

2020 年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司
公司债券募集说明书



衡阳高新投资（集团）有限公司

主承销商



财信证券有限责任公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二〇年 九月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实

体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务。本期债券的偿债保障措施主要由陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）的收入、发行人自身的经营收益等构成，偿债保障措施完善。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券（简称“20衡阳高新01”）。

（二）**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币5亿元。其中基础发行额为人民币2.5亿元，弹性配售额为人民币2.5亿元，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为人民币5亿元，其中基础发行额为人民币2.5亿元，弹性配售额为人民币2.5亿元。当发行时间截止

后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模5亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额2.5亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.5亿元进行配售

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模5亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的

基点），调整幅度为0至300个基点(含本数，其中一个基点为0.01%)，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券本金则在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额）。

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参

与交易，相关交易场所应建立隔离制度，禁止个人投资者参与交易。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（八）发行范围和对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）信用安排：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

目 录

重要声明及提示	1
释 义	7
第一条 债券发行依据	10
第二条 本期债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	17
第四条 认购与托管	23
第五条 债券发行网点	25
第六条 认购人承诺	26
第七条 债券本息兑付办法	28
第八条 发行人基本情况	30
第九条 发行人业务情况	47
第十条 发行人财务情况	64
第十一条 已发行尚未兑付的债券	64
第十二条 募集资金用途	103
第十三条 偿债保障措施	113
第十四条 投资者权利保护机制	122
第十五条 风险揭示	137
第十六条 信用评级	144
第十七条 法律意见	148
第十八条 其他应说明的事项	152
第十九条 备查文件	153

释 义

发行人/本公司/公司	指	衡阳高新投资（集团）有限公司（原“衡阳高新投资有限公司”）
本期债券	指	发行人经股东衡阳高新技术产业开发区管理委员会批准的向国家发改委申请发行不超过12亿元的公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
本期发行	指	发行人发行的总额为人民币5亿元的“2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券有限责任公司（原“财富证券有限责任公司”）
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程

主承销协议	指 发行人与主承销商签署的《2019年衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2019年衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指 承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指 中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指 中国证券监督管理委员会
上交所	指 上海证券交易所
衡阳市政府	指 衡阳市人民政府
市财政局	指 衡阳市财政局
高新区管委会	指 衡阳高新技术产业开发区管理委员会
衡阳高新区、高新区	指 衡阳高新技术产业开发区
中央国债登记公司	指 中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指 本期债券的投资者
报告期	指 2017年度/末、2018年度/末、2019年度/末
工作日	指 北京市商业银行的对公营业日（不包含

法定节假日或休息日)

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

元、万元、亿元 指 如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

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

第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】198号文件核准公开发行。

2019年9月23日发行人召开董事会会议同意本期债券的发行；
2019年9月30日发行人的股东衡阳高新技术产业开发区管理委员会出具《关于同意衡阳高新投资有限公司申请发行企业债券的批复》，同意本期债券的发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：衡阳高新投资（集团）有限公司

住所：湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会院内

法定代表人：朱章金

经办人员：李雁

办公地址：湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会院内

联系电话：0734-8799520

传真：0734-8799383

邮政编码：421000

二、承销团

（一）主承销商

主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

经办人员：许亦珉、邢森杰、李昊璠

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（二）分销商

1、华龙证券股份有限公司

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

法定代表人：陈牧原

经办人员：张矛

办公地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦裙楼二楼华龙
证券

联系电话：0755-83936853

传真：0755-83533241

邮编：730030

2、开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

经办人员：石丝丝

办公地址：北京西城区西外大街 18 号 金贸大厦 C2 座 9 层

联系电话：029-88365835

传真：029-87303006

邮编：100044

三、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

主任会计师：方文森

经办人员：邓建华、喻朝晖

办公地址：长沙市开福区中山路 589 号开福万达广场商业综合体写字
楼 B 区 B 座写字楼 23012 号房

联系电话：0731-84450511

传真：0731-88616296

邮编：410005

四、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

法定代表人：王少波

经办人员：韩晓罡、孙宏辰

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

五、发行人律师：湖南路衡律师事务所

住所：长沙市开福区万达广场 C2 栋 2903

负责人：黄兴

经办人员：黄兴、胡路祥

办公地址：长沙市开福区万达广场 C2 栋 2903

联系电话：0731-85010588

传真：0731-85010588

邮政编码：410000

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人

（一）募集资金监管银行

1、华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行

营业场所：衡阳市蒸湘区解放大道棉布大楼

负责人：向晖

联系人：魏常丽

联系电话：15874722299

传真：0734-88894615

邮政编码：421000

2、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行

营业场所：湖南省衡阳市石鼓区船山大道 30 号长和广场一楼

负责人：江彦廷

联系人：江彦廷

联系电话：13307343999

传真：0734-8989518

邮政编码：421000

3、中信银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市开福区湘江北路三段 1500 号中信银行大厦

负责人：王顺清

联系人：蔡占泽

联系电话：18173483034

传真：0734-8669899

邮政编码：410000

4、兴业银行股份有限公司衡阳分行

营业场所：衡阳市高新区延安路 20 号

负责人：张瑞胤

联系人：刘波

联系电话：13807346278

传真：0734-8669899

邮政编码：421000

（二）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司

衡阳开发支行

营业场所：衡阳市蒸湘区解放大道棉布大楼

负责人：向晖

联系人：魏常丽

联系电话：15874722299

传真：0734-88894615

邮政编码：421000

第三条 发行概要

一、发行人：衡阳高新投资（集团）有限公司。

二、债券名称：2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券（简称“20衡阳高新01”）。

三、发行总额：本期债券计划发行规模为人民币5亿元。其中基础发行额为人民币2.5亿元，弹性配售额为人民币2.5亿元，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为人民币5亿元，其中基础发行额为人民币2.5亿元，弹性配售额为人民币2.5亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模5亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额2.5亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.5亿元进行配售

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍

数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模5亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点(含本数，其中一个基点为 0.01%)，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，如发行人

行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点(含本数，其中一个基点为0.01%)，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。

七、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

八、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起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并继续持有债券。

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

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券本金则在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额）。

十一、发行价格：债券面值100元，平价发行。

十二、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易场所应建立隔离制度，禁止个人投资者参与交易。

十三、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十四、发行范围和对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十五、发行期限：【1】个工作日，即【2020】年【9】月【16】日。

十六、簿记建档日：【2020】年【9】月【15】日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2020】年【9】月【16】日。

十八、起息日：自【2020】年【9】月【16】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【9】月【16】日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限：本期债券计息期限为【2020】年【9】月【16】日起至【2027】年【9】月【15】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2020】年【9】月【16】日起至【2025】年【9】月【15】日止。

二十、付息日：【2021】年至【2027】年每年的【9】月【16】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2021】年至【2025】年每年的【9】月【16】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十一、兑付日：本期债券兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【16】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2023】年至【2025】年每年的【9】月【16】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延

至其后的第一个工作日。

二十二、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

二十三、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十四、承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司，分销商为华龙证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

二十五、信用安排：本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

二十七、债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行。

二十八、募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行、兴业银行股份有限公司衡阳分行、中信银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行。

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

三十、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券

登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

五、投资者同意华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行作为本期债券债权代理人，发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人、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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2021】年至【2027】年每年的【9】月【16】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2021】年至【2025】年每年的【9】月【16】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【16】日。

若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行

人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2023】年至【2025】年每年的【9】月【16】日，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末分别按照第 5 个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的 20%、20%和 20%的比例偿还债券本金（第 5 个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第 5 个计息年度末回售部分债券面值及第 3、4 个计息年度末提前偿还本金后的金额）（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：衡阳高新投资（集团）有限公司

住所：湖南省衡阳市高新区解放大道11号开发区管委会院内

法定代表人：朱章金

注册资本：30,000.00万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合开发利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营；城镇化建设；城市基础设施建设、市政设施管理、物业管理、物业清洁、维护。（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）

衡阳高新投资（集团）有限公司是衡阳高新产业技术开发区管理委员会设立的国有独资有限责任公司，成立于2015年08月11日。公司从事的主要业务为土地整理开发业务、城市基础设施建设业务、保障性住房建设以及产业投资等。公司作为衡阳市高新区城市资源开发和运营的投融资主体和建设主体，是由衡阳高新区管委会出资，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为城市资源综合运营商，负责衡阳

市高新区的城市资源的开发、建设、管理及运营，在区域内具有一定的垄断地位和较强的竞争优势。

截至2019年12月31日，公司经审计的资产总额为1,091,631.62万元，负债总额为510,968.97万元，所有者权益为580,662.64万元，少数股东权益合计2,571.72万元。2019年公司实现营业总收入为97,706.81万元，净利润为12,097.88万元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立

衡阳高新投资（集团）有限公司，成立于2015年8月11日，系根据2015年7月9日《衡阳市人民政府常务会议纪要》（第6次），由衡阳高新技术产业开发区管理委员会出资设立。公司注册号为430400000116077，公司住所为湖南省衡阳市高新区解放大道11号开发区管委会院内，法定代表人为欧杏，公司类型为有限责任公司，经营范围为“对国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金（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）”。公司成立时注册资本为人民币30,000万元。

（二）发行人的股权演变

1、股东名称变更

2015年11月21日，公司股东名称由“衡阳市高新技术产业开发区管理委员会”变更为“衡阳高新技术产业开发区管理委员会”，相关印章、印鉴已

合法有效变更。

2、股东首次出资

2015 年 12 月，高新区管委会以 15,000 万元货币进行出资，占注册资本的 50.00%。本次出资业经湖南兴源会计师事务所有限责任公司于 2015 年 12 月 4 日出具湘兴源会验字[2015]第 011 号《验资报告》验证。

3、股东第二次出资

2015 年 12 月，高新区管委会以 11,000 万元货币进行出资，高新区管委会完成本次实缴注册资本后，合计实际缴纳注册资本为 26,000 万元，占注册资本的 86.67%。

4、股东完成出资

2016 年 4 月，高新区管委会以货币实际出资 4,000 万元，累计实收资本为 30,000 万元。

5、公司换发营业执照

2016 年 5 月 9 日，公司根据《国务院办公厅关于加快推进“三证合一”等级制度改革的意见》和《湖南省人民政府办公厅关于深化商事制度改革的实施意见》向衡阳市工商行政管理局申请换发改革后的营业执照。2016 年 5 月 10 日，衡阳市工商行政管理局核准了公司换发营业执照并向公司核发了统一社会信用代码为 914304003516810711 的《营业执照》。

6、法定代表人及经营范围变更情况

2016 年 7 月 20 日，根据高新区管委会《关于同意衡阳高新投资（集团）有限公司变更法人代表及经营范围有关事项的批复》（衡高新发

[2016]163 号），公司的法定代表人由欧杏变更为朱章金。同意公司的经营范围中增加房屋租赁、建材销售、苗木销售。变更后公司的经营范围为“对国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；自有房屋租赁；建材、苗木销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。2016 年 8 月 15 日，衡阳市工商行政管理局向公司核发了《营业执照》。

7、发行人经营范围变更情况

2018 年 6 月 15 日，发行人股东决定，同意发行人经营范围增加房地产开发经营，并通过章程修正案。发行人承诺在领取营业执照后将及时到审批部门办理审批手续，在取得行政审批前不从事相关经营活动。变更后公司的经营范围为“对国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营（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）”。2018 年 6 月 21 日，衡阳市工商行政管理局核准了变更并向公司核发了《营业执照》。

8、发行人经营范围变更情况

2019 年 7 月，发行人股东决定，同意发行人经营范围增加城镇化建设，

并通过章程修正案。发行人承诺在领取营业执照后将及时到审批部门办理审批手续，在取得行政审批前不从事相关经营活动。变更后公司的经营范围为“符合国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营；城镇化建设。（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）”。2019 年 7 月 25 日，衡阳市工商行政管理局核准了变更并向公司核发了《营业执照》。

2019 年 11 月 27 日，发行人经营范围变更为：符合国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营；城镇化建设、城市基础设施建设、市政设施管理、物业管理、物业清洁、维护(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)。

9、公司名称变更

2020 年 2 月 14 日，公司名称由“衡阳高新投资有限公司”变更为“衡阳高新投资（集团）有限公司”。

截至本募集说明书签署日，发行人持有衡阳市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 914304003516810711 的营业执照。

三、发行人股东和实际控制人情况

发行人是国有独资有限责任公司，衡阳高新技术产业开发区管理委员会为公司的唯一股东与实际控制人。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》及国家相关法律、法规，制定了《衡阳高新投资（集团）有限公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构。《公司章程》对公司董事会、监事会和高级管理人员的职权和议事规则等进行了具体规定。

1、出资人

发行人不设股东会，由出资者授权公司董事会行使股东会的职权，决定公司的重大事项，但公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；董事会的报告审议批准；监事会的报告审议批准；公司的年度财务预算方案、决算方案；公司的利润分配方案和弥补亏损方案审议批准；公司的合并、解散，增减注册资本和发行公司债券，由出资者决定。

2、董事会

发行人依法设立董事会，董事会成员由3人组成，其中董事长一人，其他董事2人，董事每届任期3年，任期届满，连续任命可以连任。董事长由出资人在董事会成员中指定产生，任期三年。董事长在任期届满前，董事会不得无故解除其职务。董事会行使下列职权：执行出资人的决议，并向

出资人报告工作；决定公司的经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本方案；制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬，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；制定公司的基本管理制度。

3、监事会

发行人依法设立监事会，监事会成员由出资者按《公司法》等政策法规要求委派，对出资者负责。监事会成员5人，其中职工代表2人。监事会设监事会主席一名，由出资人从监事会成员中指定产生，监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任。

监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、经理履行职务时遵守法律、法规、公司章程的情况进行监督；当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；法律、法规赋予的其它职权。监事列席董事会议。

4、经营管理机构

发行人设总经理一名，由出资人指定产生。总经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，依法行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的

具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人；董事会授予的其他职权；总经理列席董事会会议。

（二）组织结构

发行人的组织机构设置以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务发展需要分设了综合部、人力资源部、财务部、投融资部、资产部、工程部六个职能部门，各部门之间在业务开展中具有相互独立性又保持顺畅的协作。公司组织结构如下图所示：

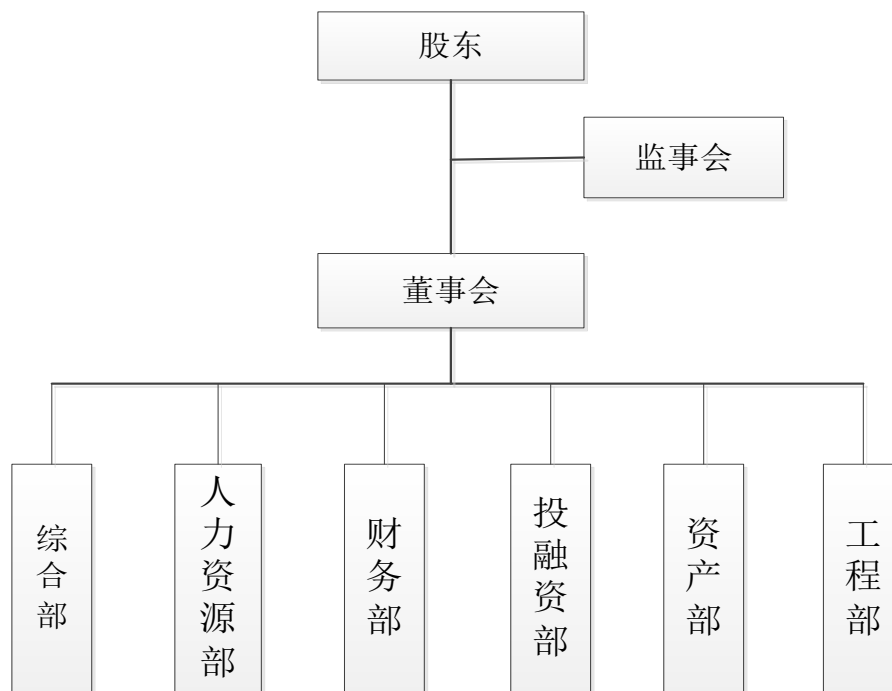


图8-1 发行人组织结构图

五、发行人主要子公司基本情况

（一）发行人纳入合并报表范围子公司情况

截至本募集说明书出具之日，发行人纳入合并财务报表的子公司共计 6 家，基本情况如下：

表 8-1 发行人子公司基本情况

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	成立时间
1	衡阳高新投物业管理有限公司	100	500.00	2017-1-20
2	湖南雨母旅游投资发展有限公司	100	20,000.00	2016-9-18
3	衡阳高新投置业有限公司	100	5,000.00	2016-8-19
4	衡阳高新产业二期私募股权基金合伙企业（有限合伙）	99.74	6,010.00	2018-4-3
5	衡阳高新文化创意有限公司	60.20	4,455.00	2017-4-11
6	衡阳高新南粤基金管理有限公司	50.00	1,000.00	2016-12-26

注：1.衡阳高新投新能源发展有限公司于 2017 年 10 月 25 日设立，注册资本 1,000.00 万元，未实际出资并开展运营。

2.衡阳高新科技孵化服务有限公司于 2019 年 5 月 21 日设立，注册资本为人民币 10,000.00 万元，尚未开始实际运营，未纳入 2019 年末合并范围。

