

长春新区发展集团有限公司

(住所: 吉林省长春市高新开发区顺达路 1266 号办公楼四层)

2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) 募集说明书摘要

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



(住所: 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

联席主承销商



(住所: 上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)



(住所: 贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城 B 区金融商务区集中商业(北))



(住所: 北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼)



(住所: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层, 22 层)

签署日期: 2020 年 12 月 14 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人及全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、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。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、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。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管

理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、长春新区发展集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2020 年 8 月 31 日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2020】2011 号文同意向专业投资者公开发行面值总额不超过 60 亿元公司债券。

二、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券等级为 AAA。本期债券发行前，发行人最近一期期末（截至 2020 年 6 月末未经审计的财务报表）的净资产为 554.95 亿元；最近一期期末发行人合并报表资产负债率为 58.75%，母公司报表资产负债率为 3.95%；发行人近三年实现的年均可分配净利润为 89,596.34 万元（2017 年、2018 年及 2019 年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

三、发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引〉（2017 年修订版）有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

四、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能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。

五、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券

不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

六、本次债券为无担保债券。本次债券的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本次债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。在本次公司债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用等级或债券信用级别的事项，导致公司主体信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者利益产生一定影响。

七、经东方金诚综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。考虑到信用评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本次债券的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本次债券的投资者造成损失，甚至导致本次债券无法在证券交易场所进行交易流通。

八、本次信用评级报告出具后，东方金诚将密切关注与发行主体以及本次债券有关的信息。同时，在本次债券存续期内，将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级主体进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定是否调整信用等级，并及时对外公布。如发行主体不能及时提供相关信息，东方金诚将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至发行主体提供相关资料。

九、本次债券不向公司股东优先配售，仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购，本次债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》。

十、遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决

议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十一、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十二、本次债券募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款，也不用于转借他人。

十三、发行人建设项目较多且工程前期资金投入量较大，因此形成了较大规模的有息债务。2017-2019 年末，发行人有息债务（短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款中的有息债务）分别为 485.65 亿元、526.27 亿元和 521.72 亿元。未来随着公司建设项目的推进，发行人有息债务可能进一步增加，公司面临一定的偿债压力。

十四、2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 59.46%、56.85%、56.28%和 56.95%。受工程建设行业业务性质影响，发行人资产负债率维持在较高水平，但处于行业合理水平。较高的资产负债率可能会对企业的经营和财务情况产生一定的不利影响。

十五、2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-721,701.25 万元、458,452.66 万元、778,697.99 万元和 1,612.45 万元。发行人 2017 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要是因其报告期内合并范围子公司增加及支付其他与经营活动有关现金较多所致；发行人 2018 年及之后经营活动产生的现金流量净额为正，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金较上年度增加，而购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金较上年度减少所致。未来若公司经营性现金流受内外部因素影响而持续波动，将可能给公司带来一定影响。

十六、2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存货分别为 1,634,977.11 万

元、1,748,208.93 万元、1,670,265.84 万元和 1,690,911.68 万元，占总资产的比重分别为 15.57%、14.76%、13.46%和 13.33%。公司存货构成主要为库存商品、开发成本和开发产品。发行人部分业务因前期资金投入大且周期较长，使得存货余额一直处于较高水平，而且随着发行人建设规模的扩大，存货导致的资金占用规模及占用期限将不断攀升，使得发行人资金周转压力加大。

十七、2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款分别为 382,398.60 万元、390,156.32 万元、339,378.62 万元和 361,245.52 万元，占总资产的比重分别为 3.64%、3.29%、2.74%和 2.85%。发行人应收账款的主要债务人为长春市新区财政局、北湖科技开发区管理委员会、长春高新技术产业开发区建设发展中心及长春长东北开放开发先导区管理委员会等政府部门，应收账款发生坏账的风险较低。但若上述款项未能及时收回，将可能给发行人运营能力带来一定影响。

十八、2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 2,185,257.69 万元、1,918,564.08 万元、1,898,736.76 万元和 1,952,942.67 万元，占总资产的比重分别为 20.80%、16.20%、15.31%和 15.40%，规模及占比均呈逐年下降的趋势，但其在总资产中所占比例仍较高。发行人其他应收款中的单位往来款较多，若往来方未能及时还款，可能会给发行人偿债能力带来一定影响。

