08   |
| 其他应付款      | 185,163,015.20   |            |                  |
| 长期应付款      | 1,247,500,000.00 | 长期应付款      | 2,353,022,726.49 |
| 专项应付款      | 1,105,522,726.49 |            |                  |

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

### (3) 其他会计政策变更的内容和原因

| 会计政策变更的内容和原因                                                                                       | 审批程序                                                                | 备注 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 本公司的子公司湖南梅溪湖国际广场置业有限公司原对投资性房地产采用成本法核算，为了客观反映投资性房地产价值，自 2018 年 1 月 1 日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。 | 本次变更经湘江集团公司 2017 年第 26 次党委会审议通过，并于 2018 年 6 月 26 日报湖南湘江新区管理委员会审批通过。 |    |



## (4) 受重要影响的报表项目和金额

| 受重要影响的报表项目              | 影响金额           | 备注 |
|-------------------------|----------------|----|
| 2017 年 12 月 31 日资产负债表项目 |                |    |
| 投资性房地产                  | 756,572,510.09 |    |
| 递延所得税负债                 | 189,143,127.53 |    |
| 未分配利润                   | 567,429,382.56 |    |
| 2017 年度利润表项目            |                |    |
| 主营业务成本                  | -32,198,575.08 |    |
| 公允价值变动损益                | 677,672,663.38 |    |
| 所得税费用                   | 177,467,809.62 |    |

表：《天健审〔2019〕2-492 号》审计报告对 2017 年财务数据  
用追溯重述法更正影响情况

单位：元

| 受影响的 2017 年度报表项目名称 | 累积影响数          |
|--------------------|----------------|
| 预收账款               | 19,273,985.40  |
| 盈余公积               | -1,927,398.54  |
| 未分配利润              | -17,346,586.86 |
| 主营业务收入             | -19,273,985.40 |

## 2019 年度会计政策变更情况：

(1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

| 原列报报表项目及金额 | 新列报报表项目及金额 |
|------------|------------|
|------------|------------|

|           |                |      |                |
|-----------|----------------|------|----------------|
| 应收票据及应收账款 | 61,155,446.83  | 应收票据 |                |
|           |                | 应收账款 | 61,155,446.83  |
| 应付票据及应付账款 | 906,609,108.24 | 应付票据 |                |
|           |                | 应付账款 | 906,609,108.24 |

(2) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2017 年至 2019 年完整的审计报告、附注以及本次债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

### 一、发行人财务总体情况

表：发行人最近三年一期主要财务数据

单位：万元

| 项目      | 2020 年一季度    | 2019 年       | 2018 年       | 2017 年       |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产合计    | 2,377,657.77 | 2,430,579.71 | 2,218,702.39 | 2,108,408.02 |
| 负债合计    | 1,408,131.99 | 1,463,136.43 | 1,279,543.67 | 1,175,620.36 |
| 所有者权益合计 | 969,525.78   | 967,443.49   | 939,158.72   | 932,787.65   |
| 资产负债率   | 59.22%       | 60.20%       | 57.67%       | 55.76%       |
| 营业收入    | 20,759.82    | 139,866.48   | 135,278.77   | 71,973.23    |
| 净利润     | 1,985.72     | 50,567.08    | 25,309.93    | 67,062.19    |

注：资产负债率=负债合计/资产合计

表：发行人最近三年一期合并资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2020 年 3 月末         | 2019 年末             | 2018 年末             | 2017 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金           | 45,876.41           | 123,469.85          | 56,126.26           | 78,759.22           |
| 应收账款           | 6,850.86            | 6,482.25            | 6,115.54            | 6,044.70            |
| 预付款项           | 622.20              | 631.28              | 2,788.84            | 2,516.56            |
| 应收利息           |                     |                     | -                   | -                   |
| 其他应收款          | 416,941.59          | 423,406.26          | 245,226.30          | 145,901.29          |
| 存货             | 1,373,906.57        | 1,350,139.52        | 1,385,777.58        | 1,364,755.88        |
| 一年内到期的非流动资产    |                     |                     | -                   | 32,002.35           |
| 其他流动资产         | 15,255.82           | 13,205.07           | 8,460.91            | 3,767.00            |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,859,453.46</b> | <b>1,917,334.24</b> | <b>1,704,495.43</b> | <b>1,633,746.99</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 长期应收款          |                     |                     | -                   | -                   |
| 长期股权投资         | 76,733.19           | 76,387.85           | 37,243.77           | 37,449.58           |
| 投资性房地产         | 213,567.10          | 213,567.20          | 212,788.04          | 194,605.90          |
| 固定资产           | 282.48              | 299.61              | 235.38              | 303.93              |
| 在建工程           | 224,301.23          | 219,691.56          | 222,040.43          | 196,380.36          |
| 无形资产           | 3.56                | 1.89                | 38,783.53           | 39,805.46           |
| 长期待摊费用         | 200.85              | 181.55              | -                   | -                   |
| 其他非流动资产        | 3,115.80            | 3,115.80            | 3,115.80            | 6,115.80            |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>518,204.31</b>   | <b>513,378.22</b>   | <b>514,206.96</b>   | <b>474,661.02</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>2,377,657.77</b> | <b>2,430,579.71</b> | <b>2,218,702.39</b> | <b>2,108,408.02</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | 3,000.00            | 5,400.00            | 5,400.00            | 3,000.00            |
| 应付账款           | 77,655.82           | 76,650.12           | 90,660.91           | 104,766.25          |
| 预收款项           | 745,658.49          | 764,410.14          | 547,800.55          | 531,306.87          |
| 应付职工薪酬         | 1,786.64            | 2,740.03            | 2,419.93            | 279.60              |

|                   |                     |                     |                     |                     |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应交税费              | 17,723.42           | 17,671.56           | 244.33              | 219.53              |
| 应付利息              |                     |                     | -                   | -                   |
| 应付股利              |                     |                     | -                   | 19,683.34           |
| 其他应付款             | 6,820.00            | 10,503.61           | 62,878.40           | 38,199.65           |
| 一年内到期的非流动负债       | 78,194.00           | 107,842.00          | 73,698.68           | 25,000.00           |
| 其他流动负债            |                     |                     | -                   | -                   |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>930,838.38</b>   | <b>985,220.46</b>   | <b>783,102.80</b>   | <b>702,771.89</b>   |
| <b>非流动负债：</b>     |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款              | 194,445.00          | 194,445.00          | 311,538.42          | 196,592.03          |
| 应付债券              | 123,650.00          | 124,450.00          |                     |                     |
| 长期应付款             | 114,074.93          | 114,074.93          | 146,659.71          | 235,302.27          |
| 专项应付款             |                     |                     | -                   | -                   |
| 递延收益              | 16,290.02           | 16,329.59           | 16,487.88           | 19,523.57           |
| 递延所得税负债           | 28,853.66           | 28,652.42           | 21,754.86           | -                   |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>477,293.61</b>   | <b>477,951.94</b>   | <b>496,440.87</b>   | <b>470,332.18</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>1,408,131.99</b> | <b>1,463,172.40</b> | <b>1,279,543.67</b> | <b>1,173,104.06</b> |
| <b>股东权益：</b>      |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本（或股本）         | 500,000.00          | 500,000.00          | 500,000.00          | 500,000.00          |
| 资本公积              | 298,152.64          | 298,152.64          | 296,991.42          | 301,635.75          |
| 盈余公积              | 16,337.30           | 16,337.30           | 13,197.91           | 11,331.51           |
| 未分配利润             | 155,035.84          | 153,050.12          | 128,969.39          | 119,822.49          |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 969,525.78          | 967,540.06          | 939,158.72          | 932,789.75          |
| 少数股东权益            | -                   | -                   | -                   | -2.10               |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>969,525.78</b>   | <b>967,540.06</b>   | <b>939,158.72</b>   | <b>932,787.65</b>   |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>2,377,657.78</b> | <b>2,430,712.46</b> | <b>2,218,702.39</b> | <b>2,108,408.02</b> |

表：发行人最近三年一期合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2020 年一季度 | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度   |
|--------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 营业收入               | 20,759.82 | 139,866.48 | 135,278.77 | 71,973.23 |
| 减：营业成本             | 19,695.47 | 152,962.81 | 126,602.63 | 58,566.42 |
| 税金及附加              | 424.52    | 1,719.99   | 992.86     | 699.82    |
| 销售费用               | -19.56    | 1,334.62   | 588.95     | 580.68    |
| 管理费用               | 66.28     | 1,868.03   | 1,225.33   | 1,976.38  |
| 财务费用               | 401.82    | 4,591.07   | 83.39      | 195.13    |
| 资产减值损失             | -         | 63.01      | -229.79    | -208.12   |
| 投资收益               | 1,023.67  | 97,015.00  | 3,658.12   | 5,868.67  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 212.58    | 2,093.37   | 3,687.57   | 5,817.92  |
| 营业利润               | 2,127.59  | 75,259.86  | 28,101.61  | 85,234.35 |
| 加：营业外收入            | 59.39     | 260.94     | 79.78      | 115.38    |
| 其中：非流动资产处置利得       |           |            | -          | -         |
| 减：营业外支出            | 0.02      | 676.12     | 8.67       | 469.48    |
| 其中：非流动资产处置损失       |           |            | -          | -         |
| 利润总额               | 2,186.96  | 74,844.67  | 28,172.72  | 84,880.24 |
| 减：所得税费用            | 201.24    | 24,277.58  | 2,862.79   | 17,818.05 |
| 净利润                | 1,985.72  | 50,567.08  | 25,309.93  | 67,062.19 |
| 归属于母公司所有者的净利润      | 1,985.72  | 50,567.08  | 25,309.93  | 67,540.83 |
| 少数股东损益             | -         | -          | -          | -478.64   |
| 综合收益总额             | -         | -          | -          | 67,062.19 |

|                  |          |           |   |           |
|------------------|----------|-----------|---|-----------|
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,985.72 | 50,567.08 | - | 67,540.83 |
| 归属于少数股东的综合收益总额   | 1,985.72 | 50,567.08 | - | -478.64   |

表：发行人最近三年一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目                   | 2020 年一季<br>度     | 2019 年度           | 2018 年度           | 2017 年度           |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>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       | 1,452.00          | 332,802.97        | 151,595.59        | 16,678.62         |
| 收到的税费返还              |                   |                   | -                 | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金       | 80,531.90         | 263,469.40        | 96,401.54         | 279,864.29        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>    | <b>81,983.91</b>  | <b>596,272.37</b> | <b>247,997.13</b> | <b>296,542.91</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金       | 43,503.49         | 170,632.63        | 122,028.43        | 196,528.03        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金      | 1,328.42          | 4,164.72          | 4,187.92          | 3,645.29          |
| 支付的各项税费              | 501.38            | 22,961.42         | 1,231.81          | 1,097.27          |
| 支付其他与经营活动有关的现金       | 63,979.04         | 263,776.52        | 147,637.77        | 152,399.84        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>    | <b>109,312.32</b> | <b>461,535.29</b> | <b>275,085.93</b> | <b>353,670.43</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-27,328.42</b> | <b>134,737.08</b> | <b>-27,088.80</b> | <b>-57,127.52</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量：</b>  |                   |                   |                   |                   |
| 收回投资收到的现金            | -                 | 41.10             | -                 | 5,000.00          |
| 取得投资收益收到的现金          | 1,200.00          | 780.00            | 3,767.33          | 5,417.34          |
| 收到其他与投资活动有关的现金       | -                 | 3,060.99          | -                 | -                 |
| <b>投资活动现金流入小计</b>    | <b>1,200.00</b>   | <b>99,968.76</b>  | <b>3,767.33</b>   | <b>10,421.97</b>  |

|                         |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 12,343.18         | 12,219.77         | 32,317.01         | 72,265.04         |
| 投资支付的现金                 | -                 | 900.00            | -                 | 27,030.24         |
| 支付的其他与投资活动有关的现金         | 551.33            | 78,396.21         | 631.30            | -                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>       | <b>12,894.51</b>  | <b>91,515.98</b>  | <b>32,948.31</b>  | <b>99,763.54</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-11,694.51</b> | <b>8,452.78</b>   | <b>-29,180.98</b> | <b>-89,341.57</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金               |                   |                   | -                 | 20,000.00         |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金     |                   |                   | -                 | -                 |
| 取得借款收到的现金               | 3,000.00          | 40,000.00         | 157,500.00        | 198,486.37        |
| 发行债券收到的现金               |                   | 124,450.00        | -                 | -                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          |                   |                   | -                 | -                 |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>       | <b>3,000.00</b>   | <b>164,450.00</b> | <b>157,500.00</b> | <b>218,486.37</b> |
| 偿还债务支付的现金               | 35,848.00         | 161,756.67        | 77,149.30         | 12,001.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 5,722.51          | 81,961.58         | 42,935.00         | 11,805.16         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>       | <b>41,570.51</b>  | <b>244,353.65</b> | <b>124,726.54</b> | <b>23,806.16</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-38,570.51</b> | <b>-79,903.65</b> | <b>32,773.46</b>  | <b>194,680.20</b> |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响        |                   | -245.54           | -456.64           | -                 |
| 现金及现金等价物净增加额            | -77,593.44        | 63,040.68         | -23,952.96        | 48,113.87         |
| 加：期初现金及现金等价物余额          | 123,469.85        | 54,806.26         | 78,759.22         | 30,645.35         |
| <b>期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>45,876.41</b>  | <b>117,846.94</b> | <b>54,806.26</b>  | <b>78,759.22</b>  |

## 二、发行人资产结构分析

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产

规模稳步扩大。自 2017 年至 2019 年，发行人资产总额分别为 2,108,408.02 万元、2,218,702.39 万元和 2,430,579.71 万元。2019 年末，发行人的资产总额为 2,430,579.71 万元。发行人资产规模雄厚，净资产持续增加，资产负债率近年来呈下降趋势，债务结构健康。发行人流动性资产占比较高，并一直保持在总资产的 75%以上。

表：最近三年发行人主要资产构成情况

单位：万元、%

| 项目            | 2019 年末             |               | 2018 年末             |               | 2017 年末             |               |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|               | 金额                  | 占总资产比         | 金额                  | 占总资产比         | 金额                  | 占总资产比         |
| 货币资金          | 123,469.85          | 5.08%         | 56,126.26           | 2.53%         | 78,759.22           | 3.74%         |
| 应收账款          | 6,482.25            | 0.27%         | 6,115.54            | 0.28%         | 6,044.70            | 0.29%         |
| 预付款项          | 631.28              | 0.03%         | 2,788.84            | 0.13%         | 2,516.56            | 0.12%         |
| 应收利息          |                     |               | -                   | -             | -                   | -             |
| 其他应收款         | 423,406.26          | 17.42%        | 245,226.30          | 11.05%        | 145,901.29          | 6.92%         |
| 存货            | 1,350,139.52        | 55.55%        | 1,385,777.58        | 62.46%        | 1,364,755.88        | 64.73%        |
| 一年内到期的非流动资产   |                     |               | -                   | -             | 32,002.35           | 1.52%         |
| 其他流动资产        | 13,205.07           | 0.54%         | 8,460.91            | 0.38%         | 3,767.00            | 0.18%         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>1,917,334.24</b> | <b>78.88%</b> | <b>1,704,495.43</b> | <b>76.82%</b> | <b>1,633,746.99</b> | <b>77.49%</b> |
| 长期应收款         |                     |               | -                   | -             | -                   | -             |
| 长期股权投资        | 76,387.85           | 3.14%         | 37,449.58           | 1.69%         | 7,941.97            | 0.38%         |
| 投资性房地产        | 213,567.20          | 8.79%         | 194,605.90          | 8.77%         | 122,168.51          | 5.79%         |
| 固定资产          | 299.61              | 0.01%         | 303.93              | 0.01%         | 1,038.25            | 0.05%         |
| 在建工程          | 219,691.56          | 9.04%         | 196,380.36          | 8.85%         | 126,446.39          | 6.00%         |
| 无形资产          | 1.89                | 0.001%        | 39,805.46           | 1.79%         | 40,827.39           | 1.94%         |
| 长期待摊费用        | 181.55              | 0.001%        | -                   |               | 12.03               | 0.00%         |



|         |                     |               |                     |                |                     |                |
|---------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 其他非流动资产 | 3,115.80            | 0.13%         | 6,115.80            | 0.28%          | 5,155.80            | 0.24%          |
| 非流动资产合计 | <b>513,245.47</b>   | <b>21.12%</b> | <b>474,661.02</b>   | <b>22.39%</b>  | <b>303,590.34</b>   | <b>14.40%</b>  |
| 资产总计    | <b>2,430,579.71</b> | <b>100%</b>   | <b>2,218,702.39</b> | <b>100.00%</b> | <b>2,108,408.02</b> | <b>100.00%</b> |

近三年，公司流动资产规模分别为 1,633,746.99 万、1,704,495.43 和 1,917,334.24 万元，分别占总资产的 77.49%、76.82%和 77.88%。

流动资产具体情况如下：

（一）存货：发行人流动资产主要由存货构成，近三年存货分别占总流动资产的 83.54%、81.30%和 70.42%，占总资产的 64.73%、62.46%和 55.55%。截至 2019 年末，公司存货为 1,350,139.52 万元，99.95%以上为开发产品。开发产品主要由土地开发产品和非土地开发产品组成，土地开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的土地产品；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的土地产品；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。梅溪湖西片区土地开发项目、高新区合作土地开发项目和梅溪湖保障性住房项目占全部开发产品的比例较高，占到全部开发产品的 50%以上。

表：近三年末存货明细表

单位：万元、%

| 项目   | 2019 年       |        | 2018 年       |        | 2017 年       |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 账面价值         | 占比     | 账面价值         | 占比     | 账面价值         | 占比     |
| 开发产品 | 1,349,594.44 | 99.95% | 1,385,139.60 | 99.95% | 1,364,089.59 | 99.99% |
| 原材料  | 545.08       | 0.05%  | 545.08       | 0.04%  | 54.58        | 0.00%  |

|       |                     |                |                     |                |                     |                |
|-------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 低值易耗品 |                     |                | 61.96               | 0.01%          | 90.26               | 0.01%          |
| 库存商品  |                     |                | 42.15               | 0.00%          | 42.15               | 0.00%          |
| 合计    | <b>1,350,139.52</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,385,788.79</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,364,276.59</b> | <b>100.00%</b> |