发行人纳入合并范围的主要子公司情况如下：

1、衡阳高新文化创意有限公司

衡阳高新文化创意有限公司成立于 2017 年 4 月 11 日，注册资本为人民币 4,455.00 万元，住所为湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号管委会主楼三层 316-320 室，法定代表人为江芯。公司经营范围为组织文化艺术交流活动；承办展览展示；会议服务；设计、制作、代理、发布广告；图文设计、制作；电脑动画设计；影视策划；企业策划；营销策划；礼仪、婚庆服务；摄影扩印服务；翻译服务；服装出租；经济贸易咨询(不含金融、证券、期货及投融资中介服务)；市场调查；网络技术的咨询、服务、转让；教育咨

询；书画装裱；舞台艺术造型策划；文化用品、工艺品、电子产品的销售。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 2,293.58 万元，净资产为 2,279.65 万元，2019 年度公司营业收入为 416.29 万元，净利润为 33.69 万元。

2、衡阳高新投物业管理有限公司

衡阳高新投物业管理有限公司成立于 2017 年 1 月 20 日，注册资本为人民币 500.00 万元，住所为湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会一号楼四楼，法定代表人为张重晖。公司经营范围为物业管理服务；资产管理服务(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 200.05 万元，净资产为 200.03 万元，2019 年度公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-0.15 万元。

3、湖南雨母旅游投资发展有限公司

湖南雨母旅游投资发展有限公司成立于 2017 年 9 月 18 日，注册资本为人民币 20,000.00 万元，住所为湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号，法定代表人为贺军。公司经营范围为从事旅游行业国有资产经营管理；旅游项目的开发建设和基础设施建设投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；旅游性项目的

设计及开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 426.92 万元，净资产为 426.39 万元，2019 年度公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-25.53 万元。

4、衡阳高新投置业有限公司

衡阳高新投置业有限公司成立于 2016 年 8 月 19 日，注册资本为人民币 5,000.00 万元，住所为湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会办公楼二层 216、217、218、220、222 室，法定代表人为张重晖。公司经营范围为房地产开发经营；房地产租赁及信息咨询服务；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 130,187.15 万元，净资产为 79,070.36 万元，2019 年度公司营业收入为 20,240.58 万元，净利润为 1,208.81 万元。

5、衡阳高新南粤基金管理有限公司

衡阳高新南粤基金管理有限公司成立于 2016 年 12 月 26 日，注册资本为人民币 1,000.00 万元，住所为湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会一号楼三楼，法定代表人为肖兵。公司经营范围为基金管理服务、管理股权投资基金；股权投资；政府闲置资产的管理和投资；企业管理咨询服务（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 1,158.03 万元，净资产为 1,118.73 万元，2019 年度公司营业收入为 655.38 万元，净利润为 54.29 万元。

6、衡阳高新产业二期私募股权基金合伙企业

衡阳高新产业二期私募股权基金合伙企业成立于 2018 年 4 月 3 日，由衡阳高新投资（集团）有限公司和衡阳高新南粤基金管理有限公司发起设立，注册地址：衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会一号楼三楼。公司经营范围是：从事非上市股权投资活动及相关资讯服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为 5,979.66 万元，净资产为 5,919.56 万元，2019 年度公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-58.34 万元。

（二）发行人参股公司、合营企业和联营企业情况

截至 2019 年末，发行人无有重大影响的合营企业、联营企业、参股公司。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高管人员的情况如下：

姓名	性别	年龄	公司职务	任期起始日期	是否为公 务员	是否领取 公司薪酬	是否持有发 行人股份
朱章金	男	55 岁	董事长	2020.05-2023.05	否	是	否
龙武星	男	48 岁	董事、总 经理	2020.05-2023.05	否	是	否
白一峰	男	57 岁	董事	2020.05-2023.05	否	是	否
罗玉君	男	52 岁	董事、副 总经理	2020.05-2023.05	否	是	否
李朝辉	男	53 岁	董事、财 务总监	2020.05-2023.05	否	是	否
贺胜玉	女	36 岁	董事	2020.05-2023.05	否	是	否
王华	男	45 岁	董事	2020.05-2023.05	否	是	否
陈建华	男	56	监事会主 席	2020.05-2023.05	否	是	否
罗仁田	女	56	监事	2020.05-2023.05	否	是	否
贺志文	男	47	监事	2020.05-2023.05	否	是	否
龙雨	男	34	职工代表 监事	2020.05-2023.05	否	是	否
齐平平	女	37	职工代表 监事	2020.05-2023.05	否	是	否
张重晖	男	44 岁	副总经理	2019.05-2023.05	否	是	否

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、非董事高级管理人员均未持有发行人任何形式的证券。公司对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

朱章金，男，1965 年 7 月出生，湖南省衡阳县人，大学本科学历。曾

在衡阳市财政局、衡阳高新区财税局、市国有资产管理局、中共衡阳高新区工委任职。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事长。

龙武星，男，1972 年 7 月出生，大学本科学历。历任衡阳市发改委投资咨询中心科员、副科长，衡阳市城市建设投资有限公司发展部部长，衡东县县长助理，衡阳市城市建设投资有限公司副总经理、党组成员。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事、总经理。

白一峰，男，1963 年 11 月出生，大学本科学历。历任衡阳地区公安处电话员，衡阳市公安局一科侦察员，中共衡阳市委组织部组织员、干部一科副科长、干部三科副科长、干部三科科长，中共衡阳县委常委、组织部部长、副书记，衡阳县人民政府县长，中共衡阳市蒸湘区委书记，中共衡阳市委办公室干部，衡阳市滨江新区投资有限公司经理。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事。

罗玉君，男，1968 年 8 月出生，大学本科学历。历任衡阳市湘华化工厂干事，共青团衡阳市委组织部干事、研究室副主任、办公室副主任、办公室主任、主任、组织部部长，衡阳市发展计划委员会组干科科长、办公室主任兼老干科科长，衡阳市发改委办公室主任兼老干科科长、固定资产投资科科长、副调研员、四级调研员。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事、副总经理。

李朝辉，男，1967 年 1 月出生，大学本科学历。历任衡阳高新区管委会计财部科员、副部长、部长、财政局局长。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事、财务总监。

贺胜玉，女，1984 年 8 月出生，大学本科学历。历任湖南省第六工程公司福建分公司造价员，共创集团衡阳房地产开发公司现场计量工程师，衡阳市明达工程管理服务有限公司造价工程师，衡阳白沙洲开发建设投资有限公司审计部副部长。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事。

王华，男，1975 年 9 月出生，大学本科学历。历任衡阳市无线电厂财务科出纳、主办会计、财务科长，湖南信得系统有限公司（用友软件公司衡阳分公司）软件实施部经理，衡阳市城市建设投资有限责任公司财务部主办会计，松木工业园区管委会财政局融资专干，共创实业集团有限公司财务管理中心总经理，衡山科学城投资开发有限公司财务部、副部长公司董事，衡山科学城投资开发有限公司事业部投资发展办主任。现任衡阳高新投资（集团）有限公司董事。

2、监事会成员

陈建华，男，1964 年 9 月出生。历任衡阳市轻工业局生产科干事，衡阳市轻工业总公司生产计划科副科长、行业指导科科长，衡阳市医药（集团）总公司副总经理、党委委员、市白沙项目协调工作小组副组长，衡阳市白沙洲工业园区管委会副主任、工委委员。现任衡阳高新投资（集团）有限公司监事会主席。

罗仁田，男，1964 年 5 月出生。历任衡阳市人民政府蔬菜办科员，衡东县吴集镇镇长助理（挂职），衡阳市财办蔬菜科副科长、科长，衡阳市商贸局办公室主任，衡阳市商务局办公室主任，衡阳市白沙洲工业园区管委会综合部负责人、综合部部长、党政办主任，衡阳白沙洲开发建设投资有限公司工会主席。现任衡阳高新投资（集团）有限公司监事。

贺志文，男，1973 年 12 月出生。历任中国人民银行衡阳县支行业务计划股工作人员、农金股工作人员、副股长、办公室副主任，衡阳监管分局衡阳办事处监管员，衡阳银监局监管一科副主任科员、副科长、主任科员，招商银行衡阳分行行长助理、副行长，衡山科学城投资开发有限公司工会主席。现任衡阳高新投资（集团）有限公司监事、工会主席。

龙雨，男，1986 年 6 月出生。历任祁东县第七中学教师，祁东县蒋家桥镇小坪中学教师，祁东县城连墟乡人民政府公务员，公司资产部、纪检监察室职员。现任衡阳高新投资（集团）有限公司职工监事。

齐平平，女，1983 年 4 月出生。历任海军勤务学院助教、讲师、机关教务办公室参谋，公司人力资源部职员。现任衡阳高新投资（集团）有限公司职工监事。

3、非董事高级管理人员

张重晖，男，1976 年 12 月出生，湖南省祁东县人，本科学历。先后在边防第六团、衡阳市人防办任职。现任衡阳高新投资(集团)有限公司副总经理。

报告期内，发行人董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董监高人员均未在行政机关担任职务，不存在公务员兼职的情形，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》及《公务员法》的相关规定。

（四）董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员

在其他单位任职情况如下：

发行人董监高兼职情况表

姓名	职务	兼职单位名称	担任兼职单位职务
陈建华	监事	衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	董事、总经理
贺志文	监事	衡阳市衡山科学城投资开发有限公司	监事

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。报告期内公司董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。在发行人处兼职的董事和监事由高新区管委会进行任命，薪酬由其所在机关发放，均不在发行人领取薪酬，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》及《公务员法》的相关规定。发行人的高级管理人员的均不在行政机关担任职务。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人成立于2015年8月11日，是依法成立的大型国有独资有限责任公司。发行人的经营范围包括：对国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合开发利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营;城镇化建设。（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）。

发行人是经衡阳市人民政府批准，由衡阳市高新区管委会出资，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为城市资源综合运营商，负责衡阳市高新区的城市资源的开发、建设、管理及运营。目前，发行人已经成为衡阳市高新区基础设施建设和土地开发整理的唯一主体。报告期内，发行人主营业务收入、成本和利润构成情况如下：

表 9-1 发行人最近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019 年				
土地整理开发	50,607.95	43,438.49	7,169.46	14.17
基础设施建设	25,532.46	21,915.36	3,617.10	14.17
房屋销售	20,240.58	16,421.45	3819.13	18.87

其他	1,325.82	675.28	650.54	49.07
合 计	97,706.81	82,450.57	15,256.24	15.61
2018 年				
土地整理开发	47,901.53	41,115.48	6,786.05	14.17
基础设施建设	30,814.17	26,448.83	4,365.34	14.17
其他	576.45	150.04	426.41	73.97
合 计	79,292.15	67,714.35	11,577.80	14.60
2017 年				
土地整理开发	35,254.99	30,260.54	4,994.46	14.17
基础设施建设	3,424.87	2,939.68	485.19	14.17
其他	355.42	25.72	329.70	92.76
合 计	39,035.29	33,225.94	5,809.35	14.88

2017-2019年，发行人主营业务收入分别为39,035.29万元、79,292.15万元和97,706.81万元，毛利润分别为5,809.35万元、11,577.80万元和15,256.24万元。报告期内，发行人主营业务毛利率保持稳定，收入与毛利润规模总体呈增长趋势。

从收入构成看，发行人最近三年营业收入主要来源于土地整理开发业务及基础设施建设业务，2017-2019年，发行人土地整理开发业务营业收入分别为35,254.99万元、47,901.53万元和50,607.95万元，基础设施建设业务营业收入分别为3,424.87万元、30,814.17万元和25,532.46万元。

随着衡阳市高新区的快速发展，发行人综合实力有望将持续增强，主营业务收入水平将会进一步增长。未来发行人将合理有效利用衡阳高新区以及衡阳市基础建设及设施资源，保障发行人业务的持续发展以及收入结构的多元化。

二、发行人主营业务经营模式

在衡阳市人民政府和衡阳高新区管委会的统一规划下，发行人作为衡阳高新区唯一城市综合运营主体，主要从事衡阳高新区核心区的土地整理开发、基础设施建设等业务。

（一）土地整理开发业务

发行人作为衡阳高新区唯一的土地整理开发主体，按照衡阳市政府及衡阳高新区管委会的土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划和年度土地开发计划的要求，对高新区范围内存量国有土地进行土地整理和成片开发。

发行人已与高新区管委会签订《土地整理开发协议书》，管委会委托发行人对辖区内进行土地整理开发，并按土地开发成本加成一定比例向发行人支付收益，且采取分地块建设、分地块结算模式进行。其中开发成本包括：工作经费、奖励经费、周边配套设施投放等一切与土地整理开发安置相关的费用。管委会指定政府相关投资审计专业机构对发行人年度土地整理开发投入和建设项目投入进行评审，按评审结果，支付发行人土地整理开发成本支出，并按照投资总额的20%支付土地整理项目收益。

2017年至2019年，发行人土地整理开发收入分别为35,254.99万元、47,901.53万元和50,607.95万元，占当年营业收入的比例分别为90.32%、60.41%和51.80%，收入规模呈逐年上涨趋势。截至2019年末，发行人主要土地整理开发项目运营情况如下：

表 9-2 截至 2019 年末发行人主要土地整理开发项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	已确认收入	已回款金额
1	二塘麻钢线项目用地	5,224.31	6,086.57	6,086.57
2	二塘安置点湾塘组	3,164.92	3,687.28	3,687.28
3	二塘马头垮组临水路西岸项目用地	2,506.02	2,919.64	2,919.64
4	二塘码头行组蒸水南岸截污工程项目	2,485.86	2,896.15	2,896.15
5	互助五组麻钢线项目	2,336.12	2,721.70	2,721.70
6	湘桂十组创星谷用地项目	2,122.11	2,472.36	2,472.36

（二）城市基础设施建设业务

发行人承担着衡阳市高新区范围内的基础设施建设，主要由发行人负责项目报建、招投标、项目实施。公司在项目建设前，发行人与高新区政府协商签订相关的建设投资协议，公司作为项目业主单位进行项目前期的报批，并作为实施单位组织项目的具体建设工作。项目建设过程中，政府组织相关投资审计单位对建设项目投入进行评审，并按照评审结果，支付发行人项目建设成本支出，并按照投资总额的20%支付项目收益。

项目建成后，按照协议相关约定发行人向衡阳高新技术产业开发区管理委员会按相关业务成本的相应比例收取项目收益并同时收取业务成本。

2017年至2019年，发行人基础设施建设收入分别为3,424.87万元、30,814.17万元和25,532.46万元，占当年营业收入的比例分别为8.77%、38.85%和26.13%。截至2019年末，发行人主要基础设施建设项目运营情况如下：

表 9-3 发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	总投资	已投资	完工进度	投资计划		
						2020 年	2021 年	2022 年
委托代建模式								
1	杨柳立交桥东北角安置小区	2017 年 2 月	20,360.00	13,798.27	67.77%	5,000.00	1,561.73	
2	新桥棚改项目	2017 年 8 月	65,780.00	12,190.00	18.53%	53,590.00		
3	二塘棚改项目	2019 年 3 月	97,950.00	3,758.49	3.84%	40,000.00	30,000.00	24,191.51
4	金柘六期棚改项目	2019 年 8 月	25,637.00	1,271.30	4.96%	14,000.00	6,000.00	4,365.70
5	蒸水安置房	2019 年 9 月	22,400.00	315.97	1.41%	11,700.00	5,200.00	5,184.03
6	蒸潭路、中心大道、银燕路	2017 年 1 月	22,310.00	3,710.30	16.63%	9,062.20	9,537.50	
7	曙光西路、杨柳西路	2017 年 5 月	22,470.00	4,017.02	17.88%	12,772.00	5,680.98	
8	国际化学校	2019 年 2 月	38,000.00	1,854.56	4.88%	30,800.00	5,345.44	
	合计		447,010.96	40,915.91		176,924.20	50,737.50	-41,200.00
项目自建模式								
1	虚拟大学城	2016 年 3 月	70,000.00	27,043.98	38.63%	9,040.00	9,000.00	9,000.00
2	电商中心	2017 年 8 月	23,000.00	12,412.74	53.97%	1,000.00	3,000.00	3,000.00
3	新兴金融中心	2017 年 5 月	78,000.00	20,564.93	26.37%	27,281.00	22,000.00	8,154.07
4	创新创业服务平台	2017 年 6 月	160,000.00	37,748.24	23.59%	22,000.00	36,000.00	30,000.00
	合计		331,000.00	97,769.89		59,321.00	70,000.00	50,154.07

三、发行人所在行业情况

（一）土地整理开发行业现状和前景

1、我国土地整理开发行业现状及前景

土地整理开发是通过政府或其授权委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理开

发可使“生地”转化为“熟地”，达到出让和进一步开发的条件。同时，城市土地整理开发和运营可有效提高城市土地的供给效率。随着我国城市化进程的加快，城市土地整理开发有利于最大限度地挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，未来土地整理开发行业具有良好的发展前景。总体来看，土地整理开发业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、衡阳市土地整理开发行业的现状和前景