十九、截至 2019 年末，发行人受限资产合计 178.53 亿元，占 2019 年末净资产的比例为 32.92%，发行人受限资产规模较大，若其未及时偿还贷款致使债权人处置抵质押物，将可能对发行人的正常经营带来一定影响。

二十、发行人承建的长春新区城镇化建设项目（一期）总投资为 349.63 亿元，截至 2019 年已投资 78.49 亿元；此外，发行人还开发建设了北湖公园景区、奥体中心项目、新兴华园项目、文化产业园等自营类项目，资金压力较重。上述项目投资金额重大，建设运营期间长，发行人存在未来收益不确定的风险。

二十一、截至 2020 年 3 月末，发行人所持有的下属子公司长春高新股份累计质押 18,889,055 股，占上市公司长春高新总股本的 9.33%，占发行人所持有的上市公司长春高新股份总数的 49.66%，发行人存在一定下属上市公司股权质押比例较高的风险。发行人持有上市公司股票主要质押给吉林银行、民生银行等金融机构用于获取贷款，是一种增信措施。

二十二、截至 2019 年末，发行人有息负债规模为 521.72 亿元，其中 1 年内到期有息负债规模为 169.97 亿元，占有息负债的比例为 32.58%。尽管目前发行人信用记录和声誉状况良好，短期偿债能力正常，并与多家金融机构建立了良好的合作关系，银行授信额度充足、融资渠道畅通，但短期偿债规模较大使得发行人面临一定的资金压力。

二十三、截至 2020 年 3 月末，发行人对上市子公司长春高新技术产业(集团)股份有限公司持股比例为 18.80%，发行人对上市公司持股比例较低，且上市公司收入占发行人营业收入比例较高，一旦发行人对上市公司持股比例降低或其他股东对上市公司持股比例提高，造成发行人对上市公司的控制能力减弱，可能对发行人经营及盈利产生不利影响。

二十四、发行人制药业主要由下属子公司长春高新技术产业（集团）股份有限公司经营，房地产板块、工程施工及园林维护、资产使用费板块等主要由各下属子公司负责经营，相关业务构成了发行人营业收入和利润的主要来源。发行人母公司对子公司的经营、人事和财务有充分的决定权，对子公司具有实际控制权，能够主导子公司的分红决策。未来，发行人将进一步加强集团资金管控、提高资金运营效率，保障集团偿债能力。

二十五、2018 年 7 月，长春汉森哈电房地产开发有限公司、孟瑜、孟卓、孟岩就与龙翔投资控股集团有限公司（以下简称“龙翔集团”）股权转让纠纷一案，向吉林省高级人民法院提起诉讼，请求法院判令龙翔集团返还《股权转让协议》项下转让的目标公司（长春汉森融信房地产开发有限公司，简称“汉森融信”）的全部权益，目前案件正在一审审理阶段，尚未取得生效判决。截至 2020 年 3 月末，工商登记显示，龙翔集团持有汉森融信 100%股权，但由于上述诉讼事项尚未完结，龙翔集团未实际控制汉森融信的经营管理，因此尚未将其纳入合并范围。发行人存在一定的未决诉讼风险。

二十六、根据发行人 2020 年半年度未经审计的财务报表，发行人 2020 年半年度营业收入、净利润、总资产、净资产等主要财务数据和财务指标如下：

项目	2020 年 1-6 月/2020 年 6 月末
总资产（亿元）	1,345.40

项目	2020 年 1-6 月/2020 年 6 月末
总负债（亿元）	790.46
所有者权益（亿元）	554.95
营业收入（亿元）	44.76
利润总额（亿元）	13.50
净利润（亿元）	10.93

截至本募集说明书签署日，发行人生产经营情况正常，业绩未出现大幅下滑或亏损。发行人没有影响公司持续发展的法律、市场等方面的重大变化，不存在影响公司经营或者偿债能力的其他不利变化。发行人仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形，且本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。