表：截至 2019 年 12 月 31 日开发产品明细表

单位：万元、%

| 项目名称             | 账面价值                | 占开发产品比例        |
|------------------|---------------------|----------------|
| 梅溪湖西片区土地开发项目     | 325,184.54          | 24.14%         |
| 高新区合作土地开发项目      | 497,362.06          | 36.92%         |
| 三环线隧道工程项目        | 86,892.41           | 6.45%          |
| 梅溪湖雷锋科技城保障房（四期）  | 74,295.19           | 5.52%          |
| 梅溪湖西片保障性住房工程     | 57,706.40           | 4.28%          |
| 儿童公园项目           | 43,463.61           | 3.23%          |
| 夏鹃路              | 3,366.32            | 0.25%          |
| 梅溪湖片区保障性住宅小区（一期） | 37,970.56           | 2.82%          |
| 梅溪湖片区保障性住宅小区（二期） | 35,300.54           | 2.62%          |
| 龙王港流域河道综合整治工程    | 29,350.78           | 2.18%          |
| 梅溪湖路西延线岳麓区段道路工程  | 29,893.40           | 2.22%          |
| 桃花岭山体公园          | 25,447.81           | 1.89%          |
| 梅溪湖中学（长郡中学）      | 29,615.05           | 2.20%          |
| 腊八寺              | 20,568.15           | 1.53%          |
| 其他项目             | 50,610.82           | 3.76%          |
| 小计               | <b>1,347,027.62</b> | <b>100.00%</b> |

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有存货土地 0 宗。长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司在 2017 年 6 月 19 日通过长沙市国土资源网上交易系统举办的国有建设用地使用权挂牌出让中，竞得网挂编号“〔2017〕长土网 020 号”宗地的国有建设用地使用权。根据国有建设用地使用权出让合同《湘新 2017011 号》，出让人湖南湘江新区管理委员会同意将宗地编号为 YWSP20170223003 地块给受让人长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司，宗地的用途为医卫慈善用地和其他商服用地，

总面积 90,634.31 平方米，出让价款为人民币 20,789 万元，其它相关文件尚在办理中。截至 2019 年 12 月 31 日，我司已转让长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司 70% 股权，长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司已更名为长沙绿地梅溪湖置业有限公司，我司占股 30%，不在纳入我司并表范围。

（二）其他应收款：截至 2019 年末，其他应收款一共为 423,406.26 万元，相对 2018 年末的 245,226.30 万元，增幅达到 72.66%。在其他应收款中，发行人与母公司湖南湘江新区发展集团有限公司的 1 年内、1-2 年内关联方往来款占比最高，累计金额 266,860.74 万元，占其他应收款余额总比例的 63.32%。主要原因为自湖南湘江新区发展集团有限公司成立以后，集团公司为实现资金的安全高效运作，根据《湖南湘江新区发展集团有限公司财务会计制度（试行）》（湘江集团发〔2016〕42 号）文件内容，实行“统一领导、集中管理、分级授权”的资金集中管理制度，故发行人在 2019 年与母公司湖南湘江新区发展集团有限公司的一年期内关联方往来款占比较大。

**表：2019 年末发行人的大额其他应收账款情况**

单位：万元、%

| 单位名称           | 款项性质 | 账面余额       | 账龄    | 占其他应收款余额的比例（%） | 坏账准备 |
|----------------|------|------------|-------|----------------|------|
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 内部往来 | 266,860.74 | 1 年内  | 63.22          | -    |
|                |      |            | 1-2 年 |                |      |
| 长沙和拓房地产开发公司    | 垫付款  | 32,883.42  | 1 年以内 | 7.79           | -    |

|               |      |                   |       |              |   |
|---------------|------|-------------------|-------|--------------|---|
| 湖南梦想置业开发有限公司  | 内部往来 | 31,476.07         | 1-2 年 | 7.46         | - |
| 湖南正湘置业有限公司    | 内部往来 | 25,070.00         | 1 年以内 | 5.94         |   |
| 长沙绿地梅溪湖置业有限公司 | 垫付款  | 24,804.22         | 1 年以内 | 5.88         |   |
| 小计            |      | <b>381,094.45</b> |       | <b>90.29</b> |   |

（三）货币资金：截至 2019 年末，公司货币资金主要为银行存款，银行存款合计 122,969.34 万元，较上一年度增长 124.37%。发行人现阶段货币资金储备良好，可为公司的正常运转提供较好的保障，外部所提供的流动性支持较佳。

表：2019 年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

| 项目     | 2019 年末<br>账面余额   | 占货币资<br>金比例 | 2018 年末<br>账面余额  | 占货币资<br>金比例    | 2017 年末<br>账面余额  | 占货币资<br>金比例    |
|--------|-------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 库存现金   | 0.51              | 0.001%      | 0.68             | 0.00%          | 6.65             | 0.01%          |
| 银行存款   | 122,969.34        | 99.59%      | 54,805.58        | 97.65%         | 78,752.57        | 99.99%         |
| 其他货币资金 | 500.00            | 0.40%       | 1,320.00         | 2.35%          | -                | -              |
| 合计     | <b>123,469.85</b> | <b>100%</b> | <b>56,126.26</b> | <b>100.00%</b> | <b>78,759.22</b> | <b>100.00%</b> |

（四）应收账款：截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人应收账款余额分别为 6,044.71 万元、6,115.54 万元和 6,482.25 万元，占当期期末净资产比例分别为 0.64%、0.65%和 0.67%，发行人的应收账款主要来自于湖南湘江新区管理委员会。根据《长沙大河西先导区管理委员会主任办公室会议纪要》（〔2013〕21 号）文件内容，梅溪湖公司在岳麓区范围的土地增值收益 60%归梅溪湖公司所有；

梅溪湖公司在与高新区合作开发的东片 1,000 亩土地和西片 9,900 亩土地，增值收益由先导区与高新区土按 6:4 进行分配，先导区所分配土地增值收益全部归梅溪湖公司所有。占 2018 年末应收账款比例较高的项目是《高新区东方红路南段片区合作开发协议》的土地开发增值收益分成返回未结算资金，其账面余额为 6,000.00 万元，占全部应收账款的 98.10%。关于开发模式及土地出让增值收益分成的详细说明请参见“募集说明书-第九条-发行人主营业务情况”。

**表：2019 年末发行人的大额应收账款情况**

单位：万元、%

| 单位名称           | 账面余额     | 占应收账款<br>余额的比例（%） | 坏账准备 |
|----------------|----------|-------------------|------|
| 湖南湘江新区管理委员会财政局 | 6,000.00 | 92.52%            | -    |

（五）预付款项：截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人预付款项账面余额分别为 2,516.56 万元、2,788.84 万元和 631.28 万元，占当期期末总资产比例分别为 0.12%、0.12%和 0.03%。从账龄上来看，截至 2019 年年末，1 年期以内预付款余额占比较大，占预付款项余额的 53.77%。3 年以上账面余额占其次，比例为 25.02%。1-2 年期的账面余额占预付款项总比为 21.21%。

**表：2019 年末发行人预付款项金额前 5 名情况及未及时结算的原因说明**

单位：万元

| 单位名称               | 2019 年期末余额 | 占预付款比例 |
|--------------------|------------|--------|
| 国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司 | 248.85     | 39.32% |

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| 中国石化销售有限公司湖南石油高速分公司 | 133.87        | 21.21%        |
| 珠海市美蓝游艇有限公司         | 92.74         | 14.69%        |
| 长沙岭悦餐饮管理有限公司        | 41.20         | 6.53%         |
| 湖南麓谷建设工程有限公司        | 39.82         | 6.31%         |
| 小计                  | <b>555.87</b> | <b>88.06%</b> |

（六）其他流动资产：近三年，发行人的其他流动资产主要为待抵扣的税费。

表：近三年发行人其他流动资产构成明细表

单位：万元、%

| 项目     | 2019 年期末数        | 占其他流动资产比例      | 2018 年期末数       | 占其他流动资产比例   | 2017 年期末数       | 占其他流动资产比例      |
|--------|------------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|
| 待抵扣的税费 | 13,204.95        | 99.99%         | 8,460.91        | 100%        | 3,763.68        | 99.91%         |
| 其他     | 0.12             | 0.01%          | -               | -           | 3.32            | 0.09%          |
| 合计     | <b>13,205.07</b> | <b>100.00%</b> | <b>8,460.91</b> | <b>100%</b> | <b>3,767.00</b> | <b>100.00%</b> |

公司近三年非流动性资产占总资产比例分别为 22.51%、23.18% 和 21.12%。随着公司在梅溪湖片区未开发区域的开发建设力度加大和已开发片区城市化功能的不断完善，公司在建工程和投资性房地产的金额投入也随之大幅度上升，项目占总资产的比例也逐步上升，非流动性资产具体情况如下：

（一）投资性房地产：公司在 2019 年度投资性房地产项目期末账面价值合计 213,567.30 万元，由 3 处定制物业资产项目组成，分别为：

表：2019 年末发行人投资性房地产项目

单位：亿元，平方米

| 序 | 所有权 | 坐落 | 用途 | 面积 | 账面价值 | 入账方式 | 单价 | 抵押 | 是否 |
|---|-----|----|----|----|------|------|----|----|----|
|---|-----|----|----|----|------|------|----|----|----|

| 号 | 证编号 |                   |                 | (平方米)     | (亿元)  |           |   | 情况 | 出租      |
|---|-----|-------------------|-----------------|-----------|-------|-----------|---|----|---------|
| 1 | -   | 梅溪湖麓云<br>路 268 号  | 住宅、<br>商业       | 58,216.09 | 8.11  | 公允价值<br>法 | - | 否  | 已出<br>租 |
| 2 | -   | 岳麓区环湖<br>路 1177 号 | 综合              | 66,380.55 | 12.18 | 公允价值<br>法 | - | 否  | 已出<br>租 |
| 3 | -   | 创智园二期<br>11 栋     | 科教<br>用地/<br>办公 | 8,621.04  | 1.06  | 公允价值<br>法 | - | 否  | 未出<br>租 |

根据 2013 年 10 月 22 日由长沙梅溪湖金悦置业有限公司与长沙梅溪湖实业有限公司签署的《梅溪湖·金茂悦写字楼物业定制协议》，待金悦置业对外销售部分完毕仅剩余发行人定制物业之后，发行人将收购方兴地产长沙有限公司持有的金悦置业股权的 70%，届时发行人将以持有金悦置业 100% 股权方式取得定制物业。2016 年 4 月，湖南梅溪湖国际广场置业有限公司以出让的方式，向房屋出卖人长沙梅溪湖金悦置业有限公司购买在岳麓区梅溪湖 C12、C13、C16 地块上建设的商品房，项目名称为“长沙梅溪湖·金茂悦（金悦雅苑）”，土地使用权编号为长国用（2013）第 077183 号。该次交易共涉及房屋 233 套，建筑面积合计为 58,216.09 平方米，合计交易金额 45,000.00 万元，平均价格为 7,729.821 元/平方米。房屋所有权证等相关资料已办理完毕。

根据发行人与长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司于 2012 年 12 月 27 日签署的《物业定制意向书》，约定发行人子公司湖南梅溪湖国际广场置业有限公司将在对外销售部分的物业销售完毕后，取得梅溪湖国际广场的部分定制物业。2016 年 4 月，湖南梅溪湖国际广



场置业有限公司以出让的方式，向房屋出卖人长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司购买在岳麓区梅溪湖 I-29 地块上建设的商品房，项目位于岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）13、15 栋，名称为“金茂广场（方茂苑）”，土地使用权编号为长国用（2013）第 006838 号。该次交易共涉及房屋 305 套，建筑面积合计为 66,380.55 平方米，合计交易金额 73,018.60 万元，平均价格为 11,000 元/平方米。房屋所有权证等相关资料已办理完毕。

（二）在建工程：按照湘江新区管委会颁布的《湖南湘江新区“十三五”发展规划》和《湖南湘江新区发展规划（2016-2025 年）》的总体规划内容，近三年梅溪湖公司在在建工程项目投入逐步扩大。近三年，公司的在建工程分别为 196,380.36 万元、222,040.43 万元和 219,691.56 万元。公司近年来主要的在建工程项目为梅溪湖国际文化艺术中心，2019 年末该项目账面余额占在建工程的%。公司目前主要在建工程明细如下：

**表：2019 年末发行人在建工程情况**

单位：万元、%

| 序号 | 工程名称        | 项目类型 | 是否为政府代建 | 2019 年账面余额 | 2019 年项目所占比例 |
|----|-------------|------|---------|------------|--------------|
| 1  | 梅溪湖国际文化艺术中心 | 文化艺术 | 是       | 214,083.69 | 97.45%       |
| 2  | 南塔装修工程      | 装修工程 | 否       | 5,607.86   | 2.55%        |
| 合计 |             |      |         | 219,691.56 | 100%         |

（1）梅溪湖国际文化艺术中心：该项目位于河西梅溪湖规划区核心区内梅溪湖国际新城北面，东临雷锋西大道、南接环湖路、北靠

梅溪湖路、西临 A6 路。根据《长沙市发展和改革委员会关于梅溪湖国际文化艺术中心项目可行性研究报告的批复》（长先发改函〔2013〕46 号）以及《长沙市发展和改革委员会关于梅溪湖国际文化艺术中心项目可行性研究报告变更的批复》（长先发改函〔2013〕283 号）文件内容，该项目总建筑面积为 124,940 平方米，建设内容主要包括 1800 座位的大剧院、500 座位的多功能小剧场和艺术馆。项目总投资估算为 335,438 万元，其中工程费为 234,811 万元，其他费用 28,849 万元（征地费 7,500 万元），不可预见费用 19,852 万元，贷款利息 51,926 万元。项目资金来源为企业自筹和银行贷款，项目建设周期为 5 年，并于 2012 年 10 月 26 日正式启动。该项目于 2013 年 5 月 21 日获得长沙市城乡规划局印发的《建设用地规划许可证》（长先划〔2013〕0017 号）文件批复，以及在 2015 年 3 月 30 日获得《建设工程规划许可证》（湘新建〔2014〕01 号）文件批复。详细说明请参见“募集说明书-第十条-发行人所有者权益分析-资本公积”。

## （2）南塔装修工程

该项目为发行人自持物业的室内装修工程，本期为招商区域一期工程。

（三）无形资产：公司无形资产主要以土地使用权为主，截至 2019 年年末，无形资产为 1.89 万元。截至 2018 年末，发行人共持有出让土地 3 宗，其中无形资产中土地 2 宗，合计 38,781.24 万元，存货土地 1 宗，账面价值为 19,461.98 万元。2019 年 7 月 4 日，发行人以 976,480,700.00 元将所持有的长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司

（现名为长沙绿地梅溪湖置业有限公司）70.00%股权转让给绿地地产集团长沙置业有限公司。本公司已于 2019 年 11 月 1 日、2019 年 12 月 23 日分别收到该项股权转让款 292,944,200.00 元、683,536,500.00 元，并办理了相应的财产权交接手续；2019 年 6 月 11 日，发行人将所持有的湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司 100.00%股权转让给湖南湘江新区发展集团有限公司；2019 年 6 月 26 日，发行人将所持有的湖南梅溪湖医疗投资有限公司 100.00%股权转让给湖南湘江新区发展集团有限公司。截至 2019 年 12 月末，梅溪湖投资有限公司已无存留土地。

**表：2019 年末发行人无形资产明细**

单位：万元

| 项目    | 期末数         | 期初数              |
|-------|-------------|------------------|
| 软件    | 1.89        | 2.30             |
| 土地使用权 | 0.00        | 38,781.24        |
| 合计    | <b>1.89</b> | <b>38,783.53</b> |

**无形资产中土地清单明细（期初）：**

（1）长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司在 2014 年 7 月 14 日通过长沙市国土资源网上交易系统举办的国有建设用地使用权挂牌出让中，竞得《长国用（2016）第 000494 号》宗地的国有建设用地使用权，网挂编号“〔2014〕长土网 046 号”。根据国有建设用地使用出让权合同《湘新 2014006 号》，长沙市国土资源局于 2014 年 10 月 29 日出让宗地编号为 041001K941 地块给受让人长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司，宗地的用途为其他商服用地，总面积 196,988.72 平方

米，出让价款为人民币 26,594 万元。

（2）湖南惠安医疗投资有限公司在 2014 年 7 月 14 日通过长沙市国土资源网上交易系统举办的国有建设用地使用权挂牌出让中，竞得《长国用（2015）第 11253 号》宗地的国有建设用地使用权，网挂编号“〔2014〕长土网 047 号”。根据国有建设用地使用出让权合同《湘新 2014007 号》，长沙市国土资源局于 2014 年 10 月 29 日出让宗地编号为 040507K925 地块给受让人湖南惠安医疗投资有限公司，宗地的用途为医疗卫生用地，总面积 53,339.11 平方米,出让价款为人民币 9,602 万元。

发行人全部土地使用权明细如下：

表：发行人土地使用权明细

单位：平方米，万元，元/平方米

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号             | 坐落       | 证载使用权类型 | 证载用途        | 地号（宗地代码）            | 使用权面积（平方米） | 金额        | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 是否属于公益性资产 | 是否缴纳土地出让金 | 是否抵押 |
|----|------|-------------------|----------|---------|-------------|---------------------|------------|-----------|------|-----------|-----------|-----------|------|
| 1  | 招拍挂  | 长国用（2015）第11253号  | 岳麓区梅溪湖片区 | 出让地     | 医疗卫生用地      | 430104005007GB09936 | 53,339.11  | 10,884.21 | 无形资产 | 2,156.02  | 否         | 是         | 否    |
| 2  | 招拍挂  | 长国用（2016）第000494号 | 岳麓区梅溪湖片区 | 出让地     | 商业用地        | 430104010001GB09995 | 196,988.72 | 27,735.18 | 无形资产 | 5,493.16  | 否         | 是         | 否    |
| 3  | 招拍挂  | -                 | 岳麓区梅溪湖片区 | 出让地     | 医卫慈善、其他商服用地 | -                   | 90,634.31  | 19,461.98 | 存货   | 2,293.72  | 否         | 是         | 否    |