近年来，在国家实施“中部崛起”、振兴老工业基地、长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区、湖南省实施长株潭城市群加快发展及“四化两型”社会建设等战略机遇下，衡阳市经济进入了快速发展时期，基础设施建设全面展开，产业集聚越来越明显，土地资源的供需矛盾日益尖锐。在新形势下，通过加大土地整理开发力度、盘活存量、挖潜整理等措施，促进土地集约利用已成为推动地方经济科学可持续发展的务实之举。

根据《湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，湖南省将加快推进新型城镇化，推进农业转移人口市民化，推动大中小城市和小城镇协调发展，建设宜居宜业现代城镇，推进城乡发展一体化。经济快速发展和城市化进程加快使得衡阳市土地需求进一步增加，

土地整理开发业务日益突显其重要性。根据《湖南省衡阳市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，衡阳市中心城区建成区面积和常住人口将分别达到 107 平方公里、112 万人，全市城镇化率达到 46.70%。到 2020 年，全市建设用地总规模预期为 148,475 公顷，其中，城乡建设用地控制在 115,437 公顷以内，城镇工矿用地预期为 33,679 公顷。全市土地利用率由 2005 年的 89.83%提高到 2020 年的 90.92%。

“十三五”期间，衡阳市城市建设将进入高速发展阶段，城市快速扩张和城镇人口的不断增长带来了对新增城市建设用地的巨大需求，这必将推动衡阳市土地整理开发市场的发展。

（二）城市基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。改革开放以来，我国城镇化发展迅速。截至 2019 年底，我国城镇常住人口达到 84,843 万人，城镇化率为 60.60%，城市基础设施建设需求也在不断提高，城镇化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口达 8.1 亿-8.4 亿，城镇化水平达 56%-58%。随着我

国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小型城市、乡、镇等经济相对欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

2、衡阳市基础设施建设行业的现状和前景

衡阳是湘南重镇，是华中地区从陆路进入珠三角地区和北部湾以及东南亚的重要节点，历来交通枢纽位置非常重要，因此基础设施建设投资需求非常大。衡阳市作为湖南省第二大城市、湘南政治经济文化中心，属于湖南省长株潭“3+5”城市群（“3”是指长沙、株洲和湘潭，“5”是指岳阳、常德、益阳、娄底、衡阳）范围，是国家发改委继安徽皖江城市带、广西桂东、重庆沿江之后批复的第 4 个国家级承接产业转移示范区——湘南地区的重要组成部分，现为全国现代物流枢纽城市。2019 年衡阳市地区生产总值人民币 3,372.68 亿元，按可比价计算，增长 8.10%。固定资产投资 3,225.74 亿元，增长 11.80%。全市一般预算收入达到 170.20 亿元，增长 5.5%；城镇居民可支配收入 36,542.00 元，增长 8.30%。各项经济指标均呈现增长趋势。

近年来，衡阳市经济持续快速发展，2019 年地区生产总值达到 3,372.68 亿元，位居湖南省第四位。根据衡阳市发展与改革委员会编制完成的“衡阳市十三五规划重大项目库”，其中共收录重大基础设施项目 321 个，总投资 4,287.80 亿元，涵盖公路、航运、能源、水利及市政建设等。随着衡阳市重大基础项目的实施，预计在“十三五”期间，衡阳市将迎来基础设施建设新的高潮。

四、发行人经营环境分析

（一）衡阳市基本情况概述

衡阳地处南岳衡山之南，因山南水北为“阳”，故得此名。因“北雁南飞，至此歇翅停回”，栖息于市区回雁峰，故又雅称“雁城”。衡阳是湘南政治经济文化中心，属于湖南省长、株、潭“3+5”城市群（“3”是指长沙、株洲和湘潭，“5”是指岳阳、常德、益阳、娄底、衡阳）范围，是国家发改委继安徽皖江城市带、广西桂东、重庆沿江之后批复的第4个国家级承接产业转移示范区—湘南地区的重要组成部分，现为全国现代物流枢纽城市、中南地区区域性物流中心、华南北部区域性中心城市。现辖5县2市5区，总面积1.53万平方公里。衡阳是中南地区重要的工业城市，主要支柱产业包括机械、冶金、化工、建材、纺织、食品加工等。

近年来，衡阳市经济实现稳步发展。根据衡阳市2019年国民经济和社会发展统计公报，2019年衡阳市地区生产总值人民币3,372.68亿元，按可比价计算，增长8.10%。全市一般预算收入达到170.20亿元，增长5.5%；城镇居民可支配收入36,542.00 元，增长8.30%。

（二）衡阳市高新区概况

1992 年 6 月 8 日，衡阳市高新技术产业开发区经湖南省人民政府批准成立；2006 年 1 月 26 日，衡阳市高新技术产业开发区通过国家发改委全国第三批省级开发区审核；2012 年 8 月 19 日，国务院正式批准衡阳高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区。

衡阳市高新区（含白沙洲工业园，规划控制面积 37.92 平方公里），

位于衡阳市区西南郊，区位优势明显，交通十分便捷。湘江、蒸水河依园而过；湘桂铁路衡阳南站坐落在园区；正在建设的湘桂铁路复线、衡昆高速、322 国道穿境而行；武广高速铁路客运专线从园区东面经过；单件起吊承重量居全国内河第二位的丁家桥千吨级码头距园区仅 2 公里；驱车 5 至 10 分钟可上京珠、衡昆、潭衡西、衡邵、衡炎、衡岳 6 条高速；2 小时可抵达长沙黄花国际机场；高新区内已形成了四通八达道路网络，通讯、供电、供气、给排水等基础设施配套齐全。区内拥有包括招商、民生、中信、交通、广发、光大等 6 家股份制银行衡阳总部和 2 家三甲医院、1 所省重点中学、5 所小学、10 余所幼儿园、1 个五星级宾馆等在内的公共服务体系。

衡阳市高新区现为华南北部地区高新技术产业发展的领头雁、衡阳市经济增长的主引擎、城乡统筹与和谐社区的样板区，形成了新能源装备制造、生物制药、军事通信及电子信息、汽车零部件及特种车辆、新材料等 5 大产业集群为主的支柱产业。

近几年来，省、市人民政府先后出台了湘发[2009]3 号《关于加快湘南地区开发开放的决定》、衡发[2009]14 号《关于促进产学研结合增强自主创新能力的意见》等 10 余个政策性支持文件。这些政策的实施，为高新区产业发展营造了优越的发展环境。目前，区内拥有科技部授予的“衡阳国家输变电装备高新技术产业化基地”、工信部授予的“国家级新型工业化产业示范基地”，国家级加工贸易梯度转移精细化工产业园、湖南省综合性高新技术产业基地、国家生物产业基地衡阳集聚区、湖南省汽车零部件产业基

地等8块“金字”招牌。

2019 年衡阳高新技术产业开发区地区生产总值达到 168.78 亿元，全年实现地方财政收入 6.8 亿元，一般公共预算收入 19.39 亿元。在衡阳市高新区经济快速增长、招商引资力度不断增强的背景下，高新区的财政实力将持续提升。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为衡阳高新区管委会下属国有独资公司，是衡阳市、衡阳高新区最重要的城市基础设施投资建设运营主体之一。融资人自成立以来先后承担了高新区棚户区改造、安置房建设、国际会展中心、新兴金融中心等重大项目的建设，积累了丰富的项目建设及管理经验。同时，发行人作为衡阳市及衡阳高新区国有资产运营、市场化转型的核心企业，不断得到衡阳市政府、高新区管委会在政策、资金、项目获取等方面的大力支持，具有明显的区域垄断性。

衡阳高新区依托区位优势明显，交通便捷，以市场为导向，紧紧围绕“发展高科技、实现产业化”的目标，初步实现了高新技术产业基地化，带动了整个衡阳经济的发展。近年来通过园区内土地整理开发，加快园区建设进程，积极开展招商引资，同时在衡阳市高新区经济快速增长、招商引资力度不断增强的背景下，发行人获得了可观的土地出让收入。

（二）竞争优势

1、区位优势

衡阳市是湖南省域副中心城市，湘南地区的政治、经济、军事、文化中心，衡阳市历史文化悠久，被誉为“寰中佳丽”、“江南明珠”。衡阳下辖 5 区 5 县，代管 2 县级市，总面积 15310 平方公里，城区横跨湘江，拥有“高速、高铁、水运、航空”立体交通网络，为湘南水陆运输中心和沟通南北的交通枢纽，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。衡阳是中南地区重要的工业城市，“中国制造 2025”试点示范城市群城市之一，拥有湖南第一家综合保税区和国家级高新区，被定位为国家承接产业转移示范区以及全国加工贸易重点承接地。2017 年 2 月 4 日，《国务院办公厅关于批准衡阳市城市总体规划修编的通知》明确将衡阳定位为湘南地区中心城市，列入科技部、国家发展改革委发布支持新一批城市开展创新型城市建设的名单。

衡阳高新技术产业开发区（以下简称高新区）1992 年 6 月经湖南省人民政府批准成立，2012 年 8 月 19 日经国务院批准升级为国家高新区，总面积达 137.35 平方公里，为国家高新技术产业开发区、华南北部地区科技创新的综合示范区、国际产业技术转移升级的承载区。经过多年的发展，衡阳市高新区现为华南北部地区高新技术产业发展的领头雁、衡阳市经济增长的主引擎、城乡统筹与和谐社区的样板区。衡阳高新区已建成了生产力促进中心、科技创业服务中心、电子信息创业园等创新创业平台，拥有 1.5 万平方米的科技企业孵化器，40 余家研发机构，其中博士后工作站 1 家，博士后科研流动站协作研发中心 4 家，国家级企业技术中心 2 家，国家级输变电产品检验监测中心 1 家，省级重点实验室 2 家，省级企业技术

中心和工程技术研究中心 22 家，市级企业技术中心 26 家。衡阳市高新区拥有科技部授予的“衡阳国家输变电装备高新技术产业化基地”和“衡阳国家高品质无缝钢管及深加工高新技术产业化基地”、工信部授予的“国家级新型工业化产业示范基地”，国家级加工贸易梯度转移精细化工产业园、湖南省综合性高新技术产业基地、国家生物产业基地衡阳集聚区、湖南省汽车零部件产业基地等 8 块“金字”招牌。衡阳市高新区现拥有包括世界 500 强企业荷兰帝斯曼、日本欧姆龙、台湾富士康、中兴通讯、中国中钢集团和多家中国 500 强企业，是衡阳市经济发展的重要支撑点。

根据衡阳市政府的发展规划，衡阳市政府规划将衡阳高新区建成国家输变电装备制造高新技术产业化基地、国家高品质无缝钢管及深加工高新技术产业化基地，构建国家级创新型产业集群。未来衡阳市高新区仍将是衡阳市政府重点支持和发展的核心区域。

2、行业垄断优势

发行人作为高新区唯一的基础设施项目投资建设和市政配套服务主体，自成立以来一直受到衡阳市政府和高新区管委会的重点支持，在园区内的基础设施建设、市政配套、工业地产等领域具有垄断优势，市场需求相对稳定，持续经营能力较强。近年来，发行人承担了高新区内多项市政道路、中小企业扶持厂房以及国家级综合保税区建设项目，在投资建设与运营过程中积累了丰富的运作经验，为公司发展奠定了坚实基础。同时鉴于衡阳市高新区良好的发展态势，未来一段时期发行人的盈利能力将稳步提高。

知名品牌的入住带来的配套产业链跟随转移和规模经济效益，为高新区的快速发展提供了有力保障，也为发行人的未来市场前景奠定了坚实基础。园区内现有包括世界 500 强和中国 500 强的富士康、欧姆龙、燕京啤酒、南岳电控等企业，现已形成了电子信息、能源和新能源、装备制造、生物医药、汽车关键零部件及新材料等五大高新技术产业集群。

3、政策优势

政策方面，发行人作为高新区最重要的基础建设主体，在资本注入和财政补贴等各方面得到衡阳市政府、高新区管委会的大力支持。鉴于发行人在城市基础设施和棚户区改造等方面履行的重要职能，预计公司还将在未来较长时间内继续政府在资金和政策上的支持。衡阳市政府及高新区管委会每年给予发行人政府补助，2017-2019 年度，发行人收到的政府补助分别为 13,641.72 万元、7,004.03 万元和 10,055.06 万元。同时，公司股东通过资金注入及土地供应支持等方式，提高公司的资产规模，增强公司的经营能力。在政府支持和自身优良资产的支撑下，公司具有较强的抗风险能力。

4、融资优势

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到各银行、基金公司、融资租赁公司、证券公司等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与中信银行、工商银行、光大银行、国家开发银行等多家银行及中国农发重点建设基金、国开发展基金等基金公司，以及兴业金融租赁、平安国际融资租赁、长江证券等金融机构建立

了良好合作关系，具备较强的融资能力。通畅、多元化的融资渠道将为发行人扩大主营业务、开展多元化经营提供强有力保障。

5、管理优势

在重大项目的分析论证、项目实施、资金筹措等事项上，公司管理层始终坚持科学决策。在项目实施上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作。在资金筹措及投放上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按预算管理，对整个资金运作流程实行全程监管。公司经营管理活动整体上较为规范、科学。

6、专业优势

发行人一直从事基础设施建设及土地开发整理工作，积累了丰富的经验和较强的专业能力，拥有一批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套低成本、高效率、高质量的管理流程，为发行人业务的发展打下了坚实的基础。

六、发行人业务未来发展规划

作为衡阳市及衡阳高新区重要的基础设施建设、国有资产运营主体，未来一段时间内，发行人将继续围绕衡阳市政府及衡阳高新区的总体规划，以衡阳高新区的基础设施项目建设为重点，提高区域基础设施服务水平，改善居民的宜居环境，促进区域产业升级转型，把衡阳市高新区建设成为技术领先、环境优美、文化深厚、产业特色鲜明、辐射华南北部地区（湘中南、赣南、粤北、桂北地区）的高新技术产业聚集区，具体如下：

第一，明确发展思路，完善制度建设。公司基于现代企业制度、治理模式和可持续发展目标，明确定位企业的市场主体功能、经营管理职能、债务风险管理职责、国有资产保值增值责任，清晰规划企业的经营模式、利润模式、现金流模式，切实建立和全面执行现代企业制度、治理规则、内部控制流程、风险管理体系、激励约束机制，真正实现发行人化治理、市场化经营、制度化管理。

第二，做强主营业务，加快项目建设。树立“以项目促发展，以项目论英雄”的核心理念，全力推进项目前期、科学调度工程进度、切实加强工程管理、保质保量完成项目建设任务。重点加快推进国际会展中心、国家高新区科技创新基地、新兴金融中心、跨境电商中心、虚拟大学城、高新未来城、商会大厦、总部基地等项目建设，并以此契机，积极开展物业租赁、创业服务、产业投资等业务，丰富主营业务收入来源，为公司未来的市场化转型、集团化发展奠定基础。

第三，做实资产，强化运营管理。继续加强与省市国土资源、林业等职能部门的衔接汇报，实现未来充足土地资产储备。此外，将把资产管理作为重要任务之一，健全管理体系，拓宽经营思路，创新经营模式，不断提升资产运营管理能力，确保资产的质量和效益同步提升。

第四，拓宽渠道，做大融资规模，形成多元化投资主体结构。公司将以市场为导向，积极探索和创新投资模式，通过资产整合以及价格机制的形成，促进公共产品及服务投资的社会化和多元化，充分发挥国有资本的带动力。一方面，综合运用银行贷款、融资租赁等融资渠道，建立起多层

次、全方位、可持续的融资模式。另一方面，充分发挥子公司高新南粤基金的作用，产业投资基金向主导产业和孵化平台的投资，积极推进城发基金支持高新区基础设施建设工作。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年经审计的财务报表。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2017年-2019年合并及母公司的资产负债表、利润表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，出具了CAC证审字[2020]0012号标准无保留意见的审计报告。

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

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表10-1 发行人最近三年合并口径主要财务数据

单位：万元

项 目	2019 年度/末	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	1,091,631.62	883,738.19	545,588.72
其中：流动资产	920,421.73	817,681.39	524,159.99
负债合计	510,968.97	381,948.73	334,566.07
其中：流动负债	201,033.61	39,750.74	57,569.75
所有者权益合计	580,662.64	501,789.45	211,022.65
营业收入	97,706.81	79,309.24	39,052.38
营业利润	13,301.29	11,847.34	15,022.93
净利润	12,097.88	10,096.48	14,581.29
经营活动产生的现金流入	246,683.05	135,118.83	58,120.33

项 目	2019 年度/末	2018 年末/度	2017 年末/度
经营活动产生的现金流量净额	4,097.98	-55,879.60	-55,788.08
投资活动产生的现金流量净额	-202,424.03	-342,201.88	-99,842.74
筹资活动产生的现金流量净额	89,259.85	304,063.14	179,389.41
现金及现金等价物净增加额	-109,066.20	-94,018.34	23,758.59

表 10-2 发行人最近三年主要财务指标

项 目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	4.58	20.57	9.10
速动比率（倍）	0.29	3.86	4.39
资产负债率（%）	46.81	43.22	61.32
应收账款周转率（次/年）	27.50	13.48	16.00
存货周转率（次/年）	0.11	0.14	0.17
总资产周转率（次/年）	0.10	0.11	0.09
营业毛利率（%）	15.61	14.61	14.90
净资产收益率（%）	3.39	2.83	8.45
总资产收益率（%）	1.22	1.41	3.36