目 录

声 明	2
重大事项提示	4
目 录	10
释 义	12
第一节 发行概况	14
一、发行人基本情况	14
二、本次发行的基本情况及发行条款	15
三、本期债券发行及上市安排	17
四、本次发行的有关机构	17
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
六、认购人承诺	21
七、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	22
第二节 风险因素	23
一、本次债券的投资风险	23
二、发行人的相关风险	24
第三节 发行人及本次债券的资信状况	32
一、本次债券信用评级情况	32
二、公司债券信用评级报告主要事项	32
三、发行人的资信情况	33
第四节 发行人基本情况	38
一、发行人概况	38
二、发行人历史沿革	38
三、报告期内重大资产重组情况	39
四、发行人权益投资情况	39
五、控股股东和实际控制人	46
六、公司治理结构与内部控制制度	48

七、董事、监事、高级管理人员的基本情况	56
八、业务情况	59
九、发行人行业情况	70
十、公司在行业中的竞争优势	74
十一、发行人关联交易情况	77
第五节 财务会计信息	79
一、财务报告审计情况	79
二、最近三年及一期年财务会计资料	79
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况	87
四、会计政策及会计估计变更对财务报表的影响	89
五、最近三年及一期的主要财务数据和财务指标	90
六、2020 年 1-6 月公司财务数据	91
第六节 募集资金运用	97
一、本次债券募集资金规模	97
二、本期债券募集运用计划	97
三、本次债券募集资金与专项偿债账户管理安排	98
四、本次债券募集资金运用对财务状况的影响	98
五、前次公司债券募集资金使用情况	99
第七节 备查文件	102

释 义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/新发集团	指	长春新区发展集团有限公司
国资委、新区国资委	指	长春新区国有资产监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露准则 23 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/深交所	指	深圳证券交易所
登记结算机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、国信证券	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商	指	申万宏源证券有限公司、中山证券有限责任公司、中天国富证券有限公司、方正证券承销保荐有限责任公司
发行人律师、律师	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、会计师	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
募集说明书/本募集说明书	指	《长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人在发行前刊登的《长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告》
《受托管理协议》	指	《长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	《长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的总额不超过 60 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本次债券面向专业投资者的公开发行
董事会	指	长春新区发展集团有限公司董事会

实际控制人	指	长春新区国有资产监督管理委员会
控股股东	指	长春新区国有资产监督管理委员会
监事会	指	长春新区发展集团有限公司监事会
《公司章程》	指	长春新区发展集团有限公司章程
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括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或休息日）
A 股	指	获准在上海证券交易所或深圳证券交易所上市的以人民币标明价值、以人民币认购和进行交易的股票
国务院	指	中华人民共和国国务院
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
最近三年及一期、近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中若出现加总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 发行概况

本募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《信息披露准则23号》等法律、法规及发行人实际情况编写，旨在向投资者提供发行人基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中刊载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：长春新区发展集团有限公司
- 2、法定代表人：金辉
- 3、注册资本：人民币 1,000,000 万元
- 4、实缴资本：人民币 814,719.00 万元
- 5、设立日期：2018 年 12 月 6 日
- 6、住所：吉林省长春市高新开发区顺达路 1266 号办公楼四层
- 7、邮编：130000
- 8、信息披露事务负责人：张岩
- 9、联系电话：0431-85890285
- 10、所属行业：制造业
- 11、经营范围：城市基础设施建设及运营；土地整理与开发；房地产开发与经营；物业管理；以自有资金对实业项目投资（不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、代客理财、融资担保等金融服务业务，严禁非法集资）；建筑材料生产、加工、销售；水利生态保护和环境治理工程施工；房屋建筑工程、市政公用工程施工总承包；仓储服务（易燃易爆及有毒化学危险品除外）；道路普通货物运输、酒店管理、提供住宿服务；投资咨询；房屋拆迁服务（不含爆破）；商务信息咨询；企业管理咨询；国内国际贸易代理；软件技术服务；人力资源招聘；人力资源管理咨询（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）。

12、统一社会信用代码：91220107MA170F743G

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

2020年5月25日，发行人召开董事会并作出决议，同意公司申请面向专业投资者公开发行不超过60亿元公司债券。

2020年6月12日，发行人股东长春新区国有资产监督管理委员会同意公司申请面向专业投资者公开发行规模不超过60亿元的公司债券。

2020年8月31日，经深圳证券交易所同意，中国证监会注册，公司将在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过60亿元的公司债券，本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成，其余各期债券发行自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