注：截至 2019 年末，发行人账面无土地使用权资产。

（四）长期应收款：公司在 2019 年末无长期应收款。

综上，2017 至 2019 年，发行人经审计的资产总计分别 2,108,408.02 万元、2,218,702.39 万元和 2,430,579.71 万元，相关资产产权明晰，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人净资产合计 967,443.49 万元。截至本次债券申报前，发行人尚无已发行债券，本期公开发行人民币 14 亿元的公司债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人合并净资产（扣除公益性资产）的 40%；发行人母公司湖南湘江新区发展集团有限公司合并净资产合计 265.70 亿元，未超过发行人母公司合并净资产（扣除公益性资产）的 40%。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于梅溪湖投资（长沙）有限公司资产、收入构成等事项的专项说明》（天健审〔2017〕2-395 号），发行人资产中不存在公益性资产。

### 三、发行人负债结构分析

最近三年，发行人的负债总额分别为 1,175,620.36 万元、1,279,543.67 万元和 1,463,136.21 万元，资产负债率分别为 55.76%、57.67%和 60.20%，呈缓慢上升趋势。从债务结构上来看，2017 年至 2019 年发行人债务均以流动负债为主，但流动负债呈逐年下降趋势。流动负债中中应付账款和预收款项占比较大，主要是由于公司承担了湖南湘江新区梅溪湖片区较多的征地、拆迁补偿和安置房建设任务，前期资金投入较大所致。发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：最近三年发行人负债构成情况

单位：万元、%

| 项目             | 2019 年末             |                | 2018 年末             |                | 2017 年末             |                |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             | 金额                  | 占比             |
| 短期借款           | 5,400.00            | 0.37%          | 5,400.00            | 0.42%          | 3,000.00            | 0.26%          |
| 应付账款           | 76,650.12           | 5.24%          | 90,660.91           | 7.09%          | 104,766.25          | 8.93%          |
| 预收款项           | 764,410.14          | 52.24%         | 547,800.55          | 42.81%         | 531,306.87          | 45.29%         |
| 应付职工薪酬         | 2,740.03            | 0.19%          | 2,419.93            | 0.19%          | 279.60              | 0.02%          |
| 应交税费           | 17,671.56           | 1.21%          | 244.33              | 0.02%          | 219.53              | 0.02%          |
| 应付利息           | 0.00                | 0.00%          | 0.00                | 0.00%          | 0.00                | 0.00%          |
| 应付股息           | 0.00                | 0.00%          | 0.00                | 0.00%          | 0.00                | 0.00%          |
| 其他应付款          | 10,503.61           | 0.72%          | 62,878.40           | 4.91%          | 38,199.65           | 3.26%          |
| 一年内到期的非流动负债    | 107,842.00          | 7.37%          | 73,698.68           | 5.76%          | 25,000.00           | 2.13%          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>985,217.46</b>   | <b>67.34%</b>  | <b>783,102.80</b>   | <b>61.20%</b>  | <b>702,771.89</b>   | <b>59.91%</b>  |
| 长期借款           | 194,445.00          | 13.29%         | 311,538.42          | 24.35%         | 196,592.03          | 16.76%         |
| 应付债券           | 124,450.00          | 8.51%          | -                   | -              | -                   | -              |
| 长期应付款          | -                   | -              | 39,950.00           | 3.12%          | 124,750.00          | 10.63%         |
| 专项应付款          | 114,074.93          | 7.80%          | 106,709.71          | 8.34%          | 110,552.27          | 9.42%          |
| 递延收益           | 16,329.59           | 1.12%          | 16,487.88           | 1.29%          | 19,523.57           | 1.66%          |
| 递延所得税负债        | <b>28,619.23</b>    | 1.96%          | 21,754.86           | 1.70%          | 18,914.31           | 1.61%          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>477,918.75</b>   | <b>32.66%</b>  | <b>496,440.87</b>   | <b>38.80%</b>  | <b>470,332.18</b>   | <b>40.09%</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>1,463,136.21</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,279,543.67</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,173,104.06</b> | <b>100.00%</b> |

(一) 预收款项:

表：截至 2019 年末发行人预收款项账龄明细

单位：万元、%

| 账龄    | 期末数        | 所占比例   |
|-------|------------|--------|
| 1 年以内 | 281,150.85 | 36.78% |
| 1-2 年 | 11.93      | 0.001% |

| 账龄    | 期末数               | 所占比例        |
|-------|-------------------|-------------|
| 2-3 年 | 0.38              | 0.001%      |
| 3 年以上 | 483,246.98        | 63.22%      |
| 小计    | <b>764,410.14</b> | <b>100%</b> |

表：账龄一年以上的重要的预收款项情况

单位：万元

| 项目         | 期末数               | 未偿还或结转的原因        |
|------------|-------------------|------------------|
| 长沙兴茂投资有限公司 | 481,470.00        | 梅溪湖二期及 A 地块项目合作款 |
| 小计         | <b>481,470.00</b> |                  |

截至 2019 年末，发行人预收款项主要来自长沙兴茂投资有限公司，占全部预收款项的 62.99%，该项预收款项无其它利息支出。长沙兴茂投资有限公司及北京兴茂置业有限公司均为中国金茂（集团）有限公司子公司。由于《梅溪湖国际服务和科技创新城（二期）开发协议》现已中止，新区管委会将重新划定二期合作开发范围。长沙梅溪湖实业有限公司已与中国金茂（集团）有限公司就后续工作的变更达成一致，并签订了《备忘录三》，风险可控。详情参见“募集说明书-第九条-二、发行人主营业务经营模式-（3）《梅溪湖国际服务和创新科技城（二期）开发协议》情况”。

（二）应付账款：最近三年，发行人应付账款分别为 104,766.25 万元、90,660.91 万元和 76,650.12 万元，分别占当期负债总额的 8.93%、7.09%和 5.24%，2017 年度降幅较大。发行人形成应付账款主要原因为根据梅溪湖不同片区的开发协议，部分工程完工后未完成竣工结算，项目款项尚未支付。截至 2019 年末，发行人应付账款情况列示如下：



表：截至 2019 年末发行人应付账款明细

单位：万元、%

| 账龄     | 期末数              | 所占比例           |
|--------|------------------|----------------|
| 货款、设备款 | 462.72           | 0.6%           |
| 工程款    | 76,187.40        | 99.40%         |
| 合计     | <b>76,650.12</b> | <b>100.00%</b> |

（三）其他应付款：近年来，其他应付款一直保持在相对较低的金额，2017 至 2019 年末，发行人其他应付款分别为 38,199.65 万元，62,878.40 万元和 10,503.61 万元，分别占负债总额的 3.26%、4.91% 和 0.72%，主要构成为应付利息、应付股利及未偿还或未结转的款项为工程保证金，原因是在建项目尚未完工。

表：发行人 2017 至 2019 年度其他应付款账龄明细

单位：万元、%

| 账龄    | 2019 年<br>期末数   | 占比          | 2018 年<br>期末数    | 占比             | 2017 年<br>期末数    | 占比             |
|-------|-----------------|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 1 年以内 | 3,626.45        | 39.56%      | 23,861.76        | 82.57%         | 11,194.94        | 60.46%         |
| 1-2 年 | 2,975.82        | 32.46%      | 2,377.82         | 8.23%          | 3,102.13         | 16.75%         |
| 2-3 年 | 669.67          | 7.31%       | 311.59           | 1.08%          | 1,911.43         | 10.32%         |
| 3 年以上 | 1,895.16        | 20.67%      | 2,347.26         | 8.12%          | 2,307.79         | 12.46%         |
| 合计    | <b>9,167.10</b> | <b>100%</b> | <b>28,898.43</b> | <b>100.00%</b> | <b>18,516.30</b> | <b>100.00%</b> |

（四）长期应付款：由于发行人在梅溪湖片区内负责征地拆迁等业务不断增加，以及所承担项目建设进程的加快，发行人加大了筹资力度，取得了大量贷款，导致长期应付款大幅增加。发行人长期应付款主要以委托借款为主，发行人委托湖南湘江新区土地储备（交易）中心取得银行借款 170,000 万元。其中，已归还 170,000 万元，2019

年末余额为 0.00 万元。发行人委托贷款按照合同约定正常还本付息。

（五）专项应付款：最近三年，发行人专项应付款分别为 110,552.27 万元、106,709.71 万元和 114,074.93 万元，分别占当期负债总额的 9.40%、8.34%和 7.80%。最近两年，发行人专项应付款金额较为稳定，专项应付款中，梅溪湖保障性住房金额占比较大，合计约占总专项应付款项的。公司 2017 至 2019 年末发行人专项应付款明细如下：

表：截至 2019 年末发行人专项应付款明细

单位：万元、%

| 单位名称                 | 2019 年末<br>金额 | 占比     | 2018 年末<br>金额 | 占比     | 2017 年末<br>金额 | 占比     |
|----------------------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| 达菲休闲观光游船             | 900.00        | 0.79%  | 900.00        | 0.84%  | 900.00        | 0.81%  |
| 电子信息产业扶持             | 9,179.95      | 8.05%  | 9,453.30      | 8.86%  | 9,726.65      | 8.80%  |
| 枫林路提质改造              | 1,500.00      | 1.31%  | 1,500.00      | 1.41%  | 1,500.00      | 1.36%  |
| 河湖水系连通工程项目           | 5,000.00      | 4.38%  | 5,000.00      | 4.69%  | 5,000.00      | 4.52%  |
| 雷锋湖及龙王港三期综合整治        | 1,000.00      | 0.88%  | 1,000.00      | 0.94%  | 1,000.00      | 0.90%  |
| 龙王港流域水环境整治及水资源综合利用工程 | 1,950.00      | 1.71%  | 1,950.00      | 1.83%  | 1,950.00      | 1.76%  |
| 梅溪湖保障性住房二期           | 34,792.57     | 30.50% | 34,792.57     | 32.60% | 34,792.57     | 31.47% |
| 梅溪湖保障性住房一期           | 36,408.56     | 31.92% | 36,408.56     | 34.12% | 36,408.56     | 32.93% |
| 梅溪湖西片区               | 26.00         | 0.02%  | 0.00          | 0.00%  | 710.00        | 0.64%  |

|                 |            |         |            |         |            |         |
|-----------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| 梅溪湖综合开发利用湖泊工程   | 0.00       | 0.00%   | 2,000.00   | 1.87%   | 0.00       | 0.00%   |
| 三环线隧道工程         | 6,802.00   | 5.96%   | 1,668.96   | 1.56%   | 8,720.20   | 7.89%   |
| 梅溪湖新城国家绿色生态示范城区 | 7,059.11   | 6.19%   | 7,059.11   | 6.62%   | 6,356.11   | 5.75%   |
| 智慧水务            | 400.00     | 0.35%   | 400.00     | 0.37%   | 400.00     | 0.36%   |
| 会议文化艺术中心        | 389.00     | 0.34%   | 0.00       | 0.00%   | 671.87     | 0.61%   |
| 其他项目            | 8,667.74   | 7.60%   | 1,137.31   | 1.07%   | 1,416.31   | 1.28%   |
| 合计              | 114,074.93 | 100.00% | 106,709.71 | 100.00% | 110,552.27 | 100.00% |

（六）递延收益：梅溪湖公司递延收益占负债总额的比例较小，

其项目明细如下：

表：截至 2019 年末发行人递延收益明细

单位：万元、%

| 项目                 | 2019 年<br>期末 | 占比      | 2018 年<br>期末 | 占比      | 2017 年<br>期末 | 占比      |
|--------------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| 高新区合作项目收益分成        | 11,114.95    | 68.07%  | 11,114.95    | 67.41%  | 11,631.65    | 59.58%  |
| 梅溪湖国际文化艺术中心补贴      | 30.57        | 0.19%   | 30.57        | 0.19%   | 2,391.27     | 12.25%  |
| 梅溪湖国际文化艺术中心商业综合体项目 | 5,184.06     | 31.75%  | 5,342.36     | 32.40%  | 5,500.65     | 28.17%  |
| 合计                 | 16,329.59    | 100.00% | 16,487.88    | 100.00% | 19,523.57    | 100.00% |

（七）发行人重要有息负债明细：

表：截至 2019 年末发行人境内重要有息负债明细

单位：万元、%

| 序号 | 债权人              | 债务类型   | 债务规模      | 期末余额      | 年利率   | 期限                         | 担保方式   |
|----|------------------|--------|-----------|-----------|-------|----------------------------|--------|
| 1  | 恒丰银行股份有限公司长沙分行   | 固定资产借款 | 75,000.00 | 75,000.00 | 4.51% | 2017.3.24 至<br>2022.3.24   | 连带责任担保 |
| 2  | 长沙银行股份有限公司华龙支行   | 流款     | 40,000.00 | 38,000.00 | 4.51% | 2017.4.28 至<br>2020.4.27   | 无      |
| 3  | 华融湘江银行股份有限公司长沙分行 | 流款     | 10,000.00 | 9,997.00  | 4.75% | 2017.6.1 至<br>2020.5.31    | 无      |
| 4  | 长沙银行股份有限公司华龙支行   | 流款     | 20,000.00 | 19,998.00 | 5.46% | 2017.12.28 至<br>2020.12.28 | 无      |
| 5  | 华夏银行股份有限公司长沙分行   | 固定资产借款 | 10,000.00 | 10,000.00 | 5.15% | 2017.12.27 至<br>2024.12.27 | 连带责任担保 |
| 6  | 华夏银行股份有限公司长沙分行   | 固定资产借款 | 40,000.00 | 40,000.00 | 5.15% | 2018.1.2 至<br>2024.12.27   | 连带责任担保 |
| 7  | 华融湘江银行股份有限公司长沙分行 | 流款     | 40,000.00 | 39,996.00 | 5.03% | 2018.1.4 至<br>2021.1.3     | 无      |
| 8  | 交通银行黄兴路支行        | 流款     | 20,000.00 | 19,600.00 | 5.23% | 2018.1.8 至<br>2021.1.7     | 连带责任担保 |
| 9  | 长沙银行股份有限公司华龙支行   | 流款     | 20,000.00 | 19,998    | 5.7%  | 2018.7.20 至<br>2020.10.20  | 无      |
| 10 | 华夏银行股份有限公司长沙分行   | 固定资产借款 | 20,000.00 | 20,000.00 | 6.16% | 2018.8.1 至<br>2023.3.21    | 连带责任担保 |
| 11 | 渤海银行股份有限公司长沙分行   | 固定资产借款 | 10,000.00 | 9,750.00  | 5.88% | 2018.8.31 至<br>2026.1.21   | 连带责任担保 |
| 12 | 华夏银行长沙分行         | 委托借款   | 23,159.00 | 23,159.00 | 7.03% | 2019.4.3 至<br>2021.11.10   | 无      |
| 13 | 长沙银行华龙支          | 流款     | 37,000.00 | 36,000.00 | 5.22% | 2019.7.30 至                | 无      |

| 序号 | 债权人       | 债务类型 | 债务规模              | 期末余额              | 年利率   | 期限                     | 担保方式 |
|----|-----------|------|-------------------|-------------------|-------|------------------------|------|
|    | 行         |      |                   |                   |       | 2020.10.20             |      |
| 14 | 交通银行黄兴路支行 | 流款   | 3,000.00          | 2,950.00          | 5.22% | 2019.9.4 至<br>2021.8.6 | 无    |
| 合计 |           |      | <b>369,159.00</b> | <b>364,448.00</b> |       |                        |      |

表：截至 2019 年末发行人非人民币有息负债明细

单位：万元、%

| 序号 | 债权人      | 原币种 | 期末余额<br>(换算为人民币) | 利率    | 期限                           | 担保方式 |
|----|----------|-----|------------------|-------|------------------------------|------|
| 1  | 华夏银行长沙分行 | 美元  | 11,976.49        | 7.03% | 2019.5.17<br>至<br>2021.11.10 | 无    |
| 合计 |          |     | <b>11,976.49</b> |       |                              |      |

注：按照 2019 年 12 月 31 日人民币兑换美元汇率计算。

截至 2019 年末发行人应付债券明细

| 债券名称             | 面值                | 发行日期            | 债券期限 | 发行金额              |
|------------------|-------------------|-----------------|------|-------------------|
| 中建投信托·梅溪湖一期财产权信托 | 124,450.00        | 2019 年 1 月 25 日 | 18 年 | 124,450.00        |
| 合计               | <b>124,450.00</b> |                 |      | <b>124,450.00</b> |

总体来看，发行人负债规模控制恰当，财务结构稳健，亦不存在逾期未偿还负债，且境内借款多数为流动贷款，具有较强的抗风险能力。本次债券发行将有助于发行人进一步拓宽融资渠道，优化资产结构。

#### 四、发行人所有者权益分析

最近三年公司净资产规模分别为 932,787.65 万元、939,158.72 万

元和 967,443.49 万元。发行人净资产规模增长较快，主要原因为发行人作为湖南湘江新区核心区域主要的城市建设投资开发主体，其发展受到当地政府的大力支持，由政府分期注资所致。近年来公司持续性投入大量一级土地开发资金，主营业务发展加快，近年来未分配利润和资本公积总金额也持续稳步增加。最近三年，发行人所有者权益构成如下表所示：

表：发行人最近三年所有者权益构成情况

单位：万元、%

| 项目           | 2019 年末    |         | 2018 年末    |         | 2017 年末    |         |
|--------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|              | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      |
| 资本公积         | 298,152.64 | 30.82%  | 296,991.42 | 31.62%  | 301,635.75 | 32.34%  |
| 实收资本         | 500,000.00 | 51.68%  | 500,000.00 | 53.24%  | 500,000.00 | 53.60%  |
| 盈余公积         | 16,337.30  | 1.69%   | 13,197.91  | 1.41%   | 11,331.51  | 1.21%   |
| 未分配利润        | 152,953.56 | 15.81%  | 128,969.39 | 13.73%  | 119,822.49 | 12.85%  |
| 归属于母公司股东权益小计 | 967,443.49 | 100%    | 939,158.72 | 100.00% | 932,789.75 | 100.00% |
| 少数股东权益       | 0.00       | 0.00%   | 0.00       | 0.00%   | -2.10      | 0.00%   |
| 所有者权益合计      | 967,443.49 | 100.00% | 939,158.72 | 100.00% | 932,787.65 | 100.00% |