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

- 7、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
 10、2017年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额和所有者权益平均金额以2017年末金额代替

二、发行人财务总体情况

（一）财务概况

发行人是衡阳市高新技术产业开发区管理委员会设立的国有独资有限责任公司，发行人作为衡阳高新区重要的基础设施建设主体，在衡阳市高新区的统一规划下，主要从事衡阳高新区核心区的土地整理开发、基础设施建设等业务，在区域内具有一定的垄断地位和较强的竞争优势。在衡阳市政府的大力支持下，伴随着衡阳市经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至2019年12月31日，发行人资产总计为1,091,631.62万元，负债合计为510,968.97万元，所有者权益合计为580,662.64万元，资产负债率为46.81%。2019年度实现营业总收入97,706.81万元、净利润12,097.88万元，经营活动产生的现金流入合计246,683.05万元。通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

（二）收入来源及利润概况

表10-3 发行人营业收入构成表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------	---------

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地整理开发	50,607.95	47,901.53	35,254.99
基础设施建设	25,532.46	30,814.17	3,424.87
房屋销售	20,240.58	-	-
其他业务	1,325.82	593.54	372.52
营业收入合计	97,706.81	79,309.24	39,052.38
政府补贴收入	10,055.06	7,004.03	13,641.72
净利润	12,097.88	10,096.48	14,581.29

2017-2019年，发行人营业收入持续增长，整体保持较大规模，分别实现营业收入39,052.38万元、79,309.24万元和97,706.81万元。营业收入主要由土地整理开发业务收入及基础设施建设业务收入构成。相比于2019年的增幅，2018年营业收入较2017年大幅增长，主要是由于发行人基础设施项目的周期性，往年的基础设施项目在2018年集中完工并移交财政评审，致使2018年的基建业务大幅增长。随着衡阳市高新区土地开发和基础配套设施建设业务的快速发展，发行人营业收入将实现逐年稳步增长。

2017-2019年，发行人分别实现净利润14,581.29万元、10,096.48万元和12,097.88万元。总体而言，发行人具有较强的盈利能力，较强的盈利能力为提高偿债能力提供了保障。

（三）偿债能力分析

表10-4 发行人主要偿债能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
----	-----------	-----------	-----------

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动资产（万元）	920,421.73	817,681.39	524,159.99
流动负债（万元）	201,033.61	39,750.74	57,569.75
净利润（万元）	12,097.88	10,096.48	14,581.29
资产负债率（%）	46.81	43.22	61.32
流动比率（倍）	4.58	20.57	9.10
速动比率（倍）	0.29	3.86	4.39

从短期偿债指标来看，最近三年，发行人流动比率分别为 9.10、20.57 和 4.58，速动比率分别为 4.39、3.86 和 0.29。报告期内，发行人流动比率、速动比率均处于较高的水平，主要系发行人大部分项目在 2017 年后进入建设阶段，流动资产不断增加，同时发行人借款以长期借款为主，流动负债相对较少所致。

从长期偿债指标来看，最近三年，发行人资产负债率分别为 61.32%、43.22% 和 46.81%。发行人 2018 年末资产负债率较 2017 年末有所下降，主要系 2018 年公司股东加大对发行人注资，使得公司净资产规模大幅增长，总资产规模的迅速扩大，长期偿债能力不断加强，2019 年末资产负债率较 2018 年有所回升。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率维持在合理水平，发行人流动比率、速动比率处于正常水平，长期及短期偿债能力较强。未来，随着发行人土地整理开发、基础设施建设项目等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

（四）营运能力分析

表10-5 发行人主要营运能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入（万元）	97,706.81	79,309.24	39,052.38
营业成本（万元）	82,450.57	67,723.28	33,234.87
应收账款周转率（次/年）	27.50	13.48	16.00
存货周转率（次/年）	0.11	0.14	0.17
总资产周转率（次/年）	0.10	0.11	0.09

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 39,052.38 万元、79,309.24 万元和 97,706.81 万元。报告期内，发行人营业收入稳步增长，主要是因为随着衡阳市高新区经济建设的发展，发行人承担了大量的土地整理开发和基础设施建设项目。

2017 年至 2019 年，发行人应收账款周转率分别为 16.00 次/年、13.48 次/年和 27.50 次/年，应收周转效率整体较高。总体来看发行人经营情况良好，资金使用效率较高。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.17 次/年、0.14 次/年和 0.11 次/年，发行人存货周转率水平较低，且逐年呈现下降趋势，主要系随着发行人在建项目规模扩大，建设周期较长，在建项目按照进度逐步实现项目结算，发行人存货规模不断增加，导致发行人的存货周转率处于较低的水平。总体来看发行人存货周转率基本保持稳定。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.09、0.11 和 0.10，总资产周转

率处于较低的水平，主要是由于发行人从事的基础设施建设和土地开发整理等业务，具有项目的建设周期较长、收入的实现较为缓慢等属性，因此总资产周转率相对较低；另外发行人报告期内资产的快速扩张也导致总资产周转率降低。整体来看，发行人的总资产周转率符合行业的基本特征。

（五）盈利能力分析

表10-6 发行人主要盈利能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入（万元）	97,706.81	79,309.24	39,052.38
营业成本（万元）	82,450.57	67,723.28	33,234.87
毛利率（%）	15.61	14.61	14.90
政府补助（万元）	10,055.06	7,004.03	13,641.72
净利润（万元）	12,097.88	10,096.48	14,581.29
净资产收益率（%）	3.39	2.83	8.45
总资产收益率（%）	1.22	1.41	3.36

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 39,052.38 万元、79,309.24 万元和 97,706.81 万元，呈现良好的增长趋势，发行人营业收入主要来源土地整理开发收入和基础设施建设收入。报告期内，发行人毛利率保持较为稳定的态势。

2017-2019 年度，发行人分别实现净利润 14,581.29 万元、10,096.48 万元和 12,097.88 万元，盈利状况良好。2017 年至 2019 年，发行人政府补助收入分别为 13,641.72 万元、7,004.03 万元和 10,055.06 万元，三年累积实

现补贴收入 30,700.81 万元，发行人最近三年营业收入 /（最近三年营业收入+最近三年补贴收入）的比例为 87.56%，符合发改办财金〔2010〕2881 号文中关于偿债资金来源 70%以上(含 70%)必须来自公司自身收益的要求，说明发行人的主营业务突出，经营性盈利能力较强。

2019 年度，净资产收益率为 3.39%，总资产收益率为 1.22%，2018 年净资产收益率相比 2017 年，下降趋势较为明显，主要系 2018 年发行人获得股东衡阳高新区管委会的资产注入，公司净资产大幅增长所致。

（六）现金流量分析

表10-7 发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量流入	246,683.05	135,118.83	58,120.33
经营活动产生的现金流量净额	4,097.98	-55,879.60	-55,788.08
投资活动产生的现金流量净额	-202,424.03	-342,201.88	-99,842.74
筹资活动产生的现金流量净额	89,259.85	304,063.14	179,389.41
现金及现金等价物净增加额	-109,066.20	-94,018.34	23,758.59

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量流入分别为 58,120.33 万元、135,118.83 万元和 246,683.05 万元，发行人现金流入主要来自主营业务产生的收入。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -55,788.08 万元、-55,879.60 万元和 4,097.98 万元，报告期内发行人为基础设施建设项目支付了大量的建设资金，导致报告期内发行人经营活动产生的现金流量净

额有两年为负值。预计未来随着发行人基础设施项目的完工和项目回款措施的进一步落实，发行人经营活动现金流入净额将有进一步改善。

2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -99,842.74 万元、-342,201.88 万元和 -202,424.03 万元。报告期发行人投资活动产生的现金流量净额为负且金额较大，主要系发行人通过招拍挂获得较多土地，缴纳了大量土地出让金所致。

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 179,389.41 万元、304,063.14 万元和 89,259.85 万元。报告期内，发行人筹资活动现金流量净额为正，主要系发行人因业务发展需要借款增加所致，另一方面也反映出发行人具备良好的融资渠道。

2017-2019年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为23,758.59万元、-94,018.34万元和-109,066.202万元，最近三年发行人现金及现金等价物净增加额虽有下降，但发行人具有较强的经营能力、筹资能力以及较高的现金管理水平，债务的保障水平较高。

三、发行人资产情况分析

表10-8 发行人最近三年资产构成表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	21,465.18	1.97	130,531.38	14.77	224,549.72	41.16
应收账款	223.40	0.02	6,882.94	0.78	4,880.70	0.89
预付款项	9,334.02	0.86	8,737.56	0.99	10,255.22	1.88

其他应收款	21,141.20	1.94	6,995.60	0.79	13,002.55	2.38
存货	861,700.62	78.94	664,296.97	75.17	271,455.77	49.75
其他流动资产	6,557.32	0.60	236.93	0.03	16.02	0.00
流动资产合计	920,421.73	84.32	817,681.39	92.53	524,159.99	96.07
可供出售金融资产	-	0.00	3,899.00	0.44	1,063.00	0.19
固定资产	3,838.97	0.35	3,966.06	0.45	4,141.27	0.76
在建工程	124,643.99	11.42	58,031.85	6.57	16,131.09	2.96
无形资产	27.59	0.00	6.31	0.00	2.87	0.00
长期待摊费用	25.72	0.00	38.81	0.00	51.90	0.01
递延所得税资产	293.61	0.03	114.77	0.01	38.60	0.01
非流动资产合计	171,209.89	15.68	66,056.79	7.47	21,428.74	3.93
资产总计	1,091,631.62	100.00	883,738.19	100.00	545,588.72	100.00

发行人资产增长迅速，截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人总资产分别为545,588.72万元、883,738.19万元和1,091,631.62万元。资产规模持续快速增长。

从资产结构看，报告期内，发行人流动资产与非流动资产结构保持稳定，流动资产在总资产中占比维持在80%以上，符合所处行业的特点。最近三年，发行人流动资产分别为524,159.99万元、817,681.39万元和920,421.73万元，占总资产比重分别为96.07%、92.53%和84.32%，为资产的主要构成部分；非流动资产分别为21,428.74万元、66,056.79万元和171,209.89万元，占总资产比重分别为3.93%、7.47%和15.68%。从整体结构上看，报告期内，发行人资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和在建工程为主，具体分析如下：

（一）货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金余额分别为 224,549.72 万元、130,531.38 万元和 21,465.18 万元，占总资产的比重分别为 41.16%、14.77% 和 1.97%。货币资金均为银行存款，不存在抵押、冻结等对资金使用进行限制的情形。

（二）应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款余额分别为 4,880.70 万元、6,882.94 万元和 223.4 万元，占资产总额比重分别为 0.89%、0.78% 和 0.02%。

截至 2019 年末，发行人应收账款主要系应收衡阳新粤新能源私募股权基金合伙企业（有限合伙）及湖南省矽茂半导体有限责任公司的账款，应收账款对象比较集中；从应收款账龄来看，发行人应收账款账龄均在 1 年以内。从历史回款情况来看，主要欠款人均能按时回款，长期拖欠工程款或违约的风险较小。截至 2019 年末，发行人应收账款明细如下表所示：

表 10-9 发行人 2019 年末应收账款前五名明细

单位：万元、%

应收账款对象	金额	比例	账龄	性质	类型
衡阳新粤新能源私募股权基金合伙企业(有限合伙)	80.00	35.45	1 年以内	经营性	基金管理收入款
湖南省矽茂半导体有限责任公司	70.66	31.31	1 年以内	经营性	咨询服务费收入款
衡阳高新产业私募股权基金合伙企业（有限合伙）	60.00	26.59	1 年以内	经营性	基金管理收入款
湖南韶成科技股份有限公司	15.00	6.65	1 年以内	经营性	咨询服务费

					收入款
-	-	-	-	-	-
合 计	225.66	100.00	-		

报告期内，发行人的应收账款均系销售商品或提供劳务所形成，不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

截至2019年末，发行人无政府性应收款项，占2019年末发行人净资产的比例为0.00%。

（三）预付账款

2017-2019年末，发行人预付款项余额分别为10,255.22万元、8,737.56万元和9,334.02万元，占资产总额比重分别为1.88%、0.99%和0.86%。发行人预付款项主要系发行人日常业务开展中支付的预付工程款。发行人2019年末预付款项较2018年末增加596.46万元，主要系发行人预付衡阳高新技术产业开发区国有土地上房屋征收管理办公室及衡阳市人民政府城市建设综合开发管理办公室项目工程款。截至2019年末，发行人预付账款主要情况如下所示：

表10-10 发行人2019年末前五名预付账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比（%）	款项性质
衡州大道西延项目指挥部	6,034.00	64.65	预付工程款
衡阳高新技术产业开发区国有土地上房屋征收管理办公室	1,825.23	19.55	预付工程款
衡阳市人民政府城市建设综合开发管理办公室	846.00	9.06	预付工程款
衡阳市高新技术产业开发区财税局	570.73	6.11	预付土地款

单位名称	金额	占比（%）	款项性质
衡阳市天然气有限责任公司	26.93	0.29	天然气费
合计	9,302.89	99.66	-

（四）其他应收款

2017-2019年末，发行人其他应收款账面价值分别为13,002.55万元、6,995.60万元和21,141.20万元，占总资产的比例分别为2.38%、0.79%和1.94%。发行人其他应收款主要系衡阳市衡山科学城投资开发有限公司的往来款及衡阳弘湘国有投资（控股）集团有限公司的借款。2019年末，其他应收款计提坏账准备金额1,172.20万元，发行人其他应收款余额前五名合计18,400.00万元，占其他应收款期末余额的82.45%，明细如下表所示：

表 10-11 发行人 2019 年末其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	账龄	性质	类型
衡阳市衡山科学城投资开发有限公司	9,000.00	40.33	1 年以内	经营性	往来款
衡阳弘湘国有投资（控股）集团有限公司	5,000.00	22.41	1 年以内	非经营性	借款
平安国际融资租赁有限公司	2,500.00	11.20	2-3 年	经营性	保证金
衡阳市劳动保障监察支队	1,000.00	4.48	2-3 年	经营性	保证金
中广核国际融资租赁有限公司	900.00	4.03	2-3 年	经营性	保证金
合计	18,400.00	82.45	-	-	

截至2019年末，发行人对衡阳市衡山科学城投资开发有限公司的其他

应收款余额为9,000.00万元，主要系往来拆借款，主要用于衡科投竞拍土地的保证金。回款安排为3年内偿还，还款来源主要为该公司经营收入和股东代偿等方式。经查询衡阳市衡山科学城投资开发有限公司的诚信情况，衡阳市衡山科学城投资开发有限公司不存在失信行为，亦不存在违约情形。

截至2019年末，发行人对衡阳弘湘国有投资（控股）集团有限公司的其他应收款余额为5,000.00万元，主要系往来拆借款，主要用作威马电芯项目专项资金。根据衡阳市人民政府、祁东县人民政府与威马汽车科技集团有限公司的合作协议，款项在威马电芯项目正式投产后5年偿还。还款来源主要为该公司经营收入。经查询衡阳弘湘国有投资（控股）集团有限公司的诚信情况，衡阳弘湘国有投资（控股）集团有限公司不存在失信行为，亦不存在违约情形。

截至2019年末，发行人对平安国际融资租赁有限公司的其他应收款余额为2,500.00万元，根据融资租赁合同约定,在发放贷款时需扣除相应保证金。未来贷款到期还清贷款本金利息后,退回保证金。

截至2019年末，发行人对衡阳市劳动保障监察支队的其他应收款余额为1,000.00万元，根据衡阳市住建局要求工程项目要缴纳一定农民工工资保证金。未来回款安排:在工程完工后没有发生拖欠农民工工资情况下可全额退回，目前项目尚在建设期。

截至2019年末，发行人对中广核国际融资租赁有限公司的其他应收款余额为900.00万元，根据融资租赁合同约定,在发放贷款时需扣除相应保证金。未来在2022年贷款到期还清贷款本金利息后,退回保证金。

报告期内，发行人不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

发行人已经制订完善《关联交易管理制度》，发行人与关联方及非关联方的非经营性往来占款或资金拆借事项均参照《关联交易管理制度》的内容执行，具体的决策权限、决策程序和定价机制基本内容如下：

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司、债权人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定对公司关联交易进行严格管理。关联交易活动应遵循商业原则，做到公平、公正、公开。关联交易的价格应主要遵循市场定价原则；可以采用成本加成法、再销售价格法、可比非受控价格法、交易净利润法以及利润分割法，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。发行人《关联交易管理制度》主要包括：

1、决策权限

（1）与关联方交易金额单笔或累计3000万以上，1亿元以下（不含本数）的关联交易应提交总裁（总经理）审议；

（2）与关联方交易金额单笔或累计在1亿元以上（含本数）的关联交易事项应提交董事会审议；

（3）董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。董事会会议所作决议须经非关联董事半数以上通过。

（4）出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一时，公司应当将交易提交股东审议。但公司章程或其他制度另有规定的除外。

2、决策程序

（1）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

（2）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一，公司应当将交易提交股东审议。

3、定价原则

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加

合理利润。

4、定价方法

公司按照定价原则第（3）、（4）、（5）项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

（1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

（2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

（3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

（4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

（5）利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

债券存续期内，发行人将加强非经营性往来占款或资金拆借事项的管理，若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将按照《关联交