（一）实收资本：最近三年，发行人实收资本均为 500,000.00 万元，分别占当期所有者权益合计的比重为 53.60%、53.24%和 51.68%。

（二）资本公积：最近三年，发行人资本公积分别为 301,635.75 万元、296,991.42 万元和 298,152.64 万元，分别占当期所有者权益的 32.34%、31.62%和 30.82%，其项目为资本溢价，发行人资本公积占所有者权益的比重随着所有者股本总额的增长而有所下降。

发行人资本公积主要来源于财政对梅溪湖国际文化艺术中心、三

环线隧道、龙王港流域水环境整治以及水资源综合利用工程建设项目的拨款。

根据《关于梅溪湖国际文化艺术中心建设工作的会议纪要》（长先管阅〔2011〕21 号）文件内容，发行人作为梅溪湖国际文化艺术中心的业主单位，负责项目具体实施工作。根据长沙大河西先导区管理委员会《主任办公会议纪要》〔2013〕18 号文件内容，会议明确将长沙梅溪湖国际文化艺术中心资产划拨至梅溪湖公司名下，其艺术馆、大剧院及小剧场的经营管理由梅溪湖公司负责，先导区管委会行使监管权。梅溪湖公司就运营模式的双方权利义务、风险控制、预算等方面进行完善、细化并强调梅溪公司拥有艺术馆资产所有权、展览计划审核权利、财务审核及关键岗位人事认定权利。

梅溪湖国际文化艺术中心的工程建设资金来源由先导区财政投资，并已在 2014 年 3 月 25 日拨付到位 20 亿元。根据《关于请求将梅溪湖国际文化艺术中心专项拨款计入资本公积的请示》（梅司字〔2014〕145 号）文件以及《长沙大河西先导区管委会文电处理单 No.14033103 号》，管委会同意发行人将收到的国际文化艺术中心专项拨款 20 亿元时即计入资本公积。

三环线隧道项目由长沙市发展和改革委员会《关于三环线隧道工程项目可行性研究报告的批复》（长先发改函〔2013〕226 号）文件批准建设，项目建设周期为 18 个月。根据《长沙大河西先导区管理委员会 2013 年重点建设项目计划》以及《三环线隧道工程可行性研究报告变更的批复》（长先发改函〔2013〕302 号），项目资金来源

已明确为政府出资和银行贷款。该项目由中铁七局集团有限公司承担建设，根据梅溪湖投资（长沙）有限公司于 2013 年 12 月 1 日与中铁七局集团有限公司签署的《三环线隧道工程设计施工总承包合同》，该项目合同金额为 83,830.61 万元。根据 2017 年 5 月 3 日湖南湘江新区管理委员会财政局文件《关于明确财政拨付的 34.66 亿元项目建设资金不予收回的回复》，截止到 2016 年年底，财政共拨入梅溪湖公司项目建设资金 72,635.75 元，财政已明确该笔资金不予收回，由集团公司按企业会计准则进行账务处理。截至 2017 年 12 月，梅溪湖公司已收到三环线隧道项目拨款 81,635 万元，占项目合同总额的 97.38%。



## 五、发行人营运能力分析

表：发行人最近三年营运能力指标

| 项目                        | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| 总资产周转率（次/年） <sup>1</sup>  | 0.06   | 0.06   | 0.04   |
| 流动资产周转率（次/年） <sup>2</sup> | 0.08   | 0.08   | 0.04   |
| 应收账款周转率（次/年） <sup>3</sup> | 0.41   | 1.07   | 0.95   |
| 存货周转率（次/年） <sup>4</sup>   | 0.10   | 0.09   | 0.05   |

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（2）流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

（3）应收账款周转率=主营业务收入/（应收账款+其他应收款）的平均余额

（4）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

（5）2017、2018 年度和 2019 年度总资产平均余额、应收账款平均余额、流动资产平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.95、1.07 和 0.41，其中 2018 年的应收账款周转率相对较高，主要因为发行人土地开发收入相对较高所致。

近三年发行人主营业务收入呈现波动变化，故总资产周转率、流动资产周转率以及存货周转率也呈现波动变化趋势。发行人长期从事一级土地开发以及其他相关的配套业务，一级土地开发业务的变现有别于其他普通业务，该行业的建设周期相对较长，且开发产品类资产占存货总额的比例较高，故发行人运营能力相对较低。

## 六、发行人盈利能力分析

表：发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元、%

| 项目                   | 2019 年度    | 增长率      | 2018 年度    | 增长率     | 2017 年度   | 增长率     |
|----------------------|------------|----------|------------|---------|-----------|---------|
| 营业收入                 | 139,866.48 | 3.39%    | 135,278.77 | 87.96%  | 71,973.23 | -46.86% |
| 营业成本                 | 152,962.81 | 20.82%   | 126,602.63 | 116.17% | 58,566.42 | -47.43% |
| 投资收益                 | 97,015.00  | 2552.05% | 3,658.12   | -37.67% | 5,868.67  | 622.21% |
| 营业利润                 | 75,259.86  | 167.81%  | 28,101.61  | -67.03% | 85,234.35 | -7.04%  |
| 利润总额                 | 74,844.67  | 165.66%  | 28,172.72  | -66.81% | 84,880.24 | -11.46% |
| 净利润                  | 50,567.08  | 99.79%   | 25,309.93  | -62.26% | 67,062.19 | -11.65% |
| 政府补助收入               | 158.29     | 16.68%   | 369.92     | 45.72%  | 253.86    | -47.00% |
| 营业收入/（营业收入+补贴收入）     | 99.89%     |          | 99.73%     | -       | 99.65%    | -       |
| 主营业务收入/（主营业务收入+补贴收入） | 99.89%     |          | 99.73%     | -       | 99.65%    | -       |
| 净资产收益率 <sup>1</sup>  | 10.77%     |          | 1.17%      | -       | 7.47%     | -       |
| 总资产收益率 <sup>2</sup>  | 2.20%      |          | 2.70%      | -       | 3.36%     | -       |

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额<sup>3</sup>

（2）总资产收益率=净利润/资产平均余额

（3）2017、2018及2019年度净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

最近三年，公司主营业务发展迅速，分别实现营业收入 71,973.23 万元、135,278.77 万元和 139,866.48 万元，三年平均营业收入 115,706.16 万元；净利润分别为 67,062.19 万元，25,309.93 万元和 50,567.08 万元，最近三年平均净利润达到 47,464.40 万元。2017 年度营业收入下降但净利润大幅度增长的主要原因是按照公允价值计量

的投资性房地产公允价值增加，当期公允价值变动损益为677,672,663.38万元。排除投资性房地产公允价值变动对净利润影响外，近三年净利润保持在相对稳定的水平，可为本次债券的还本付息提供有效的支持。2019年营业利润较2018年增长较大，主要为投资收益的增加，2019年末的投资收益较2018年大幅增长主要为转让子公司酒店公司股权产生的投资收益6.96亿元以及剩余30%子公司股权合并报表层面在丧失控制权日要按成本法转换为权益法核算（即公允价值核算）产生的投资收益。下属子公司梅溪湖酒店公司70%股权转让已于2019年6月29日成交，总成交价9.76亿元，摘牌单位绿地地产集团长沙置业有限公司，扣除投资成本2.80亿元。

表：发行人最近三年主营业务收入明细

单位：万元

| 项目      | 2019年度     |         | 2018年度     |         | 2017年度    |         |
|---------|------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|         | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额        | 占比      |
| 土地开发收入  | 131,794.51 | 95.21%  | 131,499.35 | 97.39%  | 68,658.97 | 95.58%  |
| 资产运营及服务 |            |         | 46.31      | 0.03%   | 298.92    | 0.42%   |
| 物业租赁    | 6,824.98   | 4.79%   | 3,478.44   | 2.58%   | 2,872.64  | 4.00%   |
| 小计      | 138,619.48 | 100.00% | 135,024.11 | 100.00% | 71,830.53 | 100.00% |

最近三年，发行人主营业务收入以土地开发收入为主，占全部主营业务收入的95%以上。发行人主营业务收入主要是根据前期所签署的土地开发协议项目，按照项目的进度确认收入所得。该部分收入确认的方式为：当年营业收入=已完成出让土地/总可供出让土地×已完成投资-之前年度累计确认营业收入。2018年度收入上升的主要原因为我司2017年出让二期经营性用地计容建筑面积29.06万方，确认二

期收入4.45亿；2018年出让二期经营性用地计容建筑面积74.87万方，确认二期收入12.47亿。我司二期收入确认原则为：当期确认收入=累计可确认收入-前期已确认收入=二期已出让经营性用地计容建筑面积/二期累计可出让经营性用地计容建筑面积\*二期累计已投入-前期已确认收入。由于2018年二期出让地块面积大幅增加，累计已投入也增加，故2018年土地收入增长幅度较大。2019年，发行人主营业务收入较2018年并无发生较大波动。

2019年度，政府对发行人的补助相对前两个年度有所下降，政府补助的金额与发行人自身的营业收入相比，占比极低。发行人近三年营业收入占营业收入加上补贴收入的平均比例为99.69%，其发行人来自政府的补助具体明细如下：

表：2017年度发行人来自政府的补贴收入

单位：万元

| 项目                        | 金额     | 列报项目  |
|---------------------------|--------|-------|
| 国际文化艺术中心补贴                | 28.30  | 营业外收入 |
| 梅溪湖国际艺术文化中心商业综合体项目        | 158.29 | 其他收益  |
| 再生能源建筑应用专项补助资金            | 30.57  | 营业外收入 |
| 信访维稳工作经费                  | 20.00  | 营业外收入 |
| 2016年度“绿色城市”建设专项资金        | 8.00   | 营业外收入 |
| 湘江新区第一批长沙市可再生能源应用示范项目专项补助 | 5.69   | 营业外收入 |
| 扶植奖励                      | 3.00   | 营业外收入 |
| 小计                        | 253.86 |       |

注：本期计入当期损益的政府补助金额为1,527.21万元，其中1,273.35万元由专项应付款转入，未纳入实际收到的政府补贴收入明细。

表：2018 年度发行人来自政府的补助收入

单位：万元

| 项目                         | 金额     | 列报项目 |
|----------------------------|--------|------|
| 梅溪湖国际艺术文化中心商业综合体项目         | 158.29 | 其他收益 |
| 收管委会-雷锋水质净化厂配套雷锋污水提升泵站专项资金 | 50.00  | 其他收益 |
| 2017 年度长沙市循环经济专项配套资金       | 50.00  | 其他收益 |
| 梅溪湖国际艺术文化中心可再生能源应用示范项目专项补助 | 61.15  | 其他收益 |
| 长郡梅溪湖中学可再生能源应用示范项目专项补助     | 35.72  | 其他收益 |
| 梅溪湖智城数控中心可再生能源应用示范项目专项补助   | 5.55   | 其他收益 |
| 2017 年省级两型社会建设专项资金         | 5.00   | 其他收益 |
| 产业扶植奖励                     | 3.00   | 其他收益 |
| 其他项目                       | 1.21   | 其他收益 |
| 小计                         | 369.92 |      |

注：本期计入当期损益的政府补助金额为 10,745.21 万元，其中 10,375.42 万元由专项应付款转入，未纳入实际收到的政府补贴收入明细。

表：2019 年度发行人来自政府的补贴收入

单位：万元

| 项目                 | 金额     | 列报项目 |
|--------------------|--------|------|
| 国际文化艺术中心补贴         | -      | 其他收益 |
| 梅溪湖国际艺术文化中心商业综合体项目 | 158.29 | 其他收益 |
| 小计                 | 158.29 |      |

注：本期计入当期损益的政府补助金额为 431.64 万元，其中由专项应付款转入的政府补助 273.35 万元。

## 七、发行人偿债能力分析

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元、%

| 项目                         | 2019 年     | 2018 年     | 2017 年     |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| 营业收入                       | 139,866.48 | 135,078.77 | 71,973.23  |
| 利润总额                       | 74,844.67  | 28,172.72  | 84,880.24  |
| EBITDA <sup>1</sup>        | 79,779.52  | 29,376.40  | 87,158.72  |
| 全部债务 <sup>2</sup>          | 432,137.00 | 430,587.11 | 349,342.03 |
| 资产负债率 <sup>3</sup>         | 60.20%     | 57.67%     | 55.76%     |
| 全部债务资本化比率 <sup>4</sup>     | 30.88%     | 31.44%     | 28.46%     |
| EBITDA 利息保障倍数 <sup>5</sup> | 1.73       | 0.73       | 2.81       |
| 流动比率 <sup>6</sup>          | 1.95       | 2.18       | 2.32       |
| 速动比率 <sup>7</sup>          | 0.58       | 0.41       | 0.38       |

注：（1）EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

（2）全部债务=短期债务+长期债务+长期应付款中有息部分

（3）资产负债率=负债/资产

（4）全部债务资本化比率=全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）

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

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从短期偿债指标上来看，2017至2019年，发行人的流动比率分别为2.32、2.18和1.95，速动比率分别为0.38、0.41和0.58；发行人短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

从长期偿债指标上来看，最近三年，发行人的资产负债率分别为55.76%、57.67%和60.20%，资产负债率呈上升趋势，主要是因为流动性负债增加所致。从行业的角度来看，公司负债率一直维持在健康

的范围内，表明发行人权益资本对负债的保障力度较大。其次，发行人最近三年的发行人的 EBITDA 分别为 87,158.72 万元、29,376.40 万元和 79,779.52 万元，EBITDA 呈现波动变化。2017 年 EBITDA 较高主要系确认 67,767.27 万元的公允价值变动收益所致。发行人现阶段偿债能力稳健，债务风险可控，为发行人持续融资提供了空间。

发行人无不良信用记录，信用度高，得到了各大金融机构的大力支持。截至 2020 年 3 月末，发行人境内外获得人民币授信金额合计 351,000 万元，已使用 311,000 万元，尚有 40,000 万未使用，外部流动性良好。

综上所述，发行人流动性良好，公司财务结构较为稳健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

#### 八、发行人债务偿还压力测算

截至 2019 年 12 月末，发行人现有境内人民币借款 15 笔，委托贷款 2 笔。美元委托借款以 1 美元对 7.5 元人民币换算，在换算成人民币后，纳入发行人压力偿还测算。

表：发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：人民币亿元

| 年份        | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 银行借款偿还规模  | 11.32  | 13.21  | 7.18   | 1.41   | 1.2    | 0.225  | 0.125  | -      |
| 信托计划偿还规模  | 0.08   | 0.12   | 0.16   | 0.25   | 0.28   | 0.32   | 0.38   | -      |
| 已发行债券偿还规模 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 14.00  |

|          |      |       |      |      |      |       |       |       |
|----------|------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 其他债务偿还规模 | -    | -     | -    | -    | -    | -     | -     |       |
| 本次债券偿付规模 | -    | -     | -    | -    | -    | -     |       |       |
| 合计       | 11.4 | 13.33 | 7.34 | 1.66 | 1.48 | 0.545 | 0.505 | 14.00 |

注：压力测算未纳入应付利息，未来新增有息债务未纳入到上述测算范围中。

## 九、发行人现金流量分析

表：发行人最近三年现金流量情况

单位：万元

| 项目            | 2019 年     | 2018 年度    | 2017 年度    |
|---------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 134,737.08 | -27,088.80 | -57,127.52 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 8,452.78   | -29,180.98 | -89,341.57 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -79,903.65 | 32,773.46  | 194,680.20 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 63,040.68  | -23,952.96 | 48,113.87  |
| 期末现金及现金等价物余额  | 117,846.94 | 54,806.26  | 78,759.22  |

（一）经营活动现金流：最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-57,127.52、-27,088.80 万元和 134,737.08 万元。发行人 2017 年经营活动现金流净流出金额为 57,127.52 万元，流出额度相对较大，主要是由购买商品接受劳务支付的现金 196,528.03 万元和支付其他与经营活动有关的现金 152,399.84 万元构成，其中支付其他与经营活动有关的现金主要系支付湘江集团的往来款。

（二）投资活动现金流：最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-89,341.57 万元、-29,180.98 万元和 8,452.78 万元，2017 年发行人投资活动的现金流净流出金额较多，主要由发行人购建固定资产 72,265.04 万元和投资支付的现金 27,030.24 万元组成。发行人近些年的投资活动相对而言较多，也符合其对自身业务范围的定位。



（三）筹资活动现金流：最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 194,680.20 万元、32,773.46 万元和-79,903.65 万元。发行人信誉较好，融资能力较强，本次债券的成功发行将为发行人筹集更多的项目建设资金，支持相关业务的发展。

总体来看，发行人筹资能力较强，目前主要通过银行贷款等方式筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有较高的信用记录。本次债券的发行有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，为发行人未来的建设和发展提供较有力支持。

## 十、发行人对外担保分析

截至 2019 年 12 月末，发行人对外担保情况如下：

表：发行人对外担保情况

单位：万元

| 被担保单位          | 担保金额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|------------|------------|------------|------------|
| 湖南湘江新区投资集团有限公司 | 75,000.00  | 2017-04-07 | 2022-04-07 | 否          |
| 湖南湘江新区投资集团有限公司 | 30,000.00  | 2018-08-31 | 2020-8-30  | 否          |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 50,000.00  | 2018-10-19 | 2021-10-18 | 否          |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 100,000.00 | 2017-05-25 | 2020-05-20 | 否          |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 14,296.11  | 2017-01-01 | 2024-02-29 | 否          |

发行人对外担保 5 笔，累计 269,296.11 万元，占 2019 年末净资产比重的 27.83%。被担保人湖南湘江新区发展集团有限公司和湖南湘江新区投资集团有限公司经营正常，本次担保对发行人自身财务状况及运营情况负面影响较小。

## 十一、受限资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

单位：亿元

| 受限资产   | 抵/质押权人    | 受限类型      | 资产评估价值 |
|--------|-----------|-----------|--------|
| 湘江集团大厦 | 中建投信托有限公司 | CMBS 产品抵押 | 12.18  |
| 创新中心   | 中建投信托有限公司 | CMBS 产品抵押 | 8.11   |

|      |              |        |       |
|------|--------------|--------|-------|
| 绿方中心 | 中国建设银行股份有限公司 | 项目贷款抵押 | 1.06  |
| 合计   | -            | -      | 21.35 |

## 十二、关联交易情况

发行人的关联方主要为发行人母公司和同一控制人下的公司，其中，发行人关联方情况如下：

**表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人关联方情况**

| 关联方名称                | 与发行人关系     |
|----------------------|------------|
| 湖南湘江新区发展集团有限公司       | 发行人母公司     |
| 湖南湘江新区投资集团有限公司       | 受同一母公司控制   |
| 湖南华年文化旅游投资有限公司       | 受同一母公司控制   |
| 湖南梦想置业开发有限公司         | 受同一母公司控制   |
| 湖南湘江城市运营管理有限公司       | 受同一母公司控制   |
| 湖南湘新水务投资有限公司         | 受同一母公司控制   |
| 湖南湘江新城物业管理有限公司       | 受同一实际控制人控制 |
| 湖南湘江中盈投资管理有限公司       | 受同一母公司控制   |
| 长沙湘江资产管理有限公司         | 受同一母公司控制   |
| 长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司 | 受同一母公司控制   |
| 长沙梅溪湖金晟置业有限公司        | 受同一实际控制人控制 |
| 长沙绿地梅溪湖置业有限公司        | 联营企业       |
| 长沙梅溪湖金悦置业有限公司        | 联营企业       |
| 湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司      | 受同一母公司控制   |

### （一）2019 年度的关联方交易情况

**表：发行人关联方交易情况**

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 金额 |
|------|-----|----|
|------|-----|----|

|      |                      |          |
|------|----------------------|----------|
| 接受劳务 | 湖南湘江城市运营管理有限公司       | 171.89   |
| 接受劳务 | 湖南湘江新城物业管理有限公司       | 404.80   |
| 租赁   | 湖南湘江新区发展集团有限公司       | 1,358.29 |
| 租赁   | 湖南湘江城市运营管理有限公司       | 375.88   |
| 租赁   | 湖南华年文化旅游投资有限公司       | 189.83   |
| 租赁   | 长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司 | 196.01   |
| 租赁   | 湖南湘新水务投资有限公司         | 190.71   |
| 租赁   | 湖南梦想置业开发有限公司         | 481.38   |
| 租赁   | 湖南湘江中盈投资管理有限公司       | 196.79   |
| 租赁   | 长沙湘江资产管理有限公司         | 72.26    |

## (二) 关联担保

表：截至 2019 年末本公司及子公司作为被担保情况

单位：万元

| 担保单位           | 担保金额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否履行完毕 |
|----------------|-----------|------------|------------|----------|
| 湖南湘江新区投资集团有限公司 | 20,000.00 | 2018.8.1   | 2023.3.21  | 否        |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 10,000.00 | 2017.12.27 | 2024.12.27 | 否        |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 50,000.00 | 2017.12.14 | 2022.12.17 | 否        |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 40,000.00 | 2018.1.2   | 2024.9.21  | 否        |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 75,000.00 | 2017.3.24  | 2022.3.24  | 否        |

表：截至 2019 年末本公司及子公司作为担保情况

单位：万元

|  | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否履行完毕 |
|--|------|-------|-------|----------|
|--|------|-------|-------|----------|

| 被担保单位          |            |            |            |   |
|----------------|------------|------------|------------|---|
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 75,000.00  | 2017.4.7   | 2022.4.7   | 否 |
| 湖南湘江新区投资集团有限公司 | 30,000.00  | 2018.8.31  | 2020.8.30  | 否 |
| 湖南湘江新区投资集团有限公司 | 50,000.00  | 2018.10.19 | 2021.10.18 | 否 |
| 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 100,000.00 | 2017.5.25  | 2020.5.20  | 否 |
| 湖南湘江新区投资集团有限公司 | 14,296.11  | 2017.01.01 | 2024.02.29 | 否 |

### （三）其他关联交易

1、根据本公司与湖南湘江新区发展集团有限公司于 2019 年 6 月签订的《股权转让协议》，本公司无偿将所持有的湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司 100.00 %股权转让给湖南湘江新区发展集团有限公司。

2、根据本公司与湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司于 2019 年 6 月签订的《股权转让协议》，本公司无偿将所持有的湖南梅溪湖医疗投资有限公司 100.00%股权转让给湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司。

### （四）关联方应收应付款项

#### 1、应收关联方款项

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 期末数  |      |
|------|-----|------|------|
|      |     | 账面余额 | 坏账准备 |

|       |                 |            |  |
|-------|-----------------|------------|--|
| 应收账款  | 湖南梦想置业开发公司      | 121.07     |  |
| 其他应收款 | 湖南湘江新区发展集团有限公司  | 266,860.74 |  |
|       | 湖南梦想置业开发有限公司    | 31,476.07  |  |
|       | 长沙绿地梅溪湖置业有限公司   | 24,504.22  |  |
|       | 长沙梅溪湖金晟置业有限公司   | 16,597.91  |  |
|       | 湖南湘江城市运营管理有限公司  | 1,035.13   |  |
|       | 湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司 | 17.49      |  |
|       | 长沙湘江资产管理有限公司    | 6.89       |  |
| 应收股利  | 湖南湘江城市运营管理有限公司  | 328.53     |  |
|       | 长沙梅溪湖金悦置业有限公司   | 1,200.00   |  |

## 2、应付关联方款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方            | 期末数    |      |
|-------|----------------|--------|------|
|       |                | 账面余额   | 坏账准备 |
| 预收款项  | 湖南湘江新城物业管理有限公司 | 614.67 |      |
| 应付账款  | 湖南湘江城市运营管理有限公司 | 648.62 |      |
|       | 湖南湘江新城物业管理有限公司 | 15.69  |      |
| 其他应付款 | 湖南湘江城市运营管理有限公司 | 41.21  |      |
|       | 湖南湘江新区发展集团有限公司 | 70.00  |      |
|       | 湖南湘江新城物业管理有限公司 | 195.39 |      |
|       | 湖南湘江新城投资集团有限公司 | 1.48   |      |

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券融资情况

#### 截至 2019 年末发行人应付债券明细

| 债券名称                 | 面值                | 发行日期            | 债券期限 | 发行金额              |
|----------------------|-------------------|-----------------|------|-------------------|
| 中建投信托·梅溪湖<br>一期财产权信托 | 124,450.00        | 2019 年 1 月 25 日 | 18 年 | 124,450.00        |
| 合计                   | <b>124,450.00</b> |                 |      | <b>124,450.00</b> |

### 二、发行人已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品 及其各类私募债权品种的情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无已发行尚未兑付的信托计划、理财产品、保险债权计划及其各种类私募债券品种。

### 三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途概况

本次债券的募集资金总额为人民币 14 亿元，全部用于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目，具体情况如下：

表：本次债券募集资金用途一览表

单位：万元

| 序号 | 项目名称                           | 使用募集资金额度                | 占项目总投资比例 |
|----|--------------------------------|-------------------------|----------|
| 1  | 梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目 <sup>1</sup> | 140,000.00 <sup>2</sup> | 59.80%   |
| 合计 |                                | <b>140,000.00</b>       |          |

注释：本期募投项目为梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目第四期工程，名称为“梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目”。第一期项目名称为“梅溪湖片区保障性住房（一）”；第二期项目名称为“梅溪湖片区保障性住房（二）”；第三期项目名称为“梅溪湖西片保障性住房工程”。

### 二、募集资金投资项目介绍

#### （一）梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目

##### 1、项目建设内容

本项目位于长沙市梅溪湖西片区雷锋镇雷锋村、坪山村和桥头铺村三个地块。该项目总用地面积 380,688.19 平方米（折合 571.03 亩），总建筑面积 749,829.27 平方米，其中保障房总建筑面积 588,658.03 平方米（合计 5,582 套保障房），商业建筑总面积 40,746.30 平方米，停车位合计 2,753 个。项目的主要内容包括：新建保障性住宅、商业门面、配套物管用房、幼儿园、车库以及相应的道路、绿化、市政管



网设施等。

(1) 雷锋村保障性住房项目总用地面积 96,188.19 平方米（折合 144.28 亩），净用地面积 84,890.00 平方米（折合 127.34 亩），总建筑面积 243,991.98 平方米，其中地上总建筑面积 213,267.76 平方米，保障房 1,798 套。项目建筑密度 23.49%，容积率 2.49，绿化率 41.82%。

(2) 坪山村保障性住房项目总用地面积 93,049.00 平方米（折合 139.57 亩），净用地面积 69,333.00 平方米（折合 103.84 亩），总建筑面积 198,308.68 平方米，其中地上总建筑面积 170,845.54 平方米，保障房 1,484 套。项目建筑密度 22.8%，容积率 2.44，绿化率 44.42%。

(3) 桥头铺村保障性住房项目总用地面积 191,451.00 平方米（折合 287.18 亩），净用地面积 100,194.00 平方米（折合 150.29 亩），总建筑面积 307,528.61 平方米，其中地上总建筑面积 263,895.92 平方米，保障房 2,300 套。项目建筑密度 23.68%，容积率 2.61，绿化率 42.35%。

项目征收完成后，将在改造区域内新建安置小区以及相关配套的基础设施。根据《梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目可行性研究报告》，该项目拆迁涉及征地共计 7,915.83 亩，拆迁房屋建筑物 971,499 平方米，需安置拆迁居民 7,356 人。本次梅溪湖雷锋科技城保障性住房项目需建设保障房 588,480 平方米，建设保障房 5,582 套，已满足项目拆迁安置的要求。

## 2、项目实施

本项目由梅溪湖投资（长沙）有限公司组织实施。

## 3、项目总投资及资金来源

项目投资估算 234,131 万元，所需资金由发行人自筹。

#### 4、项目核准情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目审核情况

| 批文类型        | 名称                                  | 文号                    | 发文机关         | 印发时间               | 主要内容                              |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------|-----------------------------------|
| 项目备案<br>通知书 | 关于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目可行性研究报告的批复       | 湘新发改函<br>(2014) 79 号  | 长沙市发改<br>委   | 2014 年 8<br>月 13 日 | 对项目建设内容和<br>规模、项目总投资进<br>行批复      |
|             | 关于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目可行性研究报告调整的批复     | 湘新发改函<br>(2017) 114 号 |              | 2017 年 8<br>月 10 日 |                                   |
| 用地选址<br>意见书 | 关于梅溪湖雷锋科技城（雷锋村）保障性住房建设项目建设用地的选址意见书  | 湘新规选〔2014〕<br>0025 号  | 长沙市城乡<br>规划局 | 2014 年 7<br>月 28 日 | 对项目用地选址进<br>行审查与批复                |
|             | 关于梅溪湖雷锋科技城（坪山村）保障性住房建设项目建设用地的选址意见书  | 湘新规选〔2014〕<br>0024 号  |              |                    |                                   |
|             | 关于梅溪湖雷锋科技城（桥头铺村）保障性住房建设项目建设用地的选址意见书 | 湘新规选〔2014〕<br>0026 号  |              |                    |                                   |
| 划拨红线        | 梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设用地划拨红线（雷锋村地块）        | 201505043CH           | 长沙市人民<br>政府  | 2016 年 11<br>月 7 日 | 同意将红线范围内的国有土地使用权划拨至梅溪湖投资（长沙）有限公司名 |
|             | 梅溪湖雷锋科技城保障                          | 201505046CH           |              |                    |                                   |

| 批文类型     | 名称                               | 文号               | 发文机关          | 印发时间            | 主要内容                       |
|----------|----------------------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------------|
|          | 性住房建设用地划拨红线（桥头铺村地块）              | 20131128081-1    |               |                 | 下                          |
|          | 梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设用地划拨红线（坪山村地块）     |                  |               | 2014 年 9 月 26 日 |                            |
| 用地规划许可证  | 雷锋村建设用地规划许可证                     | 湘新划〔2015〕0037 号  | 长沙市城乡规划局      | 2015 年 5 月 29 日 | 对项目用地位置、用地性质、用地面积、建设规模进行批复 |
|          | 坪山村建设用地规划许可证                     | 湘新划〔2015〕0036 号  |               | 2015 年 5 月 27 日 |                            |
|          | 桥头铺村建设用地规划许可证                    | 湘新划〔2015〕0035 号  |               |                 |                            |
| 节能评估审查   | 关于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目节能报告的审查意见     | 湘新发改函〔2017〕105 号 | 长沙市发改委        | 2017 年 7 月 27 日 | 项目节能审查登记备案                 |
| 环评批复     | 关于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目环境影响报告书的批复    | 湘新环发〔2014〕44 号   | 长沙市环保局        | 2014 年 9 月 10 日 | 对项目整体的环境影响的审批              |
| 社会风险稳定评估 | 关于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目社会稳定风险评估备案的批复 | 湘新信字〔2017〕1 号    | 湘江新区信访维稳工作办公室 | 2017 年 7 月 7 日  | 评估结论为低风险                   |

根据湖南湘江新区管理委员会住建环保局《关于梅溪湖雷锋科技城保障房性住房建设项目的专项说明》，经湖南湘江新区管委会认定，该项目已纳入湘江新区 2015-2017 年区级保障性安居工程建设计划。具体纳入计划内的保障房数量分别为：雷锋村地块保障房 1,798 套，坪山村地块保障房 1,484 套，桥头铺地块保障房 2,300 套，合计 5,582

套。本项目符合国家产业政策方向。

## 5、项目建设的必要性和社会效益

该项目位于梅溪湖西片区，属于梅溪湖国际新城近年大力开发的范围。项目建设充分结合了湖南两型社会的发展与新型城镇化建设的需要，促进解决当地居民集中居住、就业、社会保障等民生问题。此外，梅溪湖西片区雷锋村、坪山村和桥头铺村居民目前的居住条件较差，建筑部分年久失修，道路交通极其不便，内部配套设施落后且不齐全，因此当地居民拆迁改善生活居住条件的意愿相对较强烈。

该项目严格按照“政府主导、市场运作、统一整理、政策支持、项目平衡”的原则进行开发建设，因此，经过综合分析，该项目的风险较小，且有着明显的社会效益、良好的经济效益和对当地发展的积极影响力。本项目规划建设是城镇城中村改造的重大内容之一，项目建设将极大改善当地居民的居住环境，促进社会和谐文明，加速新型城镇化建设的进程。

## 6、项目的经济效益及现金流回流情况

根据可研报告依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和国家相关政策作为参考，该项目计算期为 20 年，其中建设期 3 年，运营期 17 年，财务基准收益率设为 4%。本期保障房销售面积合计 588,658 平方米，销售价格为 1,200 元/平方米，根据项目建设的实际情况，保障房销售收入在计算期第 1 至 3 年分别按 50%、20%、30% 预测，合计保障房销售收入 70,639 万元；地下车位共计 2,640 个，按计算期 20 年计算，合计收入 12,573 万元；商铺租金按计算期 20 年

合计收入 53,125 万元。项目在运用期内可获得 136,334 万总收入。

表：募投项目运营期 20 年财务分析情况

单位：万元

|               |          |
|---------------|----------|
| 总收入           | 136,334  |
| 其中：保障房销售收入    | 70,639   |
| 配套商业的出租收入     | 53,125   |
| 停车位的出租收入      | 12,573   |
| 流转税金          | 11,563   |
| 经营成本          | 5,676    |
| 净收益           | 119,095  |
| 财务内部收益率（FIRR） | -5.75%   |
| 财务净现值（FNPV）   | -101,726 |

表：债券存续期募投项目收益测算表

单位：万元

|             |        |
|-------------|--------|
| 总收入         | 85,124 |
| 其中：保障房销售收入  | 70,639 |
| 配套商业的出租收入   | 11,713 |
| 停车位的出租收入    | 2,772  |
| 流转税金        | 2,549  |
| 增值税（5%）     | 724    |
| 城市维护建设税（7%） | 51     |
| 教育费附加（5%）   | 36     |
| 房产税（12%）    | 1,738  |
| 经营成本        | 1,304  |
| 净收益         | 81,271 |

该项目在存续期内可获得财务净收益 81,271 万元，经济效益尚

可。综上所述，该项目兼顾社会效益和经济效益。

## 7、项目进度情况

根据可研报告，本项目计划从2015年8月开工到2018年7月竣工验收，建设工期3年（以实际工程进度为准）。前期准备：2015年8月前完成工程项目手续报批、勘察、设计和工程招标等；基础工程：2015年8月至2015年12月，完成项目基础工程；主体工程：2016年1月至2017年12月，完成项目主体工程；装饰及附属工程：2018年1月至5月，完成建筑外装饰、室内装饰及安装工程；扫尾竣工：2018年6月至7月，完成项目扫尾工程及竣工验收等工作。

截至2019年12月末，根据项目施工方的工作进度总结，雷锋村地块保障房项目于2016年11月全面封顶；2017年11月基本完成建设任务，达到交房条件；2017年12月，已完成分房及签约工作。桥头铺地块村保障房项目于2016年9月30日已完成基础工程作业，2017年3月17日完成除主体验收；2018年4月17日完成节能验收，实体基本具备毛坯交房条件；坪山村保障房项目由于规划调整，晚于计划开工时间，目前仍处于代建，计划开工期为2019年3月，计划完工日期为2020年12月。

## 二、募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

### （一）募集资金使用计划

本次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。发行人将严格按照国家发改委对本次债券募集资金用途的批复，对募集资金实行集中管理和统

一调配，并保证本期募集资金占项目总投资的比例不超过限定水平。发行人将根据项目实际的进展情况，按需求逐步投入募集资金，减少资金闲置，以确保募集资金使用的科学合理。

## （二）募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度。发行人聘请华夏银行股份有限公司长沙分行和恒丰银行股份有限公司长沙分行作为募集资金监管人，开立了募集资金专项账户，并由募集资金监管银行对发行人本次债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本次债券募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

### 第十三条 偿债保障措施

梅溪湖投资（长沙）有限公司是本次债券的法定偿债人，本次债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，担保人湖南湘江新区发展集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保公司将承担并履行与梅溪湖公司所签订的《担保函》中的权利与义务。此外，公司还将采取各种有效措施并结合未来业务的发展情况以保障本次债券投资者到期兑付本息的合法权益。