易管理制度》的决策权限，根据非经营性往来占款或资金拆借事项的金额分别提交公司总经理、董事长、董事会或者公司股东审批，并按照募集说明书的约定，在年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行信息披露。

（五）存货

2017-2019年末，发行人存货余额分别为271,455.77万元、664,296.97万元和861,700.62万元，占总资产的比例分别为49.75%、75.17%和78.94%，为发行人资产的主要构成部分。存货主要系发行人在开展项目中产生的工程施工成本和土地资产。2018年末较2017年末增加392,841.20万元，增幅为144.72%，主要系发行人通过招拍挂获取大量土地所致；2019年末较2018年末增加197,403.65万元，增幅为29.72%。

存货部分，开发成本系发行人已完工未结算的基础设施建设、土地开发整理项目成本和尚未完工的基础设施建设和土地整理开发项目投入成本；发行人的存货内土地资产均系发行人根据自身经营需要在土地市场招拍挂所获得的土地，不是土地整理业务中的待开发土地。发行人持有土地资产计划用于以后年度在二级市场对外出让、出售或作为公司自有商业开发或保障房项目自有用地。

表10-12 最近三年发行人存货构成情况

单位：万元、%

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例
土地资产	601,719.56	69.83	497,015.08	74.82	178,493.15	65.75

开发成本	259,981.06	30.17	167,281.89	25.18	92,962.63	34.25
合 计	861,700.62	100.00	664,296.97	100.00	271,455.77	100.00

（1）土地资产

截至2019年末，发行人账内土地资产合计601,719.56万元，均为发行人通过招拍挂方式取得的土地资产。截至2019年末，发行人土地资产均已取得土地证，发行人所有土地均已签订了土地出让合同并缴纳土地出让金及相关税费。

表10-13 截至2019年末发行人主要土地资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地 出让金
1	招拍挂	湘(2016)衡阳市不动 产权第 0006629 号	衡阳市高新开发区西 E-01-07、1-09 号地块	出让	商服用地	119.84	29,438.29	成本法	245.64	否	是
2	招拍挂	湘(2016)衡阳市不动 产权第 0010969 号	衡阳市高新开发区南 A 区 01、02 号地块	出让	城镇住宅、商 服用地	70.06	17,209.37	成本法	245.63	是	是
3	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0014212 号	衡阳市蒸湘区华兴街 道互助村、新桥村、农 场村	出让	城镇住宅、其 他商服用地	49.70	13,191.99	成本法	265.41	否	是
4	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0014218 号	衡阳市高新开发区 13 号街区 04、05 号地块	出让	其他商服用 地	23.59	6,360.20	成本法	269.60	否	是
5	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0039001 号	衡阳市蒸湘区华兴街 道农场村	出让	城镇住宅、其 他商服用地	30.84	7,430.93	成本法	240.93	否	是
6	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0039004 号	衡阳市高新开发区西 E-2-02、2-05 号地块	出让	城镇住宅、商 服用地	37.20	8,930.94	成本法	240.06	否	是
7	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0039005 号	衡阳市高新开发区 13 号街区 02、03 号地块	出让	城镇住宅、其 他商服用地	53.70	11,304.82	成本法	210.52	是	是
8	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0039006 号	衡阳市高新开发区 34 号街区 01、02 号地块	出让	城镇住宅、其 他商服用地	91.87	23,834.08	成本法	259.44	否	是
9	招拍挂	湘(2017)衡阳市不动 产权第 0039007 号	衡阳市高新开发区 46 号街区 06 号地块	出让	城镇住宅、其 他商服用地	39.14	8,199.66	成本法	209.49	否	是

10	招拍挂	湘（2018）衡阳市不动产权第 0005793 号	衡阳市高新开发区 22 号街区 06、07 号地块	出让	城镇住宅、其他商服用地	72.07	13,527.06	成本法	187.70	是	是
11	招拍挂	湘（2018）衡阳市不动产权第 0021793 号	衡阳市蒸湘区华兴街道新桥村	出让	城镇住宅、其他商服用地	117.98	58,931.44	成本法	499.51	否	是
12	招拍挂	湘（2018）衡阳市不动产权第 0021798 号	衡阳市蒸湘区华兴街道新桥村	出让	其他商服用地	267.48	130,261.89	成本法	486.99	否	是
13	招拍挂	湘（2018）衡阳市不动产权第 0021804 号	衡阳市蒸湘区华兴街道新桥村	出让	城镇住宅、其他商服用地	46.42	22,667.13	成本法	488.26	是	是
14	招拍挂	湘（2018）衡阳市不动产权第 0021811 号	衡阳市蒸湘区华兴街道新桥村	出让	其他商服用地	107.28	54,388.47	成本法	506.95	否	是
15	招拍挂	湘（2018）衡阳市不动产权第 0046839 号	衡阳市蒸湘区华兴街道农场村	出让	城镇住宅、其他商服用地	50.17	24,426.68	成本法	486.86	否	是
16	招拍挂	湘（2019）衡阳市不动产权第 0009361 号	衡阳市高新开发区 51-D-01 地块	出让	城镇住宅、其他商服用地	5.21	3,056.19	成本法	586.12	否	是
17	招拍挂	湘（2019）衡阳市不动产权第 0035012 号	高新开发区内、南临衡州大道、西临蒸潭路、北临曙光西路	出让	其他商服用地	133.92	63,855.93	成本法	476.83	否	是
18	招拍挂	湘（2019）衡阳市不动产权第 0043980 号、第 0043985 号、第 0043978 号	衡阳市蒸湘区雨母山镇二塘村、湘桂村	出让	城镇住宅、其他商服用地	131.03	68,344.00	成本法	521.59	否	是
19	招拍挂	湘（2019）衡阳市不动产权第 0023309 号	高新开发区内南临延安路、西临光辉街、北临白云路	出让	城镇住宅用地	25.03	17,822.17	成本法	712.03	否	是
20	招拍挂	未办理证	衡山科学城内东靠雁鸣路、北临科学城大道、西临三江路	出让	其他商服用地	86.56	7,226.97	成本法	83.49	否	是

21	招拍挂	未办理证	高新区北临衡州大道、 西临衡园路、东临西园 路、丰园路	出让	其他商服用 地	89.29	11,345.68	成本法	127.07	否	是
合计	-	-	-	-	-	1,648.38	601,753.90	-	-	-	-

（2）开发成本

截至2019年末，发行人开发成本共计259,981.06万元，主要包括代建项目开发成本219,316.10万元，其他开发成本40,664.96万元。

截至2019年末，发行人存货中的开发成本主要包括基础设施项目建设、土地开发整理等项目。发行人前五大开发成本明细如下：

表10-14 发行人2019年末前五大的开发成本明细表

单位：万元

项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值
新桥棚户区改造安置小区	2017.08	2020.12	12,190
互助棚户区改造基础设施项目	2016.08	2021.12	55,207
金柘片区建设项目	2017.1	2020.09	9,150
陆家片区棚户区改造项目	2016.04	2020.12	27,386
二塘安置片区建设项目	2016.01	2020.09	11,791
杨柳立交桥棚户区改造	2017.02	2020.12	11,976
金星安置房项目	2017.07	2020.07	570
蒸水风光带建设项目	2016.01	2020.12	6,813
蒸潭路-银星路道路建设	2017.05	2020.12	7,138
曙光西路-杨柳西路道路建设	2017.05	2020.11	4,061
湘桂七、九、十组道路项目	2016.09	2020.08	1,768
麻光-麻钢线路杆线搬迁	2017.08	2020.09	5,216
南华小学扩建工程	2017.12	2020.08	1,112
衡州大道西延排水改造	2017.09	2020.12	1,295
临水路道路施工项目	2018.1	2020.09	9,800
解放路-长丰大道路段	2018.09	2021.07	1,657
华新时代小区项目建设	2017.03	2020.12	15
柿江河雁鸣溪景观挡水工程	2017.08	2020.08	1,083

平湖公园提质改造	2018.03	2020.12	633
2017-2018 批地拆迁	2018.09	2020.09	3,340
祝融小学扩建	2018.07	2020.9	3,204
高新现代城项目	2018.1	2021.12	871
衡阳市中心大道新建工程	2018.09	2020.12	732
长胜小组建设项目	2016.06	2020.12	511
零星工程及拆迁整理	-	-	41,797.53
合 计	-	-	219,316.10

（六）可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产分别为 1,063.00 万元、3,899.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 0.19%、0.44% 和 0.00%。2019 年末可供出售金融资产降低至零，主要系会计政策变更，全部可供出售金融资产转为其他权益工具投资。

发行人可供出售金融资产均为可供出售权益工具，情况如下。

表10-15 2018年末发行人可供出售金融资产情况

单位：万元、%

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	投资额（万元）
湖南省国际低碳技术交易中心有限公司	10.00	1,003.00
衡阳高新产业私募股权基金合伙企业（有限合伙）	1.00	60.00
衡阳新粤新材料私募股权基金合伙企业（有限合伙）	2.74	1,825.00
衡阳新粤医疗产业私募股权基金合伙企业（有限合伙）	3.33	1001.00
衡阳新粤新能源私募股权基金合伙企业（有限合伙）	2.07	10.00
合 计	-	3,899.00

（七）固定资产

2017-2019年末，发行人固定资产分别为4,141.27万元、3,966.06万元和3,838.97万元，占总资产的比例分别为0.76%、0.45%和0.35%，发行人固定资产主要为房屋及建筑物、运输设备和电子设备。

（八）在建工程

2017-2019年末，发行人在建工程余额分别为16,131.09万元、58,031.85万元和124,643.99万元，占总资产的比例分别为2.96%、6.57%和11.42%。发行人2018年末在建工程较2017年末增加41,900.76万元，主要系发行人在建的国家高新区科技创新基地项目及新兴金融中心等项目的建设投入不断增加，高新区总部基地项目于2018年初开始动工建设，导致发行人在建项目投资金额不断增加。截至2019年末，发行人在建工程较2018年末增加66,612.14万元，增幅为114.79%，增加部分主要是创业创新服务平台二期建设、虚拟大学城及创业创新服务平台的项目投资。

表10-16 发行人2019年末主要在建工程明细表

单位：万元

项目名称	开工日期	预计完工日期	期末余额
创业创新服务平台二期建设	2017.06	2021.06	24,242.39
创新创业服务平台	2018.01	2020.12	37,748.24
衡阳高新区虚拟大学城	2016.03	2020.12	27,043.98
新兴金融中心	2017.05	2021.06	20,564.93
电商中心	2017.08	2020.06	12,412.74
国际会展中心	2017.06	2021.09	523.69
总部基地	2018.06	2021.04	2,033.58
商会大厦	2020.04	2022.04	74.44

雨母山林改造	2018.08	2020.06	0.00
合计	-	-	124,643.99

四、负债结构分析

2017-2019 年末，发行人的负债总额分别为 334,566.07 万元、381,948.73 万元和 510,968.97 万元，负债总额逐年增长，与发行人增加项目投资，扩大主营业务投入，扩大经营规模的情况相符。

表10-18 2017年-2019年发行人负债结构表

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	45,500.00	8.90	0.00	0.00	10,000.00	2.99
应付账款	8,279.96	1.62	871.98	0.23	19.60	0.01
预收款项	23,644.05	4.63	-	-	-	-
应付职工薪酬	13.76	0.00	9.92	0.00	81.37	0.02
应交税费	5,945.24	1.16	3,769.16	0.98	2,662.81	0.80
其他应付款	42,633.93	8.34	1,883.01	0.49	2,119.30	0.63
一年内到期的非流动负债	75,016.66	14.68	33,216.66	8.69	42,686.66	12.76
流动负债合计	201,033.61	39.34	39,750.73	10.41	57,569.75	17.21
长期借款	199,000.00	38.95	197,400.00	51.68	115,600.00	34.55
长期应付款	82,904.30	16.22	127,979.34	33.51	144,869.64	43.30
递延收益	28,031.07	5.49	16,818.65	4.40	16,526.68	4.94
非流动负债合计	309,935.36	60.66	342,197.99	89.59	276,996.32	82.79
负债合计	510,968.97	100.00	381,948.73	100.00	334,566.07	100.00

从负债整体结构上看，非流动负债是负债的主要组成部分。在流动负债中，短期借款、一年内到期的非流动负债是主要构成部分。在

非流动负债中，长期借款和长期应付款为发行人报告期内负债的主要构成部分。具体分析如下：

（一）短期借款

2017-2019年末，发行人短期借款余额分别为10,000.00万元、0.00万元和45,500.00万元，占总负债的比重分别为2.99%、0.00%和8.90%。2017年末发行人短期借款较年初减少20,000.00万元，系发行人2017年底归还华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行30,000.00万元贷款。同时发行人向华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行贷款10,000万元。2018年末发行人偿还所有的短期借款，2019年新增短期借款主要系发行人根据短期资金需求进行短期融资。

（二）一年内到期的非流动负债

2017-2019年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为42,686.66万元、33,216.66万元和75,016.66万元，占负债总额的比重分别为12.76%、8.69%和14.68%。截至2019年末，发行人一年内到期的长期借款为31,300.00万元，一年内到期的长期应付款为43,716.66万元。

表10-19 2019年末发行人前五名的一年内到期的非流动负债情况

单位：万元，%

单 位	金 额	性 质
中国建设银行衡阳华新支行	9,400.00	抵押借款
中信银行（棚改贷款资金）	9,200.00	质押借款
兴业金融租赁有限责任公司	3,333.33	融资租赁物及质押

佛山海晟金融租赁股份有限公司	3,000.00	融资租赁物及保证
中广核国际融资租赁有限公司	3,000.00	质押及保证
合计	27,933.33	

（三）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 115,600.00 万元、197,400.00 万元和 199,000.00 万元，占总负债的比重分别为 34.55%、51.68% 和 38.95%。报告期内，发行人的长期借款主要为银行等金融机构的借款。

表10-20 截至2019年末长期借款分类情况

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	117,000.00	58.79	117,000.00	59.27	106,970.00	92.53
抵押借款	53,300.00	26.78	27,900.00	14.13	-	-
保证借款	60,000.00	30.15	58,600.00	29.69	24,800.00	21.45
减：一年内到期的长期借款	31,300.00	15.73	6,100.00	3.09	16,170.00	13.99
合计	199,000.00	100.00	197,400.00	100.00	115,600.00	100.00

（四）长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款余额分别为 144,869.64 万元、127,979.34 万元和 82,904.30 万元，占总负债的比重分别为 43.30%、33.51% 和 16.22%。截至 2019 年末，公司长期应付款较 2018 年末减少 45,075.05 万元，降幅为 35.22%，主要系发行人应付融资租赁款偿付以

及部分转入一年内到期的非流动性负债所致。

表10-21 截至2019年末发行人长期应付款情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付融资租赁款	126,620.96	155,096.00	171,386.30
减：一年内到期的 应付融资租赁款	43,716.66	27,116.66	26,516.66
合计	82,904.30	127,979.34	144,869.64

（五）递延收益

2017-2019年末，发行人递延收益余额分别为16,526.68万元、16,818.65万元和28,031.07万元，占总负债的比重分别为4.94%、4.40%和5.49%。2018年末递延收益余额较2017年末增加291.96万元，主要系发行人作为衡阳市棚户区改造项目重要的建设主体，承担衡阳市的棚户区改造责任，获得衡阳市政府对棚户区改造项目政府补助资金所致。2019年末递延收益余额较2018年末增加21,267.48万元，主要系发行人获得南华小学补助资金、委托代建项目补助资金、自建项目补助资金及管委会科学技术预算资金。

表10-22 发行人最近三年递延收益情况

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
陆家片区棚户区改造一期 （城中村）补助资金	1,067.59	5,902.65	12,906.68
陆家片区棚户区改造一期 （城中村）配套基础设施 项目补助资金	-	4,220.00	3,620.00

补贴款	6,696.00	6,696.00	-
委托代建项目补助资金	7,065.00		
自建项目补助资金	8,202.48		
管委会科学技术预算资金	5,000.00		
合 计	28,031.07	16,818.65	16,526.68

（六）有息负债明细

截至 2020 年 3 月末，公司有息债务总额 459,220.96 万元，占负债总额的比重为 69.06%。

1、有息债务期限情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人有息债务期限情况如下表所示：

借款类型	金额（万元）	占比（%）
短期借款	80,500.00	17.53%
一年内到期的非流动负债	88,616.66	19.30%
长期借款	199,400.00	43.42%
应付融资租赁款	90,704.30	19.75%
合 计	459,220.96	100.00%

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债占比合计 36.83%，短期偿债压力处于合理区间。发行人有息债务以长期债务为主，其中占比最大的长期借款占有息负债总额比例为 43.42%。

2、有息债务结构情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人有息债务融资结构情况如下表所示：

借款类型	金额（万元）	占比（%）
信用借款	0	0.00%

保证借款	25,000.00	5.44%
抵押借款	118,700.00	25.85%
质押借款	176,500.00	38.43%
融资租赁款	139,020.96	30.27%
合 计	459,220.96	100.00%