#### 一、自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元、%

| 项目                         | 2019 年     | 2018 年     | 2017 年     |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| 营业收入                       | 139,866.48 | 135,078.77 | 71,973.23  |
| 利润总额                       | 74,844.67  | 28,172.72  | 84,880.24  |
| EBITDA <sup>1</sup>        | 79,779.52  | 29,376.40  | 87,158.72  |
| 全部债务 <sup>2</sup>          | 432,137.00 | 430,587.11 | 349,342.03 |
| 资产负债率 <sup>3</sup>         | 60.20%     | 57.67%     | 55.76%     |
| 全部债务资本化比率 <sup>4</sup>     | 30.88%     | 31.44%     | 28.46%     |
| EBITDA 利息保障倍数 <sup>5</sup> | 1.73       | 0.73       | 2.81       |
| 流动比率 <sup>6</sup>          | 1.95       | 2.18       | 2.32       |
| 速动比率 <sup>7</sup>          | 0.58       | 0.41       | 0.38       |

注：（1）EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

（2）全部债务=短期债务+长期债务+长期应付款中有息部分

（3）资产负债率=负债/资产

（4）全部债务资本化比率=全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）



(5) 利息保障倍数 =  $EBITDA / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$

(6) 流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$

(7) 速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$

发行人营业收入和利润总额均处于较高水平并保持稳定增长的趋势，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目将逐步实现可观的收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本次债券的还本付息提供强有力的保障。

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 87,158.72 万元、29,376.40 万元和 79,779.52 万元，EBITDA 呈波动趋势，分别为本次债券 0.62 倍、0.21 倍和 0.57 倍。

最近三年，发行人年末的资产负债率分别为 55.76%、57.67% 和 60.20%，资产负债率呈上升趋势，结合发行人所处行业，发行人的资产负债率处于较低水平。故此次发行债券偿债压力较小，为发行人未来持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为 2.32、2.18 和 1.95，速动比率分别为 0.38、0.41 和 0.58。

综上所述，发行人流动性符合行业特征，盈利能力稳定。考虑到未来发行人将重新启动目前尚在中止阶段的二期协议，该协议的重新启动将对发行人未来的偿债能力做进一步的贡献。发行人良好的财务状况和发展前景是对本次债券按时偿付的有力保障。

## 二、项目运营期收益测算

根据可研报告的测算，在梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目运营期 20 年内，该项目预计将获得总收入 136,334 万元，流转税金 11,563 万元，经营成本 5,676 万元，净收益 119,095 万元。

表：梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目收益测算表

单位：万元

| 债券存续期  |       |       |        | 项目运营期   |       |        |         |
|--------|-------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|
| 总收入    | 经营成本  | 流转税金  | 净收益    | 总收入     | 经营成本  | 流转税金   | 净收益     |
| 85,124 | 1,304 | 2,549 | 81,271 | 136,334 | 5,676 | 11,563 | 119,095 |

表：梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目收益测算表明细

单位：万元

| 项目     | 项目运营期收益测算 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 第 1 年     | 第 2 年  | 第 3 年  | 第 4 年  | 第 5 年  | 第 6 年  | 第 7 年  | 第 8 年  | 第 9 年  | 第 10 年 |
| 收入     | 35,319    | 14,128 | 23,178 | 2,728  | 3,161  | 3,256  | 3,354  | 3,454  | 3,558  | 3,664  |
| 经营成本合计 | -         | -      | 220    | 250    | 270    | 278    | 286    | 295    | 304    | 313    |
| 流转税金   | -         | -      | 350    | 480    | 556    | 573    | 590    | 608    | 626    | 645    |
| 净收益    | 35,319    | 14,128 | 22,608 | 1,998  | 2,335  | 2,405  | 2,478  | 2,551  | 2,628  | 2,706  |
| 项目     | 第 11 年    | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
| 收入     | 3,774     | 3,888  | 4,004  | 4,124  | 4,124  | 4,124  | 4,124  | 4,124  | 4,124  | 4,124  |
| 经营成本合计 | 322       | 332    | 342    | 352    | 352    | 352    | 352    | 352    | 352    | 352    |
| 流转税金   | 664       | 684    | 705    | 726    | 726    | 726    | 726    | 726    | 726    | 726    |
| 净收益    | 2,788     | 2,872  | 2,957  | 3,046  | 3,046  | 3,046  | 3,046  | 3,046  | 3,046  | 3,046  |

### 三、项目债券存续期收益测算

在本次债券存续期内，该项目将获得净收益 81,271 万元，占整个项目运营期净收益 119,095 万元的 68.24%。

表：梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目债券存续期收益测算

单位：万元

| 项目          | 债券存续期  |        |        |        |       |       |       |       |
|-------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
|             | 合计     | 第 1 年  | 第 2 年  | 第 3 年  | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| 总收入         | 85,124 | 35,319 | 14,128 | 23,178 | 2,728 | 3,161 | 3,256 | 3,354 |
| 其中：销售收入     | 70,639 | 35,319 | 14,128 | 21,192 | -     | -     | -     | -     |
| 配套商业的出租收入   | 11,713 | -      | -      | 1,606  | 2,206 | 2,556 | 2,633 | 2,712 |
| 停车位的出租收入    | 2,772  | -      | -      | 380    | 522   | 605   | 623   | 642   |
| 流转税金        | 2,549  | -      | -      | 350    | 480   | 556   | 573   | 590   |
| 增值税（5%）     | 724    | -      | -      | 99     | 136   | 158   | 163   | 168   |
| 城市维护建设税（7%） | 51     | -      | -      | 7      | 10    | 11    | 11    | 12    |
| 教育费附加（5%）   | 36     | -      | -      | 5      | 7     | 8     | 8     | 8     |
| 房产税（12%）    | 1,738  | -      | -      | 238    | 327   | 379   | 391   | 402   |
| 经营成本        | 1,303  | -      | -      | 220    | 250   | 270   | 278   | 286   |
| 净收益         | 81,271 | 35,319 | 14,128 | 22,609 | 1,998 | 2,335 | 2,405 | 2,477 |

表：梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目债券还本付息计算表

单位：万元

| 项目        | 债券存续期   |         |         |         |         |         |         |         |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|           | 合计      | 第 1 年   | 第 2 年   | 第 3 年   | 第 4 年   | 第 5 年   | 第 6 年   | 第 7 年   |
| 期初融资余额    | -       | -       | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 |
| 本期融资      | 140,000 | 140,000 | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 本期应计利息    | 49,000  | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   |
| 本期支付利息    | 49,000  | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   |
| 本期还本比例    | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 100.00% |
| 本期还本      | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 140,000 |
| 本期还本付息    | 189,000 | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 7,000   | 147,000 |
| 期末融资余额    | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 | 140,000 | -       |
| 融资本息偿还净收入 | 81,271  | 35,319  | 14,128  | 22,608  | 1,998   | 2,335   | 2,405   | 2,478   |
| 收入        | 85,124  | 35,319  | 14,128  | 23,178  | 2,728   | 3,161   | 3,256   | 3,354   |
| 流转税金      | 2,549   | -       | -       | 350     | 480     | 556     | 573     | 590     |
| 经营成本      | 1,304   | -       | -       | 220     | 250     | 270     | 278     | 286     |
| 偿债备付率     | 43.00%  |         |         |         |         |         |         |         |
| 债券偿还期     | 7 年     |         |         |         |         |         |         |         |

注：基于谨慎性原则，年利率以高息 5.0% 计算。

#### 四、项目收入资金归集

本次债券募集资金总额为人民币 14 亿元，全部用于梅溪湖雷锋科技城保障性住房建设项目。该项目的偿债资金收入归集，将全部作为本次债券的偿债资金金额。

## 五、担保情况

本次债券由湖南湘江新区发展集团有限公司提供无条件全额不可撤销连带责任保证担保。

### （一）担保人基本情况

湖南湘江新区发展集团有限公司是长沙市属大型国有独资企业，于 2016 年 4 月正式成立，注册资本 300 亿元人民币。湘江集团是湖南湘江新区基础设施建设、重要片区开发、现代产业体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设的重要功能性平台。

按照长沙市国资国企改革的统一部署，湖南湘江新区发展集团有限公司（简称湘江集团）于 2016 年 4 月成立，是涵盖片区开发、城市运营、金融服务、产业投资的大型国有投资公司，是湖南湘江新区基础设施建设、片区开发、现代产业体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设的重要载体。湘江集团坚持“政府为主导、市场化运作、专业化经营”的发展思路，统筹实施“四大板块”：片区开发板块，推进梅溪湖国际新城、大王山旅游度假区、岳麓山国家大学科技城等片区开发和重大基础设施项目建设，加强土地一二级联动开发，打造国际化品质新城；城市运营板块，积极参与城市资源经营开发，盘活公司旗下的文旅项目、写字楼、道路桥梁、广告牌、停车场、公园绿地等资产，争取城市运营、污水处理、能源供给、管廊运营等特许经营权，实现全产业链的城市业务运营；金融服务板块，获取重要领域的金融牌照，搭建融 AMC、基金、保理、租赁、担保、小贷、供应链等于一体的多元产业金融平台，服务实体经济发展；产业投资板块，

聚焦医疗健康、能源环保、文化旅游、智能驾驶、科技成果转化等领域，参与产业项目投资、孵化投资和产业服务平台投资，促进产业高质量发展。下一步，湘江集团将坚持市场化、专业化、多元化、智能化战略，全力推进转型创新发展，实现公司由融资平台公司向投资类企业的转型，着力打造“千亿国企”，成为智慧新城产业创新领航者。

经营范围：土地一、二级开发；城市基础设施建设及运营；产业平台建设投资及运营；文化旅游资源的开发及运营；健康产业的投资及运营；城市资源管理及运营；物业管理。

## （二）担保人直接债务融资工具情况

截至 2019 年 12 月末，湖南湘江新区发展集团有限公司已发行尚未兑付的直接债务融资工具如下表所示：

表：湖南湘江新区发展集团有限公司债券融资情况

| 债券简称               | 证券代码      | 票面利率  | 评级  | 起息日期       | 发行期限<br>(年) | 发行规模<br>(亿元) |
|--------------------|-----------|-------|-----|------------|-------------|--------------|
| 19 湘江 01           | 114545.SZ | 4.20% | AAA | 2019-08-20 | 5           | 11.50        |
| 19 湘江 02           | 114546.SZ | 4.55% | AAA | 2019-08-20 | 5           | 18.50        |
| 湘江集团<br>5.7% B2021 | 5223.HK   | 5.70% | -   | 2018-11-15 | 5           | 3            |

## （三）担保人资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《信用评级公告》（信评委函字〔2019〕1558D 号），担保人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

## （四）担保人财务情况

## 1、担保人 2018-2019 年经审计的主要财务数据

截至 2019 年末，根据担保人审计报告《天健审〔2020〕2-271 号》，湖南湘江新区发展集团有限公司合并资产总额 718.96 亿元，所有者权益合计 265.70 亿元，公司实现营业收入 45.59 亿元，净利润 4.64 亿元。具体情况如下：

表:担保人 2018 年-2019 年经审计的主要财务数据

单位:万元

| 资产负债表科目    | 2019 年末      | 2018 年末      |
|------------|--------------|--------------|
| 总资产        | 7,189,608.72 | 6,166,422.17 |
| 流动资产合计     | 5,741,019.24 | 5,148,897.50 |
| 非流动资产合计    | 1,448,589.49 | 1,017,524.67 |
| 总负债        | 4,532,587.61 | 3,709,234.53 |
| 流动负债合计     | 1,833,235.64 | 1,304,525.49 |
| 非流动负债合计    | 2,699,351.97 | 2,404,709.04 |
| 净资产        | 2,657,021.11 | 2,457,187.64 |
| 利润表项目      | 2019 年度      | 2018 年度      |
| 营业收入       | 455,870.01   | 173,000.67   |
| 营业利润       | 74,669.93    | 35,619.26    |
| 利润总额       | 74,409.80    | 35,383.35    |
| 净利润        | 46,385.35    | 32,168.48    |
| 现金流量表项目    | 2019 年度      | 2018 年度      |
| 经营活动现金流量净额 | 400,728.52   | -231,452.66  |
| 投资活动现金流量净额 | -304,758.90  | -103,330.70  |
| 筹资活动现金流量净额 | 192,305.60   | 467,292.35   |

1、担保人 2018-2019 年经审计的合并资产负债表（见附件三）

2、担保人 2018-2019 年经审计的合并利润表（见附件三）

3、担保人 2018-2019 年经审计的合并现金流量表（见附件三）



### （五）担保人对外担保情况

截至募集说明书披露日，湖南湘江新区发展集团有限公司对外担保情况如下：

| 被担保方           | 担保金额     | 担保责任余额   | 担保到期日           | 担保类型 | 担保方式 |
|----------------|----------|----------|-----------------|------|------|
| 长沙新奥湘江能源发展有限公司 | 8,500 万元 | 3,825 万元 | 2029 年 7 月 20 日 | 贷款   | 保证   |

### （六）湖南湘江新区发展集团有限公司出具的《担保函》主要内容

湘江集团为本次债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。湘江集团已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容：

**担保证券种类及数额：**被担保的本次债券为梅溪湖投资（长沙）有限公司面向机构投资者公开发行的公司债券，期限不超过 7 年（含 7 年）、发行金额总计不超过人民币 14 亿元。

**保证方式：**全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**保证责任的承担：**在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本次债券利息和/或本金，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

**保证范围：**担保人保证的范围包括债券本金，以及与本次债券有

关的所有应付利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

**保证的期间：**担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应当分别计算，分别为债券存续期间及债券到期后两年止。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### （三）本次担保的合法合规性

湖南湘江新区发展集团有限公司所出具的《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。根据北京大成律师事务所出具的法律意见书，本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券担保人的资格和条件。

湖南湘江新区发展集团有限公司已为本次债券出具《担保函》，由湖南湘江新区发展集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如在本次债券存续期间和到期时，发行人不能全部兑付本次债券利息和/或本金，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用划入本次债券登记结算机构指定的兑付利息账户。

北京大成律师事务所认为，湖南湘江新区发展集团有限公司出具的《担保函》符合法律、法规和规范性文件的规定。本次债券担保符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 六、投资者保护核心条款

### （一）以下事件构成本次债券项下的违约

- 1、发行人未按《募集说明书》或《偿债资金专项账户监管协议》的约定，按时足额提取偿债资金；
- 2、本次债券到期未能偿付应付本金，且该种违约持续超过 30 天仍未解除；
- 3、发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该种违约持续超过 30 天仍未解除；
- 4、发行人发生导致其丧失清偿能力的事件；被依法撤销、注销、解散、终止的；发行人及发行人的法定代表人、负责人、主要管理人员涉入影响发行人偿债能力的诉讼、仲裁、被索赔事件；
- 5、在本次债券存续期间内，发行人发生对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

### （二）加速清偿的宣布

如果违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额 10%的债券持有人或债券代理人可以提议召开债券持有人会议，通过债券持有人会议决议是否启动提前偿债程序，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

### （三）措施

在宣布加速清偿后但在债权代理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施：

- 1、向债券代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项

的总和：a、债权代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；b、所有迟付的利息；c、所有到期应付本金；d、法律允许范围内的复利；

2、除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免；

3、取消违约的决定不与任何法院判决相冲突；

则持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

#### （四）其他救济方式

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合并持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额二分之一以上的债券持有人的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行在协议约定范围内的义务。

### 七、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金监管和定期信息披露、制定专门的管理措施、相关部门协调等，以保证本次债券本息按时足额兑付。

#### （一）偿债计划

公司在充分分析自身未来财务状况、业务经营状况及发展规划的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了

一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

## （二）偿债计划人员安排

发行人指定财务管理部牵头负责协调本次债券的偿付工作，该部门将全面负责本次债券的利息支付和本金兑付，并在每年的公司财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，合理归集和调配偿债资金，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。并在需要的情况下，持续为本次债券提供信息方面的支持。

## （三）偿债计划财务安排

本次债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，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，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本次债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

## （四）本次债券监管银行和债券持有人会议制度

根据发行人与华夏银行股份有限公司长沙分行签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，华夏银行股份有限公司长沙分行将在本次债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本次债券投资者的利益。

根据公司与华夏银行股份有限公司长沙分行和恒丰银行股份有限公司长沙分行分别签订的资金监管协议，公司将在华夏银行股份有限公司长沙分行和恒丰银行股份有限公司长沙分行设立“募集资金专项账户”专门用于存放本次债券募集资金，账户内资金严格按照本次债券最终核准的用途使用；并同时设立“偿债资金专项账户”，建立偿债资金提前准备机制，公司将于本次债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本次债券的本息偿付。偿债资金专户监管人须于本次债券还本付息日前 10 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从其他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

#### （五）发行人资产变现能力

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人持有的货币资金 123,469.85 万元；持有投资性房地产 213,567.20 万元。在偿债有一定压力时，发行人可通过资产变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本次债券本金及利息，以保护投资者的利益。

#### （六）政府发展规划的大力支持

湖南湘江新区是国务院和国家发改委明确支持的国家级重点开发区，作为长沙市国资委的下属公司的子公司，发行人的发展得到了长沙市政府的大力支持。发行人主要承担了湖南湘江新区梅溪湖国际文化艺术中心项目的建设，梅溪湖新城片区的土地开发、片区开发相配套的基础设施建设等一系列项目，确保了发行人未来营业收入和净

利润的稳定增长。

### （七）发行人资信水平和其他外部融资渠道

发行人具有雄厚的资产实力和良好的信用记录，赢得了中国农业银行、长沙银行、华融湘江银行和恒丰银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2020 年 3 月末，发行人境内外获得人民币授信金额合计 351,000 万元，已使用 311,000 万元，尚有 40,000 万未使用，外部流动性良好。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。发行人较好的资信水平和较强的融资能力可以为本次债券提供补充偿债来源。

综上所述，本次债券本息偿付已有明确的资金安排来源，并足以覆盖债券本息资金偿还，偿债保障措施较强。本次债券发行的中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的募集资金用途，对资金进行合理的运营及管理，以充分保证本次债券本息的按时足额偿还。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本次债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，且本次债券采用固定利率结构，期限较长，存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者投资本次债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：在设计本次债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平并充分考虑了利率风险的补偿。本次债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本次债券的流动性。流动性的增加可在一定程度上为投资者提供规避风险的便利。

#### （二）兑付风险与对策

风险：在本次债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

对策：目前发行人经营状况良好，预期未来自身的收益可以满足本次



债券本息兑付的要求，并且已为本次债券偿付制定了切实可行的偿付计划。发行人流动资产的变现能力较高，具有良好的财务流动性，为本次债券偿债资金的筹集创造良好的条件。本次债券“20梅溪湖债”由湖南湘江新区发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保公司的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保为本次债券的兑付提供了进一步的保障。

### （三）流动性风险与对策

风险：由于具体交易流通审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本次债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本次债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，促进本次债券交易的活跃度。

## 二、与发行人相关的风险与对策

### （一）发行人同社会资本方合作时产生的不确定性因素的风险与对策

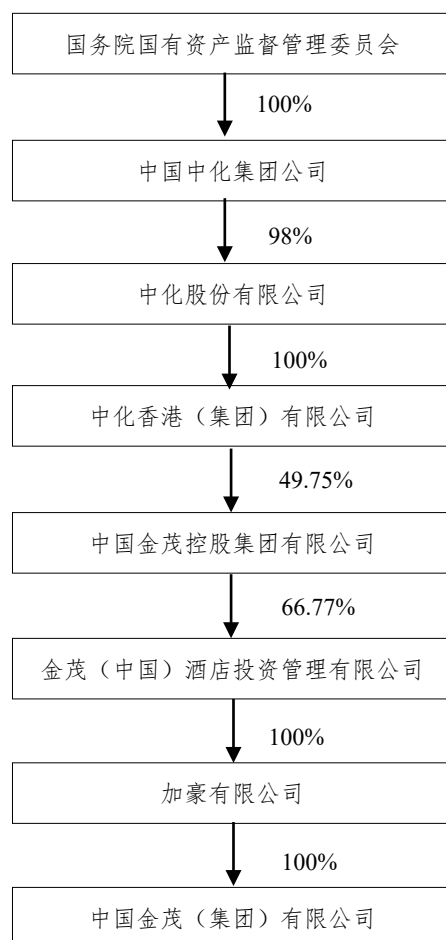
风险：发行人在片区开发的合作对象主要以社会资本方为主，相对于授当地政府委托的单一开发模式，具有一定的不确定性因素。

对策：在同社会资本方联合进行片区开发时，各方将会充分利用自身的资源优势，以达到效率最优化，综合收益最大化。发行人近几年进行片区开发的主要合作对象为中国金茂（集团）有限公司及其下属子公司。

中国金茂（集团）有限公司前身为中国上海对外贸易中心，经原中华人民共和国对外经济贸易合作部[1992]外经贸管体函字第1551号文件批准组建，由中国化工进出口总公司、中国粮油食品进出口总公司、中国五金矿产进出口总公司等多家国有企业出资设立。1994年经原中华人民共和国对外经济贸易合作部[1994]外经贸政审函字第1566号文件批准更名为“中国上海对外贸易中心股份有限公司”，并于1995年6月15日在上海市工商行政管理局注册。1999年经原中华人民共和国对外经济贸易合作部[1999]外经贸政审函字第1559号文件批准，更名为“中国金茂（集团）股份有限公司”。

截至本募集说明书签署日，中国金茂（集团）有限公司的唯一控股股东为加豪有限公司，加豪有限公司的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。金茂集团与实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：

图：中国金茂（集团）有限公司股权结构图



中国金茂集团的实际控制人为中国中化集团公司。中化集团系国务院国有资产监督管理委员会监管的中央企业，国务院国资委为中化集团的唯一出资人。故，金茂集团的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

发行人近几年的主要合作对象为国务院国资委作为实际控制人的地产开发企业，股东实力雄厚，资金充裕，具有极强的抗风险能力。故发行人在同金茂集团进行合作片区开发时，相对于与其他社会资本方合作，整体风险可控。

## （二）发行人主营业务收入波动变化，开发模式不稳定的风险与对策

风险：2019年度，发行人主营业务收入为138,619.48万元，同比上升2.66%。发行人主营业务的盈利能力及开发模式的稳定性存在一定的风险。

对策：发行人采用完工百分比法确认的土地出让成本，片区开发的收入与成本保持一致，增值收益部分由相关协议约另行约定。目前，发行人一期协议内的相关收入已于2016年基本结转完毕，二期协议现呈中止状态，合作方案及开发模式尚未确定。另一方面，由于2017年度发行人的土地出让主要以产业用地为主，产业用地相对于商服用地收益较少，且收入与成本保持一致，故该年度主营业务收入较2017年上升幅度较大。

据长沙市国土资源网上交易系统公开数据统计，2019年长沙共计出让地块138宗，其中纯住宅45块，商住用地44块，纯商业用地49块，成交总金额约756.17亿，成交总面积约为7621493.04m<sup>2</sup>。2019年出让的138宗地块，主要集中在长沙县和岳麓区，分别为长沙县44宗，岳麓区34宗，其次望城区成交22宗，开福区16宗。2019年成交的138宗土地中，76%的土地是底价成交，另有10宗地溢价在10%以内，23宗地溢价率超出10%。考虑到未来梅溪湖公司就土地开发业务重新选择合作方案及开发模式，不再单纯的以产业用地出让为主，收益较佳商服用地出让比例会有所提升，将对公司未来主营业务收入的提升作出较大的贡献。

## （三）公司经营风险与对策

风险：发行人主营的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的

困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

对策：发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的片区开发与安置房建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将依靠母公司湘江新区集团发展有限公司多元化经营的优势，适当降低主营业务过于集中的风险，不断加强管理，提高公司整体运营能力和效率；同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

#### （四）发行人资产中以土地和开发成本为主的存货占比较高的风险与对策

风险：最近三年，发行人存货规模逐年增长，在总资产中占比较高。截至2019年末，存货为1,350,139.52万元，占总资产比重约为55.55%。存货以开发产品为主，存在一定程度上的流动性风险。

对策：近年来长沙市经济持续快速发展，国家对湖南湘江新区的开发建设支持力度较大，土地价格有明显的增长，土地资产变现能力增强。根据长沙市国民经济和社会发展统计公报等相关统计数据，截至2019年末，全市常住总人口839.45万人，比上年增长2.9%，城镇化率达到79.56%。按户籍人口计算，按户籍人口计算，人口出生率为12.43‰，死亡率为7.90‰，自然增长率为4.53‰。

#### （五）投融资压力加大、负债率提升的风险与对策

风险：目前，由于发行人二期协议的合作方、开发模式及合作方案暂未确定，故发行人以自有资金进行开发投入为主；另一方面，长沙市政府正加快推进城市转型发展，发行人作为长沙市湘江新区梅溪湖国际新城的

土地开发和基础设施建设的投融资主体，所承担的建设职能日益突出。未来，发行人将承担更多的相关城市建设项目。发行人目前在建和拟建规模较大，因此存在后续投融资压力加大、负债率提升的风险。

对策：发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得了较高的授信额度；发行人未来将采用其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行发放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的土地开发、安置房建设等项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

#### （六）合规使用债券资金的风险与对策

风险：发行人作为湖南湘江新区区域内重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的基础设施建设、土地开发与安置房建设任务，项目建设资金相对紧缺。本次债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的基础设施建设或安置房开发项目，因此存在违规使用债券资金的风险。

对策：保证发行人合规使用本次债券的募集资金，发行人与华夏银行股份有限公司长沙分行和恒丰银行股份有限公司长沙分行分别签订了资金监管协议，并分别在华夏银行股份有限公司长沙分行和恒丰银行股份有限公司长沙分行设立“募集资金专项账户”专门用于存放本次债券募集资金，账户内资金严格按照本次债券最终核准的用途使用。同时，根据发行人与华夏银行股份有限公司长沙分行签订的债券持有人会议规则，发行人变更募集资金用途，需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施，可以有效

地控制发行人相关风险。

### 三、与政策相关的风险与对策

#### （一）宏观政策风险

风险：国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

#### （二）行业政策的风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与长沙市房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

#### （三）经济周期风险的风险与对策

风险：发行人承担的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业

务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，城东新城土地开发需求、基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

对策：随着长沙市经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。



## 第十五条信用评级

### 一、信用级别

根据联合资信评估有限公司《信用等级公告》（联合[2020]823号），评定发行人的主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>，本次债券“2020年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况以及本次债券债券偿债能力综合评估，联合资信认为，本次债券到期不能偿还的风险极低。

#### （一）信用评级结论及标志的相关说明

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“（含、”（含符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

表：联合资信评级等级划分表

| 信用等级设置 | 含义                             |
|--------|--------------------------------|
| AAA    | 偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低 |
| AA     | 偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低  |
| A      | 偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低   |
| BBB    | 偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般    |
| BB     | 偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高    |
| B      | 偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高    |
| CCC    | 偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高     |
| CC     | 在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务      |
| C      | 不能偿还债务                         |

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

表：联合资信评级展望含义表

| 评级展望设置 | 含义                                |
|--------|-----------------------------------|
| 正面     | 存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大           |
| 稳定     | 信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大             |
| 负面     | 存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大           |
| 发展中    | 特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变 |

## （二）信用评级报告的内容摘要

### 评级观点：

梅溪湖投资（长沙）有限公司（以下简称“公司”）是湖南湘江新区（以下简称“湘江新区”）重要的土地开发和城市综合运营平台。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司在外部环境、区域地位及政府支持等方面具备的突出优势。同时，联合资信也关注到公司土地开发业务受政府规划和土地市场因素影响大及未来存在资本支出压力等因素对其信用水平可能带来的不利影响。

湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江集团”）为梅溪湖投资（长沙）有限公司拟发行的2020年公司债券（以下简称“本期债券”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，经联合资信评定，湘江集团的主体长期信用等级为AAApi，评级展望为稳定，其担保可有效提高本期债券的偿付安全性。

随着当地经济持续发展，城镇化进程的不断推进，公司面临良好的发展机遇，业务持续推进，综合竞争力有望进一步增强。联合资信对公司的

评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

#### **优势：**

（1）近年来，长沙市和湘江新区经济实力不断增强，公司外部发展环境良好。2019 年，长沙市和湘江新区分别实现地区生产总值 11,574.22 亿元和 2,467.96 亿元，地方一般公共预算收入（总计）分别为 1,592.74 亿元和 75.89 亿元。

（2）公司是湘江新区梅溪湖国际新城片区唯一的土地开发和运营主体，业务具有区域专营优势，持续得到湘江新区管理委员会及湘江集团在资金注入及财政补贴等多方面的大力支持。

（3）湘江集团为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其担保能有效提升本次债券的偿付安全性。

#### **关注：**

（1）受政府规划及收入成本确认方式变更等因素影响，公司营业利润率大幅下滑，且由正转负；公司收入实现及回款受宏观调控、土地市场发展情况等因素的影响大。

（2）公司开发的梅溪湖二期项目合作协议中止，合作开发分成比例尚待明确；未来，公司片区开发仍有较大规模投资，存在资本支出压力。

（3）本次债券存续期内募投项目可实现的净收入无法覆盖债券本息，本次债券的还本付息有赖于公司自有现金流。

#### **（三）跟踪评级安排**

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

梅溪湖投资（长沙）有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

梅溪湖投资（长沙）有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对梅溪湖投资（长沙）有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，梅溪湖投资（长沙）有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注梅溪湖投资（长沙）有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现梅溪湖投资（长沙）有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对梅溪湖投资（长沙）有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如梅溪湖投资（长沙）有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对梅溪湖投资（长沙）有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与梅溪湖投资（长沙）有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

## 二、发行人评级情况

发行人债项评级高于主体评级，主要是因为本次债券采用了第三方担保的增信措施。本次债券期限为 7（5+2）年期，发行规模 14 亿元，由湖南湘江新区发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。根据联合信用评级有限公司出具的《信用等级公告》（联合[2020]823 号），湖南湘江新区发展集团有限公司主体长期信用等级为 AA<sup>Api</sup>，评级展望为“稳定”，本次债券债项评级为 AAA。

## 三、发行人银行授信情况

截至 2020 年 3 月末，发行人境内外获得人民币授信金额合计 351,000 万元，已使用 311,000 万元，尚有 40,000 万未使用，外部流动性良好。

2016 年 8 月，发行人与华融湘江银行签署了 50,000 万元的综合授信合同；2017 年 3 月 8 日，发行人与中国农业银行股份有限公司东京分行签署了人民币总额为 27,000 万元的涉外保函；2017 年 3 月，发行人与恒丰银行签署了 75,000 万元的授信合同；2017 年 4 月，长沙银行与发行人共同签署了最高额度为 80,000 万元整的人民币综合授信额度合同；2017 年 12 月，华夏银行与发行人签署了 70,000 万元的最高额融资合同；中国农业银行东京分行与发行人签署了金额为 2,500 万美元的备用信用证；2018 年 1 月，交通银行与发行人共同签署了 20,000 万元的借款合同。2016 年 12 月，渤海银行同意批复发行人 50,000 万元授信。2019 年 9 月，交通银行与发行人签署了 3000 万元的借款合同。2020 年 3 月，招商银行与发行人签署了 3000 万元委托贷款借款合同。

**表：截至 2020 年 3 月末发行人银行授信额度明细**

单位：万元

| 授信银行         | 授信额度              | 已使用               | 未使用              |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 华融湘江银行股份有限公司 | 50,000.00         | 50,000.00         | 0                |
| 恒丰银行股份有限公司   | 75,000.00         | 75,000.00         | 0                |
| 长沙银行股份有限公司   | 80,000.00         | 80,000.00         | 0                |
| 华夏银行股份有限公司   | 70,000.00         | 70,000.00         | 0                |
| 交通银行股份有限公司   | 23,000.00         | 23,000.00         | 0                |
| 渤海银行股份有限公司   | 50,000.00         | 10,000.00         | 40,000.00        |
| 招商银行股份有限公司   | 3,000.00          | 3,000.00          | 0                |
| 合计           | <b>351,000.00</b> | <b>311,000.00</b> | <b>40,000.00</b> |

#### 四、发行人信用记录

经核查,根据中国人民银行征信中心 2020 年 1 月 11 日关于发行人的“企业信用报告”,截至 2019 年 12 月末,发行人信用记录良好,近三年不存在债务违约情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请北京大成律师事务所作为本次债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次债券发行事宜出具法律意见书，认为：

一、发行人作为依法设立并合法存续的企业法人，具备本次发行公司债券的主体资格。

二、除需取得国家发改委就本次债券发行的核准之外，发行人已取得本次债券发行所需的授权和批准。

三、发行人本次债券发行已具备现行法律、法规及规范性文件关于公司债券发行的实质性条件，不存在重大违法违规的情形。

四、发行人本次债券发行的募集资金拟投资项目已经取得国家有关部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

五、发行人本次债券主承销商和信用评级机构具备现行法律、行政法规及规范性文件所要求的资质条件。

六、发行人本次债券发行《募集说明书》的主要内容符合现行法律、行政法规及规范性文件的规定，《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书部分内容适当。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

### 二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。



## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件：

1. 国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的批文；
2. 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集说明书；
3. 发行人 2017 年至 2019 年经审计的三年连审的财务报告；
4. 发行人 2020 年一季度未经审计的财务报告；
5. 联合资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
6. 律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
7. 《担保函》；
8. 关于 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券之债权代理协议；
9. 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券债券持有人会议规则；
10. 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议；
11. 2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议；

## 二、查询地址：

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

### 1、梅溪湖投资（长沙）有限公司

经办人员：罗琦、龚觉

办公地址：长沙市岳麓区梅溪湖街道麓景路850号梅溪湖国际研发中心  
6栋

联系电话：0731-88606916

传真：0731-88955502

邮政编码：410205

### 2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：郑骁、李凯

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-65608394

传真：010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

（二）投资者也可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本次债券募集说明书全文：

### 1、国家发展和改革委员会财政金融司

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

### 2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券募集说明书》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：

表：2020年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券发行网点一览表

| 序号 | 承销团成员          | 销售网点  | 地址               | 联系人 | 联系电话         |
|----|----------------|-------|------------------|-----|--------------|
| 1  | ▲ 中信建投证券股份有限公司 | 固定收益部 | 北京市东城区朝内大街 188 号 | 谢丹  | 010-85130660 |
|    |                |       |                  |     |              |
|    |                |       |                  |     |              |
|    |                |       |                  |     |              |
|    |                |       |                  |     |              |