从融资结构来看，截至 2020 年 3 月 31 日，发行人不存在信用借款。保证借款为 25,000.00 万元，占有息负债比例为 5.44%；发行人通过抵押借款为 118,700.00 万元，占有息负债比例为 25.85%；质押借款为计 176,500.00 万元，占有息负债比例为 38.43%；发行人融资租赁款为 139,020.96 万元，占有息负债比例为 30.27%。抵押借款、质押借款、融资租赁款为有息负债的主要类型。

总体来看，发行人债务融资方式较为多样，银行融资渠道融资较为稳定。同时，发行人与融资租赁公司、信托公司建立了较好的合作关系，非银行融资渠道较为畅通。

（七）债务偿还压力测试

截至2019年12月31日，发行人有息债务偿债压力测算如下：

表10-24 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿还规模	84,077.16	83,036.68	40,152.22	28,649.11	42,223.04	5,724.34	4,500.00	4,500.00
其中：银行借款	34,800.00	30,900.00	20,900.00	21,900.00	39,900.00	3,500.00	4,500.00	4,500.00
融资租赁	37,277.16	52,136.68	19,252.22	6,749.11	2,323.04	2,224.34	-	-
信托计划	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
合计	84,077.16	83,036.68	40,152.22	52,649.11	66,223.04	29,724.34	28,500.00	28,500.00

五、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人对外担保余额为275,000万元，共计六笔担保，系发行人为衡阳白沙洲开发建设投资有限公司提供的不同担保期限共计275,000万元人民币的连带责任保证、抵押担保。

六、发行人资产受限情况

截至2019年12月31日，发行人以应收账款为中信银行衡阳分行92,000.00万元贷款设立最高额为112,000.00万元的最高额质押，以未来对高新区管委会的应收款为光大银行衡阳石鼓支行25,000.00万元银行贷款设定48,643.00万元的质押。截至2019年12月31日，发行人实际受限的应收账款金额为8,787.12万元。除上述事项外，发行人应收账款不存在其他受限情形。

截至2019年12月31日，发行人以固定资产中的房屋资产为衡阳农村商业银行股份有限公司贷款设定抵押。抵押的房屋资产账面价值为3,753.55万元，抵押金额为3,000.00万元。

截至2019年12月31日，发行人以13块土地分别为中国建设银行衡阳华新支行、中国工商银行衡阳华新支行、兴业金融租赁有限责任公司、湖南省信托有限责任公司、光大银行衡阳分行、兴业银行衡阳分行、广发银行、三湘银行设定抵押（包括为衡阳白沙洲开发建设投资有限公司提供担保而抵押的土地3块），抵押的土地资产账面金额为357,080.75万元，抵押金额239,838.50万元（包括为衡阳白沙洲开发建设投资有限公司提供抵押担保而产生的抵押金额80,000.00万元）。发行人受限土地资产的具体情况如下：

表10-25 发行人受限资产情况

单位：万元

序号	抵、质押权人	抵、质押资产	账面价值	性质	到期时间
1	中国建设银行 衡阳华新支行	湘（2017）衡阳市不 动产权第0039005号	11,304.82	抵押	2021.3.26
2	中国建设银行 衡阳华新支行	湘（2017）衡阳市不 动产权第0039004号	8,930.94	抵押	2022.6.28
3	中国工商银行 衡阳华新支行	湘（2018）衡阳市不 动产权第0005793号	13,527.06	抵押	2021.3.1
4	兴业金融租赁 有限责任公司	湘（2016）衡阳市不 动产权第0010969号	17,209.37	抵押	2024.12.30
5	湖南省信托有 限责任公司	湘（2018）衡阳市不 动产权第0021804号	22,667.13	抵押	2021.5.21
6	光大银行衡阳 分行	湘（2018）衡阳市不 动产权第 0021793 号	58,931.44	抵押	2020.3.19
7	广发银行	湘（2018）衡阳市不 动产权第 0046839 号	24,426.68	抵押	2020.6.27
8	兴业银行衡阳 分行	湘（2017）衡阳市不 动产权第 0014212 号	13,191.99	抵押	2020.9.29
9	三湘银行	湘（2019）衡阳市不 动产权第 0023309 号	17,822.17	抵押	2021.9.25
10	中国建设银行 衡阳市分行	湘（2018）衡阳市不 动产权第 0005792 号	7,430.93	抵押	2022.6.17
11	湖南省信托有 限责任公司	湘（2016）衡阳市不 动产权第 0006629 号	29,438.29	抵押	2020.5.12
12		湘（2019）衡阳市不 动产权第 0043980 号、第 0043985 号、 第 0043978 号	68,344.00		2020.5.12
13	中国银行股份 有限公司衡阳	湘（2019）衡阳市不 动产权第 0035012 号	63,855.93	抵押	2023.12.12

	合 计	-	357,080.75	-	-
--	-----	---	------------	---	---

七、关联方及关联交易情况

（一）关联方情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，发行人的关联方及其与发行人之间的关联关系情况如下：

1、股东、实际控制人

发行人的股东和实际控制人均为衡阳高新技术产业开发区管理委员会。

2、其他关联方及关联关系

（1）本公司的子公司

因发行人对其子公司存在投资，从而构成发行人的关联方。截至本募集说明书出具之日，发行人全资及控股子公司共计 6 家，参股公司 1 家。

表 10-26 发行人子公司基本情况

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	成立时间
1	衡阳高新投物业管理有限公司	100%	500.00	2017-1-20
2	湖南雨母旅游投资发展有限公司	100%	20,000.00	2016-9-18
3	衡阳高新投置业有限公司	100%	5,000.00	2016-8-19
4	衡阳高新投新能源发展有限公司	100%	1,000.00	2017-10-25
5	衡阳高新产业二期私募股权基金合伙企业（有限合伙）	99.83%	6,010.00	2018-4-3
6	衡阳高新文化创意有限公司	60.2%	4,455.00	2017-4-11
7	衡阳高新南粤基金管理有限公司	50%	1,000.00	2016-12-26

（2）其他关联方

根据《企业会计准则第36号—关联方披露》，其他关联方还包括关键管理人员或与其关系密切的家庭成员、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业及重要子公司少数股东。关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见“第八条 发行人基本情况”之“八、发行人董事、监事及高级管理人员”。

（二）报告期内关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品、接受劳务

无

（2）销售商品、提供劳务

表10-27 2017年-2019年发行人关联方收入表

单位：万元

关联方名称	项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
高新区管委会	营业收入	76,253.62	78,715.70	38,679.87
合计		76,253.62	78,715.70	38,679.87

2、关联方应收应付款项

表10-28 2017年-2019年发行人关联方应收应付款项明细表

单位：万元

关联方名称	项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
高新区管委会	应收账款	-	6,555.25	4,645.60

高新区管委会	其他应收款	-	-	5,940.00
合计		-	6,555.25	10,585.60

3、关联方资金占用

截至2019年12月31日，发行人不存在资金被股东、实际控制人及其关联方占用的情形。

4、关联方担保

截至2019年12月31日，发行人不存在为股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

八、发行人2017-2019年经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人2017-2019年经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人2017-2019年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2019 年末，发行人共有 6 笔融资租赁和 1 笔信托计划借款，具体情况如下表：

表 11-1 发行人融资租赁及信托计划明细表

债权人	借款规模 (亿元)	未兑付余 额(亿元)	起止时间	利率	担保方式
佛山海晟金融 租赁股份有限 公司	5.00	1.70	2016.9.30-2021.9.30	5.32	保证
			2016.10.11-2021.10.1		
			1		
			2017.1.4-2022.1.4		
			2017.1.11-2022.1.11		
上海歆华融资 租赁有限公司	3.00	2.64	2016.12.02-2021.09.2	5.70	保证
			1		
皖江金融租赁 股份有限公司	0.20	0.08	2016.12.29-2021.12.2	5.32	保证
			9		
兴业金融租赁 有限责任公司	4.00	2.00	2016.12.30-2022.12.3	5.39	抵押+质押
			0		
平安国际融资 租赁有限公司	5.00	2.80	2017.05-2025.05	5.50	保证
中广核国际融 资租赁有限公 司	3.00	1.50	2017.5.25-2022.5.24	5.35	保证+质押
湖南省信托有 限责任公司	1.496	1.20	2018.11.22-2020.11.2	6.65	抵押
			1		
合计	21.696	11.92	-	-	

发行人无以超过银行相同期限贷款基准利率 2 倍以上的利率进行融资的情形。除上述融资之外，发行人及其控股子公司无已其他已

发行未兑付的企业债券、公司债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划发行规模为人民币 5 亿元，其中基础发行额为 2.5 亿元，弹性配售额为 2.5 亿元。如未行使弹性配售选择权，则发行规模为 2.5 亿元，其中 1.5 亿元用于陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目），1 亿元用于补充流动资金；如行使弹性配售选择权，则发行规模为 5 亿元，其中 3 亿元拟用于陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目），2 亿元用于补充流动资金。

募集资金使用分配情况见表 12-1。

表 12-1 募集资金使用分配表

项目名称	总投资规模 (万元)	行使弹性配售权		未行使弹性配售权	
		拟使用募集资金 (万元)	募集资金占 总投资比例	拟使用募集 资金(万元)	募集资金占 总投资比例
陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）	104,429.02	30,000.00	28.73%	15,000.00	14.36%
补充流动资金	-	20,000.00	-	10,000.00	-
合计		50,000.00		25,000.00	-

本期债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

（一）项目整体概况

陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）位于衡阳市高新区内，具体四至范围为：衡阳市第三人民医院以南，衡州大道以北，南华大学（新校区）以西，市政道路以东。项目周边有衡州大道等市政道路，岳临高速、泉南高速等高速公路。项目所在地距衡阳高铁站、衡阳市政府均在10公里左右。交通便利，区位优势明显。

陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）总用地面积119,570.21m²（合约179.35亩），净用地面积101,346.02m²（合约152.02亩）。总建筑面积393,216.79m²，其中：计容建筑面积342,208.79m²，包括安置房318,898.82m²，配套商业19,264.46m²（配套商业均为住宅底商，不存在独栋商业），其他配套用房4,045.51m²；不计容建筑面积51,008.00m²（全部为地下车库）；容积率3.38，绿地率36.98%。停车位1,636个（地上179个，地下1,457个）。可提供安置房套数3,188套。

本项目总投资104,429.02万元，其中：工程费用70,635.04万元，工程建设其他费用19,221.17万元，预备费4,492.81万元，建设期利息10,080.00万元。

项目的主要概况如下：

1、拆迁安置方案、补偿标准和费用

本次安置采取实物安置及异地安置的方式。衡阳市高新区管委会按照《衡阳市人民政府关于印发衡阳市中心城区国有土地上房屋征收

与补偿实施办法的通知》（衡政发[2019]7 号）和《关于公布衡阳市中心城区国有土地上房屋征收装饰装修费、临时安置费、停产停业损失费、搬迁费及奖励标准的通知》，给予棚改居民征地拆迁补偿。房屋主体采取评估补偿，具体实施过程中房屋主体补偿不低于 6035 元/ m^2 。除此之外其他补偿标准为：装饰装修补偿按 0-820 元/ m^2 ，搬迁费按每户 2000 元/次计算，临时安置费补偿 6 个月，每月为被征收房屋主体评估价值（不含装饰装修价值）的 6‰，配合入户勘查奖励费按 150 元/ m^2 ，按期签约搬迁奖励费按不高于征收合法房屋主体评估价值的 20%。同时衡阳高新公司新建安置房，将在兼顾保障房性质并参考周边区域市场行情的基础上合理定价为 3650 元/ m^2 ，向拆迁居民出售，最大程度上保障安置房居民利益。

2、拆迁安置责任

陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）共涉及拆迁居民 1948 户，涉及拆迁面积 318,898.82 m^2 ，所以拆迁居民均采取实物安置及异地安置的方式，衡阳高新不负责具体拆迁工作。根据衡阳市人民政府出具的《衡阳市人民政府关于印发衡阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（衡政发〔2019〕7 号）文件规定，各单位职责如下：

城区人民政府为各辖区内房屋征收与补偿工作的征收主体。高新技术产业开发区、松木经济开发区、白沙洲工业园及衡山科学城由市人民政府委托园区管委会，具体负责各辖区内的房屋征收与补偿工作。

本项目拆迁费用由衡阳市高新技术产业开发区管委会负责，衡阳高新投仅负责统筹安排保障住房的建设、融资和开发及建设用地手续的办理，筹措保障住房的建设资金。

3、纳入保障房计划情况

陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目），由于其必要性和重要性，得到了衡阳市、高新技术产业开发区两级政府的大力支持，本项目已纳入高新区的2018年重点工程建设项目计划，同时该项目已经全部纳入2020年衡阳市主城区保障性安居工程建设计划，目前正在积极争取相关配套政策支持。

（二）项目建设必要性、社会效益和经济效益

1、项目建设必要性

（1）是改善蒸湘区居民生活条件，改善民生的需要

蒸湘区棚户区安全隐患突出，陆家新区破旧厂房、老式集体宿舍聚集，因年代久远，房屋面积、结构、功能等都无法满足人民群众对现代生活的需求，与城市现代化建设很不协调。

本项目的实施，将对2,152户棚户区进行改造。同时，为了落实国家对房地产市场宏观调控政策和保持房价的平稳发展，通过建设二塘安置小区改善了居民生活条件，解决了棚改居民住房问题，是改善蒸湘区棚户区民生的重大举措。

（2）是优化配置土地资源、促进土地合理利用、完善蒸湘区城市功能的需要

从当前的实际情况看，本项目涉及的棚户区建筑杂乱无章、土地

利用不充分，这对土地资源日益紧张的城市建设来说是一种严重的资源浪费。本项目依据衡阳市城市规划，有利于改善蒸湘区城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；同时盘活周边大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地价值，促进土地的合理利用。

此外，通过棚户区改造，大大增加了保障性房源，这样不仅能够有效解决城市中低收入家庭对住房的需求，而且可以抑制房价过快上涨。该项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业；又可以发展社区公共服务，加快社会管理，推进社区建设，是扩大内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

（3）是坚持以人为本、构建和谐社会的需要

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。实施棚户区改造，是建立完善住房保障体系的重要环节，是政府关注民生、以人为本、执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动。本项目的实施，不仅能保障住户基本的居住条件，还可以协调各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，从而构建一个和睦、安定的居住环境。棚户区改造，已经成为人民群众的普遍期待，是帮助群众解决问题、改善生存条件、让群众共享城市发展红利的需要；更是维护社会稳定、构建和谐社会的需要。

2、项目建设社会效益和经济效益

项目符合国家现行宏观经济政策，有利于生产要素优化配置，提

高土地集约化利用程度，有利于改善居住环境、提升城市品位，有利于保证衡阳经济及城市建设的发展，对拉动衡阳市蒸湘区的经济增长有着重要的意义。有利于城市化建设步伐的加快，美化城市环境，大大加快城市绿化面积。新建安置房，将其列入城市发展规划建设，既充分利用了国有土地，又使衡阳的城市化建设步伐加快，城市竞争力一定程度上得以加强。

同时，陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）也具有较好的经济效益。根据具有甲级资质的北京市宾克工程咨询股份有限公司编制的《陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）可行性研究报告》显示，项目收入来源主要包括安置房销售收入，配套商业销售收入，停车位出租收入。项目计算期为 15 年（2 年建设期和 13 年运营期）。

（1）价格依据

1) 安置房出售价格

考虑到本项目的定位、特色及区位因素，安置房销售价格按略高于建设成本价，即 3,650 元/m²销售给安置户。从表 12-2 可知，周边商品房成交价格相对平稳，出售价格在 5,800~7,374 元/m²之间，其中最高售价为 7,374 元/m²，最低售价为 5,800 元/m²，可见本项目安置房销售价格远低于市场价。

表 12-2 项目周边商品房出售价格信息表

项目	地址	规划户数	产品	销售价格（元/m ² ）
星善·九龙台	解放西路 73 号（华新立交桥旁）	1,228	商品楼	6,500
创发城 1938	衡州大道与幸福路交汇处	2,275	商品楼	6,000
香水岸新城	蒸湘华新开发区蒸水大道 48 号	2,000	商品楼	7,374

项目	地址	规划户数	产品	销售价格（元/m ² ）
幸福府邸	蒸湘南路（金钟·定王台对面）	96	商品楼	5,800

2) 配套商业出售价格

根据对当地周边区域类似项目市场调研，从表 12-3 可知，商铺成交价格相对平稳，出售价格在 10,000~28,000 元/m²之间，其中，最高售价为 28,000 元/m²，最低售价为 10,000 元/m²，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目配套商业出售价格为 12,800 元/m²。

表12-3 项目周边商铺出售价格信息表

项目	地址	类型	销售价格（元/m ² ）
首峰小区	解放西路首峰小区	街铺	28,000
锦冠花园	蒸湘区延安路	街铺	14,545
临街门面	蒸阳北路十四中旁	街铺	18,500
临街旺铺	华新芙蓉路药监局旁	街铺	10,000

3) 停车位出租价格

根据对当地周边区域类似项目市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目车库出租价格为 15 元/天，且考虑每 5 年租金上涨 5 元。