## 附表二：

表：近三年一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2020 年 3 月末         | 2019 年末             | 2018 年末             | 2017 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金           | 45,876.41           | 123,469.85          | 56,126.26           | 78,759.22           |
| 应收账款           | 6,850.86            | 6,482.25            | 6,115.54            | 6,044.70            |
| 预付款项           | 622.20              | 631.28              | 2,788.84            | 2,516.56            |
| 应收利息           |                     |                     | -                   | -                   |
| 其他应收款          | 416,941.59          | 423,406.26          | 245,226.30          | 145,901.29          |
| 存货             | 1,373,906.57        | 1,350,139.52        | 1,385,777.58        | 1,364,755.88        |
| 一年内到期的非流动资产    |                     |                     | -                   | 32,002.35           |
| 其他流动资产         | 15,255.82           | 13,205.07           | 8,460.91            | 3,767.00            |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,859,453.46</b> | <b>1,917,334.24</b> | <b>1,704,495.43</b> | <b>1,633,746.99</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 长期应收款          |                     |                     | -                   | -                   |
| 长期股权投资         | 76,733.19           | 76,387.85           | 37,243.77           | 37,449.58           |
| 投资性房地产         | 213,567.10          | 213,567.20          | 212,788.04          | 194,605.90          |
| 固定资产           | 282.48              | 299.61              | 235.38              | 303.93              |
| 在建工程           | 224,301.23          | 219,691.56          | 222,040.43          | 196,380.36          |
| 无形资产           | 3.56                | 1.89                | 38,783.53           | 39,805.46           |
| 长期待摊费用         | 200.85              | 181.55              | -                   | -                   |
| 其他非流动资产        | 3,115.80            | 3,115.80            | 3,115.80            | 6,115.80            |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>518,204.31</b>   | <b>513,378.22</b>   | <b>514,206.96</b>   | <b>474,661.02</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>2,377,657.77</b> | <b>2,430,579.71</b> | <b>2,218,702.39</b> | <b>2,108,408.02</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | 3,000.00            | 5,400.00            | 5,400.00            | 3,000.00            |

|                |                     |                     |                     |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付账款           | 77,655.82           | 76,650.12           | 90,660.91           | 104,766.25          |
| 预收款项           | 745,658.49          | 764,410.14          | 547,800.55          | 531,306.87          |
| 应付职工薪酬         | 1,786.64            | 2,740.03            | 2,419.93            | 279.60              |
| 应交税费           | 17,723.42           | 17,671.56           | 244.33              | 219.53              |
| 应付利息           |                     |                     | -                   | -                   |
| 应付股利           |                     |                     | -                   | 19,683.34           |
| 其他应付款          | 6,820.00            | 10,503.61           | 62,878.40           | 38,199.65           |
| 一年内到期的非流动负债    | 78,194.00           | 107,842.00          | 73,698.68           | 25,000.00           |
| 其他流动负债         |                     |                     | -                   | -                   |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>930,838.38</b>   | <b>985,220.46</b>   | <b>783,102.80</b>   | <b>702,771.89</b>   |
| <b>非流动负债：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款           | 194,445.00          | 194,445.00          | 311,538.42          | 196,592.03          |
| 应付债券           | 123,650.00          | 124,450.00          |                     |                     |
| 长期应付款          | 114,074.93          | 114,074.93          | 146,659.71          | 235,302.27          |
| 专项应付款          |                     |                     | -                   | -                   |
| 递延收益           | 16,290.02           | 16,329.59           | 16,487.88           | 19,523.57           |
| 递延所得税负债        | 28,853.66           | 28,652.42           | 21,754.86           | -                   |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>477,293.61</b>   | <b>477,951.94</b>   | <b>496,440.87</b>   | <b>470,332.18</b>   |
| <b>负债合计</b>    | <b>1,408,131.99</b> | <b>1,463,172.40</b> | <b>1,279,543.67</b> | <b>1,173,104.06</b> |
| <b>股东权益：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本（或股本）      | 500,000.00          | 500,000.00          | 500,000.00          | 500,000.00          |
| 资本公积           | 298,152.64          | 298,152.64          | 296,991.42          | 301,635.75          |
| 盈余公积           | 16,337.30           | 16,337.30           | 13,197.91           | 11,331.51           |
| 未分配利润          | 155,035.84          | 153,050.12          | 128,969.39          | 119,822.49          |
| 归属于母公司所有者权益合计  | 969,525.78          | 967,540.06          | 939,158.72          | 932,789.75          |
| 少数股东权益         | -                   | -                   | -                   | -2.10               |

|            |              |              |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 所有者权益合计    | 969,525.78   | 967,540.06   | 939,158.72   | 932,787.65   |
| 负债和所有者权益总计 | 2,377,657.78 | 2,430,712.46 | 2,218,702.39 | 2,108,408.02 |

## 附表二：

表：发行人最近三年一期合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2020 年一季度 | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度   |
|--------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 营业收入               | 20,759.82 | 139,866.48 | 135,278.77 | 71,973.23 |
| 减：营业成本             | 19,695.47 | 152,962.81 | 126,602.63 | 58,566.42 |
| 税金及附加              | 424.52    | 1,719.99   | 992.86     | 699.82    |
| 销售费用               | -19.56    | 1,334.62   | 588.95     | 580.68    |
| 管理费用               | 66.28     | 1,868.03   | 1,225.33   | 1,976.38  |
| 财务费用               | 401.82    | 4,591.07   | 83.39      | 195.13    |
| 资产减值损失             | -         | 63.01      | -229.79    | -208.12   |
| 投资收益               | 1,023.67  | 97,015.00  | 3,658.12   | 5,868.67  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 212.58    | 2,093.37   | 3,687.57   | 5,817.92  |
| 营业利润               | 2,127.59  | 75,259.86  | 28,101.61  | 85,234.35 |
| 加：营业外收入            | 59.39     | 260.94     | 79.78      | 115.38    |
| 其中：非流动资产处置利得       |           |            | -          | -         |
| 减：营业外支出            | 0.02      | 676.12     | 8.67       | 469.48    |
| 其中：非流动资产处置损失       |           |            | -          | -         |
| 利润总额               | 2,186.96  | 74,844.67  | 28,172.72  | 84,880.24 |
| 减：所得税费用            | 201.24    | 24,277.58  | 2,862.79   | 17,818.05 |
| 净利润                | 1,985.72  | 50,567.08  | 25,309.93  | 67,062.19 |
| 归属于母公司所有者的净利润      | 1,985.72  | 50,567.08  | 25,309.93  | 67,540.83 |
| 少数股东损益             | -         | -          | -          | -478.64   |



|                  |          |           |   |           |
|------------------|----------|-----------|---|-----------|
| 综合收益总额           | -        | -         | - | 67,062.19 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,985.72 | 50,567.08 | - | 67,540.83 |
| 归属于少数股东的综合收益总额   | 1,985.72 | 50,567.08 | - | -478.64   |

## 附表二：

表：发行人最近三年一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目                      | 2020 年一季度         | 2019 年度           | 2018 年度           | 2017 年度           |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>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          | 1,452.00          | 332,802.97        | 151,595.59        | 16,678.62         |
| 收到的税费返还                 |                   |                   | -                 | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金          | 80,531.90         | 263,469.40        | 96,401.54         | 279,864.29        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>       | <b>81,983.91</b>  | <b>596,272.37</b> | <b>247,997.13</b> | <b>296,542.91</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金          | 43,503.49         | 170,632.63        | 122,028.43        | 196,528.03        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金         | 1,328.42          | 4,164.72          | 4,187.92          | 3,645.29          |
| 支付的各项税费                 | 501.38            | 22,961.42         | 1,231.81          | 1,097.27          |
| 支付其他与经营活动有关的现金          | 63,979.04         | 263,776.52        | 147,637.77        | 152,399.84        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>       | <b>109,312.32</b> | <b>461,535.29</b> | <b>275,085.93</b> | <b>353,670.43</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-27,328.42</b> | <b>134,737.08</b> | <b>-27,088.80</b> | <b>-57,127.52</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |                   |                   |
| 收回投资收到的现金               | -                 | 41.10             | -                 | 5,000.00          |
| 取得投资收益收到的现金             | 1,200.00          | 780.00            | 3,767.33          | 5,417.34          |
| 收到其他与投资活动有关的现金          | -                 | 3,060.99          | -                 | -                 |
| <b>投资活动现金流入小计</b>       | <b>1,200.00</b>   | <b>99,968.76</b>  | <b>3,767.33</b>   | <b>10,421.97</b>  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 12,343.18         | 12,219.77         | 32,317.01         | 72,265.04         |
| 投资支付的现金                 | -                 | 900.00            | -                 | 27,030.24         |
| 支付的其他与投资活动有关的现金         | 551.33            | 78,396.21         | 631.30            | -                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>       | <b>12,894.51</b>  | <b>91,515.98</b>  | <b>32,948.31</b>  | <b>99,763.54</b>  |

|                     |            |            |            |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| 投资活动产生的现金流量净额       | -11,694.51 | 8,452.78   | -29,180.98 | -89,341.57 |
| 筹资活动产生的现金流量：        |            |            |            |            |
| 吸收投资收到的现金           |            |            | -          | 20,000.00  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 |            |            | -          | -          |
| 取得借款收到的现金           | 3,000.00   | 40,000.00  | 157,500.00 | 198,486.37 |
| 发行债券收到的现金           |            | 124,450.00 | -          | -          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      |            |            | -          | -          |
| 筹资活动现金流入小计          | 3,000.00   | 164,450.00 | 157,500.00 | 218,486.37 |
| 偿还债务支付的现金           | 35,848.00  | 161,756.67 | 77,149.30  | 12,001.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 5,722.51   | 81,961.58  | 42,935.00  | 11,805.16  |
| 筹资活动现金流出小计          | 41,570.51  | 244,353.65 | 124,726.54 | 23,806.16  |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | -38,570.51 | -79,903.65 | 32,773.46  | 194,680.20 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响    |            | -245.54    | -456.64    | -          |
| 现金及现金等价物净增加额        | -77,593.44 | 63,040.68  | -23,952.96 | 48,113.87  |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 123,469.85 | 54,806.26  | 78,759.22  | 30,645.35  |
| 期末现金及现金等价物余额        | 45,876.41  | 117,846.94 | 54,806.26  | 78,759.22  |

## 附件三：

## 表：湖南湘江新区发展集团有限公司

## 近两年经审计的合并资产负债表

单位：万元

| 项目                     | 2020 年一季度           | 2019 年末             | 2018 年末             |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>资产：</b>             |                     |                     |                     |
| 货币资金                   | 601,900.90          | 742,045.47          | 449,754.45          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 370.00              |                     | -                   |
| 应收票据及应收账款              | 100,055.13          | 175,456.35          | 48,432.31           |
| 预付款项                   | 28,816.41           | 29,127.89           | 45,004.05           |
| 其他应收款                  | 358,054.28          | 356,479.57          | 218,509.52          |
| 存货                     | 4,559,870.90        | 4,361,571.94        | 4,365,192.75        |
| 一年内到期非流动资产             | -                   | -                   | -                   |
| 其他流动资产                 | 62,330.10           | 52,278.19           | 22,004.41           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>5,734,593.53</b> | <b>5,741,019.24</b> | <b>5,148,897.50</b> |
| 可供出售金融资产               | 285,693.37          | 73,118.65           | 13,000.00           |
| 长期股权投资                 | 263,364.41          | 263,134.00          | 49,723.19           |
| 投资性房地产                 | 277,184.20          | 277,184.20          | 212,788.04          |
| 固定资产                   | 3,201.03            | 3,031.32            | 2,083.76            |
| 在建工程                   | 686,907.28          | 667,610.62          | 547,803.85          |
| 无形资产                   | 147,012.63          | 148,017.47          | 179,865.42          |
| 长期待摊费用                 | 6,451.81            | 4,327.54            | 1,987.37            |
| 递延所得税资产                | 19.95               | 19.95               | -                   |
| 其他非流动资产                | 12,145.73           | 12,145.73           | 10,273.05           |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>1,682,027.45</b> | <b>1,448,589.49</b> | <b>1,017,524.67</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>7,416,620.98</b> | <b>7,189,608.72</b> | <b>6,166,422.17</b> |
| <b>负债：</b>             |                     |                     |                     |

|                  |                     |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 短期借款             | 83,640.00           | 58,900.00           | 25,400.00           |
| 应付票据及应付账款        | 275,015.22          | 253,628.25          | 207,138.51          |
| 预收款项             | 849,199.10          | 867,172.59          | 588,491.25          |
| 应付职工薪酬           | 2,431.75            | 6,426.72            | 4,081.91            |
| 应交税费             | 20,187.67           | 21,457.77           | 572.08              |
| 其他应付款            | 174,204.11          | 193,940.45          | 169,196.26          |
| 一年内到期的非流动负债      | 396,845.80          | 412,143.80          | 309,645.48          |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>1,831,812.24</b> | <b>1,833,235.64</b> | <b>1,304,525.49</b> |
| 长期借款             | 1,070,412.10        | 962,372.10          | 1,018,509.82        |
| 应付债券             | 861,499.58          | 858,599.58          | 676,777.98          |
| 长期应付款            | 884,524.22          | 773,223.22          | 629,695.37          |
| 递延收益             | 38,762.87           | 36,347.47           | 17,999.01           |
| 递延所得税负债          | 29,072.03           | 28,837.60           | 21,754.86           |
| 其他非流动负债          | 39,972.00           | 39,972.00           | 39,972.00           |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>2,924,242.80</b> | <b>2,699,351.97</b> | <b>2,404,709.04</b> |
| <b>负债合计</b>      | <b>4,756,055.04</b> | <b>4,532,587.61</b> | <b>3,709,234.53</b> |
| <b>股东权益：</b>     |                     |                     |                     |
| 股本               | 2,347,786.33        | 2,347,786.33        | 2,275,945.75        |
| 资本公积             | 28,512.63           | 28,512.63           | 28,720.49           |
| 盈余公积             | 5,555.59            | 5,555.59            | 4,222.59            |
| 未分配利润            | 163,283.31          | 161,316.71          | 122,281.42          |
| 归属于母公司股东权益合计     | 2,545,137.86        | 2,543,171.26        | 2,431,170.26        |
| 少数股东权益           | 115,428.07          | 114,003.43          | 26,017.38           |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>2,660,565.94</b> | <b>2,657,174.69</b> | <b>2,457,187.64</b> |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>7,416,620.98</b> | <b>7,189,853.10</b> | <b>6,166,422.17</b> |

## 附件三：

## 表：湖南湘江新区发展集团有限公司

## 近两年一季度经审计的合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2020 年一季度        | 2019 年度           | 2018 年度           |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 营业收入               | <b>59,427.86</b> | <b>455,870.01</b> | <b>173,000.67</b> |
| 营业成本               | 51,229.73        | 436,864.59        | 154,015.95        |
| 税金及附加              | 715.96           | 3,140.09          | 1,226.04          |
| 销售费用               | 1,263.42         | 4,092.66          | 707.72            |
| 管理费用               | 3,744.84         | 17,652.10         | 11,139.51         |
| 研发费用               | 21.01            | 261.19            | 0.00              |
| 财务费用               | -239.23          | 16,708.33         | -540.66           |
| 其中：利息费用            | 834.77           | 18,858.88         | 316.20            |
| 利息收入               | -1,018.36        | 2,381.67          | 877.56            |
| 资产减值损失             | -1.01            | 555.25            | 254.88            |
| 其他收益               | 446.36           | 2,636.62          | 17,293.07         |
| 投资收益               | 1,197.93         | 94,184.37         | 3,986.63          |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -124.59          | 1,991.09          | 3,794.98          |
| 公允价值变动损益           | -                | 1,205.72          | 8,142.33          |
| 资产处置损益             | -                | 47.42             | 0.00              |
| <b>营业利润</b>        | <b>4,337.43</b>  | <b>74,669.93</b>  | <b>35,619.26</b>  |
| 加：营业外收入            | 122.32           | 536.63            | 102.21            |
| 减：营业外损失            | 200.02           | 797.77            | 338.13            |
| <b>利润总额</b>        | <b>4,259.73</b>  | <b>74,409.80</b>  | <b>35,383.35</b>  |
| 减：所得税费用            | 1,511.93         | 28,024.45         | 3,214.87          |
| <b>净利润</b>         | <b>2,747.80</b>  | <b>46,385.35</b>  | <b>32,168.48</b>  |
| 归属于母公司所有者的利润       | 1,986.91         | 46,025.18         | 32,307.86         |

|                |                 |                  |                  |
|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 少数股东损益         | 760.88          | 360.17           | -139.38          |
| <b>综合收益总额</b>  | <b>2,747.80</b> | <b>46,385.35</b> | <b>32,168.48</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益 | 1,986.91        | 46,025.18        | 32,307.86        |
| 归属于少数股东的综合收益   | 760.88          | 360.17           | -139.38          |

## 附件三：

## 表：湖南湘江新区发展集团有限公司

## 近两年一季度经审计的合并现金流量表

单位：万元

| 项目                      | 2020 年一季度          | 2019 年度            | 2018 年度            |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>   |                    |                    |                    |
| 销售商品、提供劳务取得的现金          | 65,022.51          | 606,949.87         | 316,232.58         |
| 收到其他与经营活动有关的现金          | 218,529.81         | 322,773.29         | 238,351.71         |
| 经营活动现金流入小计              | 284,107.08         | 930,310.54         | 554,584.29         |
| 购买商品、接受劳务支付的现金          | 361,634.10         | 430,913.76         | 620,074.11         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金         | 10,281.25          | 23,449.48          | 18,038.86          |
| 支付的各项税费                 | 14,072.32          | 31,988.55          | 7,112.48           |
| 支付其他与经营活动有关的现金          | 80,854.21          | 43,230.23          | 140,811.50         |
| 经营活动现金流出小计              | 466,841.88         | 529,582.02         | 786,036.96         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-182,734.79</b> | <b>400,728.52</b>  | <b>-231,452.66</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>   |                    |                    |                    |
| 收回投资收到的现金               | 10,235.52          | 1,363.10           | 142,000.00         |
| 取得投资收益收到的现金             | 1,271.55           | 1,042.12           | 6,066.48           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金 | -                  | -                  | 0.00               |
| 投资活动现金流入小计              | 65,012.76          | 324,541.99         | 148,066.48         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 68,091.60          | 182,942.16         | 143,012.19         |
| 投资支付的现金                 | 8,615.01           | 182,178.90         | 108,385.00         |
| 投资活动现金流出小计              | 107,384.71         | 629,300.89         | 251,397.19         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-42,371.95</b>  | <b>-304,758.90</b> | <b>-103,330.70</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>   |                    |                    |                    |



|                    |                    |                   |                   |
|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 吸收投资收到的现金          | 663.76             | 155,823.21        | 64,776.00         |
| 取得借款收到的现金          | 197,700.00         | 450,400.00        | 574,603.62        |
| 发行债券收到的现金          | -                  | 514,450.00        | 304,013.72        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金     | -                  | 0.00              | 0.00              |
| 筹资活动现金流入小计         | 198,363.76         | 1,120,673.21      | 943,393.34        |
| 偿还债务支付的现金          | 81,358.00          | 780,385.97        | 348,309.10        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  | 32,082.57          | 141,761.06        | 112,137.93        |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     | -                  | 6,220.58          | 6,845.31          |
| 筹资活动现金流出小计         | 113,440.57         | 928,367.61        | 467,292.35        |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | <b>84,923.19</b>   | <b>192,305.60</b> | <b>476,100.99</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 0.77               | -410.91           | -697.23           |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | <b>-140,182.79</b> | <b>287,864.30</b> | <b>140,620.39</b> |
| 加：年初现金及现金等价物余额     | 742,045.47         | 448,434.45        | 307,814.06        |
| 六、年末现金及现金等价物余额     | <b>601,862.67</b>  | <b>736,298.76</b> | <b>448,434.45</b> |