（2）销售收入预测

1) 安置房销售收入

销售面积按 318,898.82 m² 计算，销售单价按 3,650 元/m² 销售给回迁户，运营期 1-5 年销售完毕，销售比例为 25%：25%：20%：15%：15%。则安置房销售收入为 116,398.07 万元。

2) 配套商业销售收入

配套商业按全部销售考虑，销售单价 12,800 元/m²，运营期 1-5 年销售完毕，销售比例为 25%：25%：20%：15%：15%。则配套商

业销售收入为 24,658.52 万元。

3) 停车位出租收入

本项目可提供出租车位 1,636 个，出租单价按 15 元/个/天计，之后每 5 年上涨 5 元/个/天。出租率运营期 1-5 年按 70%、75%、80%、85%、90%考虑，之后保持 95%出租率。则运营期内停车位出租收入为 13,510.32 万元。

综上所述，项目运营期内合计可产生总收入 154,566.91 万元，运营期经营成本合计 7,433.45 万元，增值税 12,411.61 万元，经营税金共计 3,199.68 万元，本项目产生的经营现金流量净额总计为 131,522.17 万元，能够覆盖项目的总投资 104,429.02 万元；债券存续期产生的可用于偿债的经营现金净流入为 125,345.50 万元，能有效覆盖本期债券用于募投项目部分的债券本息 97,200.00 万元（按 7%的利率测算），同时，在本期债券第五年末含权点时，项目产生的可用于偿债的经营现金净流入为 105,807.15 万元，能够有效覆盖第五年末本期债券用于募投项目部分的债券本息 94,176.00 万元（按 7%的利率测算）。本项目税后投资回收期 6.17 年，税后财务内部收益率 6.23%，本项目经济效益良好。

（三）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示：

表 12-3 募投项目审批表

序号	批准文件	批准文号	日期
----	------	------	----

序号	批准文件	批准文号	日期
1	建设项目选址意见书	衡规选字[2018]007	2018 年 4 月 5 日
2	关于陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）的用地预审意见	衡国土预审字[2018]66 号	2018 年 8 月 28 日
3	关于衡阳高新投资有限公司“陆家新区棚户区改造——二塘安置小区”建设项目环评报告表的审批意见	衡高新环函字【2018】23 号	2018 年 12 月 28 日
4	关于陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）节能报告的批复	衡发改审[2019]21 号	2019 年 1 月 31 日
5	关于“陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）”可行性研究报告的批复	衡高新发[2019]69 号	2019 年 4 月 15 日
6	关于《陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）》社会稳定风险评估报告的批复	衡高新发[2019]65 号	2019 年 4 月 23 日

（四）项目建设期及进度情况

根据《陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）可行性研究报告》，项目建设期为 2 年。目前，陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）前期选址、用地预审、环评及可研批复等各种报批手续已经办理完成，项目勘察设计、场地平整等前期施工准备工作于 2019 年 7 月启动，正在有序进行。截至募集说明书出具日，项目整体完工量约 5%，已投资额约为 3000 万。

三、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）项目建设对发行人业务状况影响

本期债券募投资金投向陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）。随着募投项目不断建设推进，发行人收入规模将不断扩大，同时，项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，有利于巩固和加强发行人在衡阳市高新区基础设施建设行业的地位。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

本期债券募投项目投资额为 104,429.02 万元，发行人拟通过发行

本期债券筹集资金 7.20 亿元用于项目建设，4.80 亿元用于补充流动资金。本期债券发行后，发行人非流动负债将增加 12.00 亿元，资产负债率略有上升但仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

四、募集资金使用计划及管理

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债券受托管理人的监督。

五、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将 2020 年衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的承诺》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

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

一、发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付奠定了坚实基础

2017 年至 2019 年，发行人资产总计分别为 545,588.72 万元和 883,738.19 万元和 1,091,631.62 万元，资产规模稳步增长，综合实力不断增强。2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 39,052.38 万元、79,309.24 万元和 97,706.81 万元，实现净利润 14,581.29 万元、10,096.48 万元和 12,097.88 万元，发行人主营业务收入和净利润情况良好，具有较强的偿债能力。

二、募投项目良好的盈利前景是本期债券还本付息的重要来源

根据《陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）可行性研究报告》，项目计算期为 15 年（含建设期 2 年，运营期为 13 年），项目运营后的收入来源主要为安置房销售收入，配套商业销售收入，停车位出租收入。在本期债券存续期内（本期债券为七年期，债券存续期按 2020 年至 2026 年预计），募投项目预计收入总计为 145,774.00 万元，扣除运营成本、增值税及经营税金后预计项目存续期经营净现金流入 125,345.50 万元，能够有效覆盖用于募投项目的债券资金本息。该项目收益测算详见下表 13-1。

表13-1 陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	总收入	145,774.00		35,891.15	35,935.93	28,927.88	21,919.84	21,964.63	1,134.57
1	安置房销售收入	116,398.07		29,099.52	29,099.52	23,279.61	17,459.71	17,459.71	
	销售面积（m ² ）	318,898.82		79,724.71	79,724.71	63,779.76	47,834.82	47,834.82	
	单价（元/m ² ）			3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	
	销售比例	1.00		0.25	0.25	0.20	0.15	0.15	
2	配套商业销售收入	24,658.52		6,164.63	6,164.63	4,931.70	3,698.78	3,698.78	
	销售面积（m ² ）	96,322.30		19,264.46	19,264.46	19,264.46	19,264.46	19,264.46	
	单价（元/m ² ）			12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	
	销售比例	1.00		0.25	0.25	0.20	0.15	0.15	
3	停车位出租收入	4,717.41		627.00	671.78	716.57	761.35	806.14	1,134.57
	停车位个数	9,816.00		1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00
	单价（元/个/天）			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	20.00
	停车率	4.95		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95
二	经营成本	6,438.61	-	1,540.10	1,541.00	1,259.79	978.57	979.46	139.69
1	职工薪酬	702.00		117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
2	销售费用	2,821.13		705.28	705.28	564.23	423.17	423.17	
3	管理及其他费用	2,915.48		717.82	718.72	578.56	438.40	439.29	22.69
三	增值税及附加税	13,989.89	-	3,306.76	3,290.78	2,712.07	2,238.58	2,232.49	209.21

1	增值税	11,913.89	-	2,947.21	2,949.74	2,369.93	1,790.13	1,792.66	64.22
2	税金及附加	2,076.00		359.55	341.04	342.14	448.45	439.83	144.99
	城市维护建设税（7%）	288.66				33.36	125.31	125.49	4.50
	教育费附加（5%）	206.18				23.83	89.51	89.63	3.21
	印花税（0.5‰,1‰）	17.04		3.71	3.75	3.18	2.61	2.66	1.13
	房产税（12%）	566.09		75.24	80.61	85.99	91.36	96.74	136.15
	土地增值税(1.5%、3%)	739.75		184.94	184.94	147.95	110.96	110.96	
	城镇土地使用税	258.28		95.66	71.74	47.83	28.70	14.35	
四	经营净收入	125,345.50		31,044.29	31,104.15	24,956.02	18,702.69	18,752.68	785.67

三、第三方担保机构为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券计划发行总额为人民币 5 亿元，为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人为本期债券聘请第三方担保机构提供担保。由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）湖南省融资担保集团有限公司（简称“湖南省担保集团”）

1、担保人基本情况

公司名称：湖南省融资担保集团有限公司

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

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：400,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

股东单位：湖南省人民政府国有资产监督管理委员会（持股比例 100%）

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

进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、担保人资信状况

湖南省融资担保集团有限公司（简称“湖南省担”）是中共湖南省委办公厅、湖南省人民政府办公厅为加强全省担保体系建设，缓解中小企业融资难问题于 2010 年 4 月 16 日组建的省属国有担保机构。公司由湖南省经信委、省财政厅下属省中小企业服务中心、湖南财信投资控股有限责任公司、湖南发展投资集团有限公司及湖南经济技术投资担保公司联合发起设立，是具有独立企业法人资格的省属国有公司。经东方金诚国际信用评估有限公司评定，湖南省担信用等级为 AAA。

3、担保人财务情况

湖南省担系由湖南省人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的担保机构。截至 2019 年 12 月 31 日，担保人融资担保责任余额为 73.77 亿元，结合当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）54.77 亿元，公司融资担保放大倍数为 1.35，符合监管要求。担保人未发行过债券，具体情况如下所示：

表13-3 担保人财务情况

单位：万元

项 目	2019年末/2019年度
总资产	684,958.16
总负债	97,060.44

净资产	566,414.38
营业收入	21,442.08
营业利润	1,725.45
利润总额	1,726.26

湖南省担保集团 2019 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五、附表六、附表七。

3、担保人资信状况

湖南省融资担保集团有限公司是中共湖南省委办公厅、湖南省人民政府办公厅为加强全省担保体系建设，缓解中小企业融资难问题于 2010 年 4 月 16 日组建的省属国有担保机构。公司由湖南省经信委、省财政厅下属省中小企业服务中心、湖南财信投资控股有限责任公司、湖南发展投资集团有限公司及湖南经济技术投资担保公司联合发起设立，是具有独立企业法人资格的省属国有公司。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，湖南省担保集团信用等级为 **AAA**，评级展望稳定。

综合来看，湖南省担保集团资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，为本期债券提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

4、担保函主要内容

湖南省担保集团为本期债券出具了担保函，承诺对发行人此次发行的本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按担保函约定的担保额度承担担保责

任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

四、其他偿债保障措施

（一）偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需

要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行、兴业银行股份有限公司衡阳分行、中信银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，并担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

（二）发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑

发行人经营稳健，资信状况优良并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人本期债券募投项目现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高，短期和长期偿债能力强。本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行等四家银行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行

营业场所：衡阳市蒸湘区解放大道棉布大楼

负责人：向晖

经办人员：魏常丽

联系地址：衡阳市蒸湘区解放大道棉布大楼

联系电话：15874722299

传真：0734-88894615

邮政编码：421000

（二）《债权代理协议》主要事项

1、发行人义务

（1）发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

（2）偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

（3）登记持有人名单

发行人应负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

（4）信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债

券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权人通报与本期债券相关的信息，对债权人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

（5）对债券持有人的通知及决议的落实

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内书面通知债权人，并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

- 1) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- 2) 预计到期难以偿付利息或本金；
- 3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- 4) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10% 以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；
- 5) 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- 6) 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上为重大）；
- 7) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- 8) 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大资产或债务处置；

9) 本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重
大变故，包括但不限于（包括正常磨损所致）不能充分覆盖未到期本
期债券本金余额的 2 倍或资产有灭失可能时（本条当且仅当发行人对
本期债券进行了资产抵押行为时有效）；

10) 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗
漏；

11) 未能履行募集说明书所规定的任何义务；

12) 债券被暂停转让交易；

13) 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它
情形。

（6）违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书
面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为
避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总
经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就
该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟
采取的建议措施。

（7）披露信息的通知

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集
说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债
权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券
存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易

所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

（8）发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

2) 债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

3) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途

径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权人。

（9）合规证明

1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

（10）资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：1) 出售资产的对价公平合理，或 2) 至少 75% 的对价系由现金支付，或 3) 对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或 4) 该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

（11）质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非 1) 该等质押在交割日已经存在；或 2) 交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或 3) 该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 4) 经债

券持有人会议同意而设定质押。

（12）关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

（13）上市维持

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

（14）追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

（15）文件交付

发行人应在本期债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

（16）配合新债权代理人移交

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

（17）办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后 5 个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权人代理人。

（18）指定负责人

发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权人代理人在正常工作时间能够有效沟通。

（19）其他

应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

2、债权人代理人的权利

（1）债权人代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

（2）发行人确认，债权人代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权人代理人在《债权代理协议》生效后会产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权人代理人担任《债权代理协议》项下的债权人代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权人代理人与债券持有人存在

利益冲突：

1) 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

2) 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

3) 债权代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突。

(3) 发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

1) 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时；(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；(ii) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或(iii) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲

突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

3) 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

4) 在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

(4) 债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括

发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

（5）就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

（6）对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

（7）在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

（8）债权代理人可以：1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；2）在实行和行使《债权代理

协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

（三）《债券持有人会议规则》主要内容

1、债券持有人行使权利形式

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

2、债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据债券持有人会议规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否

同意相关解决方案作出决议；

（3）当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

（5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（6）当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（8）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

（9）对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

（10）对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

（11）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（12）法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3、债券持有人会议的召集

（1）债券持有人会议由债权代理人召集。在本期债券存续期内，发生债券持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围

内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

（2）在债券持有人会议规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行为本期债券偿债资金监管银行，并与华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）10 个工作日前将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人和债权代理人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行、兴业银行

股份有限公司衡阳分行、中信银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委核准本期债券发行之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，上述四家银行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

第十五条 风险揭示

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

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融政策以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券采用固定利率且期限相对较长，在本次公司债券存续期内，债券的投资价值在其存续期内，可能跨越多个利率调整周期，并随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的交易场所上市交易，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险

本次债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期

的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

对策：首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。主承销商和分销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上

升及自然灾害等，项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

对策：本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（五）违规使用债券资金的风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。同时，若发行人违规挪用本期债券资金，可能导致本期债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。

对策：发行人聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行、兴业银行股份有限公司衡阳分行、中信银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行为本期债券的募集资金监管银行，并签订了相应的监管协议，可确保发行人合规使用本期债券资金；同时，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券。如确实根据实际情况需要变更募集资金用途，发行人将严格按照发改委相关规定履行变更手续。

二、与发行人行业有关的风险与对策

（一）政策性风险

发行人主要从事城市基础设施建设、土地整理开发业务。目前，

衡阳市政府、衡阳高新区管委会给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性，这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险

基础设施业务规模和收益水平均受经济周期的影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施建设可能同时减少，项目建设投资的收入回报可能下降，对发行人盈利能力产生不利影响，进而影响本次债券的兑付。

对策：发行人将考虑衡阳高新区综合经济实力，合理布局，形成具有战略层次的业务开展计划，持续增加优质项目储备，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响，实现可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对城市基础设施建设的关注与投入和衡阳市经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）项目建设风险与对策

城市基础设施业务的前期涉及征地、拆迁工作，中期涉及土地平

整、配套设施建设等多项工作，其中征地、拆迁的协调与执行工作由当地政府部门负责，发行人并不直接参与征地、拆迁工作，但如在征地、拆迁过程中出现协调、执行等问题，将会间接影响发行人的项目进度。由于发行人承担的土地片区开发周期相对较长、环节较多，在项目报批、征地拆迁、工程施工、土地招拍挂等方面均存在不确定因素，如在上述环节中，出现不确定因素，会最终影响发行人的土地出让计划，从而可能导致项目延迟交付。另外，发行人有多个项目同时开工建设，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等提出了较高的要求，如发行人不能继续理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度。

对策：发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质按时投入运营。

（二）经营活动净现金流为负的风险

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -55,788.08 万元、-55,879.60 万元和 4,097.98 万元，受发行人工程项目的增加及项目建设投入大等因素的影响，2017-2018

年经营活动产生的现金流量净额为负，可能对本次债券的偿付产生不利影响。

对策：公司作为衡阳高新区重要的城市建设、融资、管理和服务的重要平台，承担了大量的基础设施建设项目和土地开发整理项目，未来随着政府资金的落实以及土地陆续出让，公司预期将获得较好的收益。随着发行人项目建成后逐步销售及资金回笼，发行人未来的经营活动现金流情况将有所好转。此外，本期债券募投项目收益良好，为本期债券偿还提供了有力保障。

（三）对外担保风险

截至2019年末，发行人对外担保余额为275,000万元，共计六笔担保，系发行人为衡阳白沙洲开发建设投资有限公司提供的不同担保期限共计275,000万元人民币的连带责任保证、抵押担保。如果被担保公司在未来出现偿付困难或发生违约，公司将履行相应的担保责任。因此，对外担保所带来的不确定性将给公司造成一定的或有负债风险。

对策：公司的担保对象经营及财务状况正常、信用良好，风险相对可控。公司将根据公司的经营情况、规模、净资产等因素合理确定对外担保的上限，强化担保流程管理，降低对外担保风险。

（四）土地存货占比较高风险与对策

风险：公司以土地为主的存货占比较高。截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人存货账面价值分别为 271,455.77 万元、664,296.97 万元及 861,700.62 万元，存货逐年增长，其中土地资产分

别占比 65.75%、74.82%及 69.83%。土地开发业务周期长，受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，近期二、三线城市土地出让价格随着宏观经济形势及经济转型的趋势有所下降，未来土地价格尤其是二、三线城市土地价格存在进一步下跌的可能，对于发行人所拥有的大量土地存货应关注土地价格波动风险。

对策：发行人将继续加强存货管理，大力推进土地开发整理业务，强化发行人在衡阳市土地开发和整理地位。随着发行人公司前期开发和整理的土地陆续完工，发行人存货资产将实现流动变现，盈利能力和营运能力将进一步加强。

第十六条 信用评级

根据联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为**AAA**级，发行人长期信用等级为**AA**级。

一、评级观点

衡阳高新投资（集团）有限公司是衡阳高新技术产业开发区重要的城市基础设施开发建设及棚户区改造项目主体之一，持续得到地方政府在资本注入和政府补助等方面的大力支持。同时，联合资信评估有限公司关注到公司资本支出压力很大、短期偿付压力较大、自营项目未来收益存在不确定性等对其信用水平带来的不利影响。

本期债券的由湖南省融资担保集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，经联合资信评定，湖南省担保主体长期信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。湖南省担保能显著增强本期债券的偿付能力。本期债券还设置了分期偿还条款，在一定程度上缓解了公司未来的集中偿付压力。

未来，公司将继续围绕衡阳市政府及衡阳高新区的总体规划，以衡阳高新区的基础设施、棚户区改造项目建设为重点，提高区域基础设施服务水平，促进区域产业升级转型，公司业务规模逐渐扩大。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。

二、优势

1、公司发展的外部环境良好。近年来，衡阳市及高新区经济持续稳步发展，2019 年，衡阳市实现地区生产总值 3372.68 亿元，同比增长 8.1%；完成一般预算收入 170.20 亿元。高新区实现地区生产总值为 168.78 亿元，较上年增长 9.0%。

2、定位明确且持续得到政府的大力支持。公司是衡阳高新区重要的城市基础设施开发建设及棚户区改造项目主体之一，在资本注入和政府补助等方面持续得到地方政府的大力支持。

3、担保增强本期债券偿付能力。湖南省担保为本期债券提供了无条件不可撤销的连带责任保证担保，可显著增强本期债券的偿付能力。

关注：

1、资本支出压力很大。截至 2019 年，公司代建项目尚需投资 50.99 亿元；自营项目在建拟建项目投资体量非常大，大部分项目投资进展很慢，投资收益实现受当地房地产市场环境和拟入驻企业经营发展影响较大。总体来看，公司面临非常大的投资压力。

2、资产流动性较弱。公司资产中存货占比高，资产受限比例较高。

3、存在短期偿债压力。公司债务规模持续增长，短期偿付压力较大。截至2020年3月底，公司全部债务52.41亿元，现金短期债务比为0.20倍。

4、募投项目未来收益存在不确定性。本期债券发行对公司现有债务结构有一定影响。募投项目预测较乐观，未来收益受项目投资进

度、销售进展和宏观经济影响大，存在较大不确定性。

四、跟踪评级

根据监管部门规定及联合资信跟踪评级制度，联合资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，联合资信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，联合资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向联合资信提供最新的财务报告及相关资料，联合资信将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知联合资信并提供评级所需相关资料。联合资信亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。联合资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，联合资信有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

联合资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

五、近三年信用评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表：

年度	评级结构	评级公司
2019 年 5 月	AA	东方金诚国际信用评估有限公司

东方金诚肯定了作为衡阳高新技术产业开发区最重要的城市基础设施开发建设主体，在区域地位和政府支持等方面具有显著优势。同时，东方金诚也关注到在建项目尚需投资规模大、资产流动性较弱、债务负担不断增长等因素对公司信用水平带来的不利影响。因此，东方金诚评定发行人主体信用评级为**AA**，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

六、发行人银行授信情况

截至2019年12月31日，发行人在主要贷款银行的授信额度总额为448,000万元，其中已使用授信额度为336,400万元，未使用授信额度为111,600万元。发行人资信情况良好，一直与各大银行等金融机构保持紧密的联系，间接债务融资能力较强。

七、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》、工商局网上信息系统查询信息以及发行人出具的有关说明文件，发行人信用记录良好，最近三年不存在违约情况。经查询，信用中国网、国家应急管理部、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局、全国法院被执行人失信信息查询、国家生态环境部等网站信息记录，发行人不存在相关不良信用记录。

第十七条 法律意见

本期债券发行人律师湖南路衡律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人本次发行已合法有效地取得目前所需的批准与授权，发行人股东授权董事会办理本次发行相关事宜的程序和范围合法、有效。

（二）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、法规及规范性文件以及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

（三）发行人本次发行具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《债券管理通知》和《有关事项的通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关公司债券发行的实质条件。

（四）发行人的股东为事业单位法人，具有法律、法规和规范性文件规定的担任发行人股东的资格；各股东已投入发行人的资产产权关系清晰，该等资产均已转移至发行人，不存在法律障碍或纠纷。

（五）发行人业务独立于股东单位及其他关联方，资产独立完整、权属清晰，发行人人员、机构、财务独立，具有面向市场独立自主经营的能力。

（六）发行人业务合法合规且主营业务突出，截至本法律意见书出具之日未发生变更；发行人不存在持续经营的法律障碍；联合资信评估有限公司系在中国注册成立且具备债券评级资质的境内评级机构，且与发行人不存在关联关系，具备为发行人本次发行提供信用评级服务的资格。

（七）发行人关联交易已履行必备程序，价格公允；发行人股东

及其关联企业与发行人不存在同业竞争。

（八）发行人土地使用权等重大资产系合法取得，不存在权属纠纷或潜在纠纷；发行人因融资抵押而导致部分财产的部分权利受限，但不影响发行人的合法权益。

（九）发行人作为具有独立法人资格的企业，依法具备对外担保的主体资格与能力，担保事项系依照法律及《公司章程》规定进行，不会对发行人本次发行造成实质性影响。发行人不存在因环境保护、产品质量、知识产权、劳动安全和人身权等原因产生的重大侵权之债。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系在正常的生产经营活动中发生的，均合法有效。

（十）发行人自设立以来不存在增资、减资、合并、分立的情形；发行人报告期内不存在购买、出售重大资产（指成交金额占发行人最近一期经审计净资产的 10%及以上）的情形；截至本法律意见书出具日，发行人无拟进行的重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购事项。

（十一）发行人目前执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人报告期内未因重大税务违法违规行而受到行政处罚。

（十二）发行人在报告期内未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚；发行人生产经营活动和募集资金投资项目符合有关环境保护的要求。

（十三）发行人本次发行募集资金拟投资项目已经获得相关部门的核准、批复和备案，募集资金投向符合国家产业政策，本次债券募集资金投向符合《证券法》、《管理条例》、《债券管理通知》和《有关事项的通知》等有关法律法规及其他规范性文件规定。

（十四）发行人、持有发行人 5%以上（含 5%）股权的主要出资人（追溯至实际控制人）、发行人的控股公司、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）发行人本次发行的担保人为依法设立并合法存续的企业法人，具备我国法律、法规要求的为发行人本次公司债券提供担保的资质，其出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，符合《公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规的相关规定；担保人的融资担保责任余额、融资担保放大倍数和集中度等指标符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。

（十六）发行人为本期债券编制的《募集说明书》披露事项真实、准确、完整，符合《证券法》、《债券管理条例》及《债券管理通知》等相关法律、法规、规范性文件的规定。

（十七）发行人本期债券的《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《偿债资金专项账户监管协议》《募集资金专项账户监管协议》的内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效，并已包括了投资者权利保护的相关内容。

（十八）发行人本次发行的主承销商、审计机构、评级机构、律师事务所均具备参与本次发行工作的相关资质，符合《债券条例》等相关法律法规的规定。

（十九）发行人政府往来账款合法合规，不存在违反法律法规的经营性往来账款，发行人不存在政府非经营性账款和资金拆借。

结论意见：

1、发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的实质条件。

2、《募集说明书》所引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，其引用部分不会导致《募集说明书》相关内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

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

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告
- （四）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南路衡律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

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

衡阳高新投资（集团）有限公司

住所：湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会院内

法定代表人：朱章金

经办人员：李雁

办公地址：湖南省衡阳市高新区解放大道 11 号开发区管委会院内

联系电话：0734-8799520

传真：0734-8799383

邮政编码：421000

财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

联系人：向汝婷

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
32 层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2020 年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券
券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券有限责任公司	主承销商	债券融资部	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷	0731-84779571
2	华龙证券股份有限公司	分销商	债券融资部	广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦裙楼二楼华龙证券	张矛	0755-83936853
3	开源证券股份有限公司	分销商	债券融资总部	北京西城区西外大街 18 号 金贸大厦 C2 座 9 层	石丝丝	029-88365835

附表二：发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
货币资金	21,465.18	130,531.38	224,549.72
应收账款	223.40	6,882.94	4,880.70
预付款项	9,334.02	8,737.56	10,255.22
其他应收款	21,141.20	6,995.60	271,455.77
存货	861,700.62	664,296.97	271,455.77
其他流动资产	6,557.32	236.93	16.02
流动资产合计	920,421.73	817,681.39	524,159.99
可供出售金融资产	-	3,899.00	1,063.00
固定资产	3,838.97	3,966.06	4,141.27
在建工程	124,643.99	58,031.85	16,131.09
无形资产	27.59	6.31	2.87
长期待摊费用	25.72	38.81	51.90
递延所得税资产	293.61	114.77	38.60
非流动资产合计	171,209.89	66,056.79	21,428.74
资产总计	1,091,631.62	883,738.19	545,588.72

发行人最近三年合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
短期借款	45,500.00	-	10,000.00
应付账款	8,279.96	871.98	19.60
预收款项	23,644.05	-	-
应付职工薪酬	13.76	9.92	81.37
应交税费	5,945.24	3,769.16	2,662.81
其他应付款	42,633.93	1,883.01	2,119.30
一年内到期的非流动负债	75,016.66	33,216.66	42,686.66
流动负债合计	201,033.61	39,750.74	57,569.75
长期借款	199,000.00	197,400.00	115,600.00
长期应付款	82,904.30	127,979.34	144,869.64
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	309,935.36	342,197.99	276,996.32
负债合计	510,968.97	381,948.73	334,566.07
实收资本（股本）	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积	503,532.29	436,756.98	158,086.66
盈余公积	4,378.23	3288.88	2255.20
未分配利润	40,180.40	29,210.91	20,177.85
归属母公司所有者权益合计	578,090.92	499,256.77	210,519.71
少数股东权益	2,571.72	2,532.69	502.94
所有者权益合计	580,662.64	501,789.45	211,022.65
负债和股东权益总计	1,091,631.62	883,738.19	545,588.72

附表三：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	97,706.81	79,309.24	39,052.38
减：营业成本	82,450.57	67,723.28	33,234.87
营业税金及附加	1,528.05	836.94	569.01
销售费用	1,711.58		
管理费用	2,933.37	2,412.34	1,369.31
财务费用	5,121.63	3,193.71	2,364.19
其中：利息费用	5,354.79	3,772.62	3,005.56
利息收入	240.97	582.15	642.94
加：资产减值损失	-	-304.68	-133.79
其他收益	10,055.06	7,004.03	13,641.72
投资收益	-	5.0	-
二、营业利润	13,301.29	11,847.34	15,022.93
加：营业外收入	34.48	-	-
减：营业外支出	165.47	609.00	83.16
三、利润总额	13,170.30	11,238.43	14,939.78
减：所得税费用	1,072.41	1,141.85	358.49
四、净利润	12,097.88	10,096.48	14,581.29
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润	12,097.88	10,096.48	14,581.29
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润	12,058.84	10,066.74	14,578.35
2.少数股东损益	39.04	29.74	2.94
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	12,097.88	10,096.48	14,581.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,058.84	10,066.74	14,578.35
归属于少数股东的综合收益总额	39.04	29.74	2.94

附表四：发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	134,133.20	79,765.96	35,438.67
收到的税费返还	-	-	13,641.72
收到其他与经营活动有关的现金	112,549.84	55,352.87	9,039.94
经营活动现金流入小计	246,683.05	135,118.83	58,120.33
购买商品、接受劳务支付的现金	169,629.77	127,179.17	29,898.88
支付给职工以及为职工支付的现金	2,100.61	1,652.37	941.20
支付的各项税费	14,704.43	10,910.64	16,660.88
支付其他与经营活动有关的现金	56,150.26	51,256.25	66,407.46
经营活动现金流出小计	242,585.07	190,998.43	113,908.41
经营活动产生的现金流量净额	4,097.98	-55,879.60	-55,788.08
收回投资收到的现金	-	50.00	-
取得投资收益收到的现金	-	5.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	55.00	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	163,943.03	339,360.88	98,729.74
投资支付的现金	38,481.00	2,896.00	1,113.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	202,424.03	342,256.88	99,842.74
投资活动产生的现金流量净额	-202,424.03	-342,201.88	-99,842.74
吸收投资收到的现金	-	2,010.00	500.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	2,010.00	500.00
取得借款收到的现金	78,400.00	89,000.00	122,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	72,775.31	293,630.32	161,690.00
筹资活动现金流入小计	151,175.31	384,640.32	284,190.00
偿还债务支付的现金	6,100.00	31,260.00	31,220.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,738.80	18,800.51	19,413.93
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	34,076.66	30,516.67	54,166.67
筹资活动现金流出小计	61,915.46	80,577.18	104,800.59
筹资活动产生的现金流量净额	89,259.85	304,063.14	179,389.41
五、现金及现金等价物净增加额	-109,066.20	-94,018.34	23,758.59
加：期初现金及现金等价物余额	130,531.38	224,549.72	200,791.13
六、期末现金及现金等价物余额	21,465.18	130,531.38	224,549.72

附表五：湖南省担保集团 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,158,975,699.60	1,721,105,866.38
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收款项	-	-
应收票据	-	-
存出保证金	117,870,685.46	245,120,996.91
委托贷款	127,000,000.00	-
可供出售金融资产	11,827,200.00	21,827,200.00
其他流动资产	17,146.54	877,020,861.32
长期股权投资	22,100,000.00	-
长期股权投资合计	22,100,000.00	-
固定资产：		
固定资产原价	109,768,201.74	62,783,692.69
减：累计折旧	44,540,601.85	31,643,952.50
固定资产净值	65,227,599.89	31,139,740.19
固定资产减值准备	-	-
固定资产净额	65,227,599.89	31,139,740.19
在建工程	-	-
固定资产清理	-	-
固定资产合计	65,227,599.89	31,139,740.19
无形资产及其他资产：		
无形资产	889,446.75	322,068.96
长期待摊费用	347,496.12	-
抵债资产	78,740,744.53	61,426,761.08

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	6,849,581,568.57	4,493,275,279.58
负债及所有者权益		
流动负债：		
短期借款	-	-
存入保证金	164,871,629.91	338,709,326.39
应付职工薪酬	45,285,797.36	35,486,914.09
应交税金	14,267,085.27	22,539,302.81
应付股利	-	-
担保赔偿准备	344,451,483.03	290,783,687.88
短期责任准备	96,929,736.61	40,526,087.16
预计负债	1,000,000.00	-
一年内到期的长期负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	950,146,553.06	804,028,475.68
长期负债：		
长期借款	-	-
长期应付款	166,576,022.35	166,575,882.64
专项应付款	166,576,022.35	166,575,882.64
长期责任准备	-	-
其他长期负债	-	-
长期负债合计	166,576,022.35	166,575,882.64
负债合计	1,116,722,575.41	970,604,358.32
所有者权益：		
实收资本	5,397,885,332.94	3,116,724,785.88
资本公积	93,119,422.04	79,679,716.02
盈余公积	21,105,760.45	17,999,153.69
一般风险准备	79,232,905.32	116,305,765.97
未分配利润	72,800,364.81	123,688,442.91
归属母公司所有者权益合计	5,664,143,785.56	3,454,397,864.47

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
少数股东权益	68,715,207.60	68,273,056.79
所有者权益合计	5,732,858,993.16	3,522,670,921.26
负债和所有者权益总计	6,849,581,568.57	4,493,275,279.58

附表六：湖南省担保集团 2018 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的担保费收入	69,013,195.99	121,058,258.85
收到的税费返还	--	--
收到的其他与经营活动有关的现金	449,454,596.17	1,151,953,281.20
其中：收到的担保代偿返还	--	--
现金流入小计	518,467,792.16	1,273,011,540.05
担保代偿支付的现金	518,430,283.47	187,759,690.52
支付给职工以及为职工支付的现金	37,011,156.97	30,780,965.04
支付的各项税费	36,927,759.57	31,625,472.24
支付的其他与经营活动有关的现金	127,676,277.17	844,670,905.18
现金支出小计	720,045,477.18	1,094,837,032.98
经营活动产生的现金流量净额	-201,577,685.02	178,174,507.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	3,335,978,700.13	2,221,988,000.00
取得投资收益所收到的现金	25,906,269.16	23,742,079.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	153,645.00	--
收到的其他与投资活动有关的现金	--	66,300,000.00
现金流入小计	3,362,038,614.29	2,312,030,079.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出的现金净额	1,454,920.81	77,504.27
投资所支付的现金	3,283,800,000.00	1,455,047,950.00
支付的其他与投资活动有关的现金	--	1,076,900,000.00
现金流出小计	3,285,254,920.81	2,532,025,454.27
投资活动产生的现金流量净额	76,783,693.48	-219,995,375.12
三、筹资活动产生的现金流量：		

项目	2018 年	2017 年
吸收投资所收到的现金	300,000,000.00	1,406,793,146.08
借款所收到的现金	--	46,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	--	31,000,000.00
现金流入小计	300,000,000.00	1,483,793,146.08
偿还债务所支付的现金	31,037,188.49	67,692,409.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	1,271,653.02	13,473,173.79
支付的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	32,308,841.51	81,165,582.79
筹资活动产生的现金流量净额	267,691,158.49	1,402,627,563.29
四、汇率变动对现金的影响	--	--
五、现金及现金等价物净增加额	142,897,166.95	1,360,806,695.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,572,549,858.39	211,743,163.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,715,447,025.34	1,572,549,858.39