（二）本期债券发行的基本情况和基本条款

发行主体：长春新区发展集团有限公司。

债券名称：长春新区发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

发行规模：本次债券发行总额不超过人民币60亿元（含60亿元），分期发行。本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

债券期限：本期债券为5年期固定利率债券。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。初始票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

发行方式与发行对象：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

发行方式及配售原则：参见本期债券发行公告。

向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立

的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

发行日：2020年12月17日至2020年12月18日。

起息日：2020年12月18日。

付息日：本期债券存续期内每年的12月18日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本金兑付日：2025年12月18日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

到期日：2025年12月18日。

计息期限：2020年12月18日至2025年12月17日。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

联席主承销商：申万宏源证券有限公司、中山证券有限责任公司、中天国富证券有限公司、方正证券承销保荐有限责任公司。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）>有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

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

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日：2020 年 12 月 15 日

簿记日/网下询价日：2020 年 12 月 16 日

发行期间：2020 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 18 日

发行结果公告日：2020 年 12 月 18 日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本次发行的有关机构

（一）发行人

名称：长春新区发展集团有限公司

法定代表人：金辉

住所：吉林省长春市高新开发区顺达路 1266 号办公楼四层

联系人：刘新诚

电话：0431-85890285

传真：0431-85890208

（二）牵头主承销商/簿记管理人

名称：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

项目负责人：胡超、王呈玮

项目经办人：胡超、王呈玮

电话：010-88005072

传真：010-88005099

邮箱：huchao@guosen.com.cn

（三）联席主承销商

名称：申万宏源证券有限公司

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

项目负责人：夏刚、陈晨、王俊成

项目经办人：邱源、杨亚飞、张颖锋、倪翔、郑通、胡文平

电话：010-88013934

传真：010-88085373

邮箱：chenchen@swhysc.com

（四）联席主承销商

名称：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

项目负责人：徐丽君

项目经办人：徐丽君

电话：021-50801373

传真：021-50801373

邮箱：xulj@zsq.com

（五）联席主承销商

名称：中天国富证券有限公司

法定代表人：余维佳

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城 B 区金融商务区集中商业（北）

项目负责人：钱曦

项目经办人：殷柏林

电话：0755-28777990

传真：0755-28777969

邮箱：yinbolin@ztfsec.com

（六）联席主承销商

名称：方正证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：陈琨

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

项目负责人：吴燕华、王霄

项目经办人：王霄

电话：010-59355570

传真：010-56437017

邮箱：wangxiao1@chinans.com.cn

（七）律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾耘

经办律师：江志君、张世骏

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

电话：（8621）20511000

传真：（8621）20511999

（八）会计师事务所

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：姚庚春

签字注册会计师：崔志彪、左辉

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

电话：0431-88613336

传真：0431-88613336

（九）债券受托管理人

名称：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：胡超、王呈玮

电话：010-88005072

传真：010-88005099

邮箱：huchao@guosen.com.cn

（十）资信评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

经办人：董浩宇、佟晨菲

电话：010-62299800

传真：010-62299803

（十一）募集资金和偿债保障金专项账户监管人

名称：吉林银行股份有限公司长春新区支行

负责人：王猛

住所：吉林省长春市高新北区福源街 1388 号

电话：0431-82048022

名称：哈尔滨银行股份有限公司大连分行

负责人：张巧辉

住所：辽宁省大连市中山区港兴路 118 号 1-4 层

电话：0411-82552951

传真：0431-85890208

（十二）申请上市的证券交易场所：深圳证券交易所

总经理：沙雁

办公地址：广东省深圳市深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-88668888

（十三）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本次债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将按照深交所相关规定办理本次债券的交易流通事宜，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）本次债券发行结束后，发行人将按照《证券法》、《管理办法》等法律法规的要求，在每一会计年度结束之日起四个月内披露年度报告；在半年度结束之日起两个月内披露半年报。

七、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人将安排专员负责本次债券信息披露和投资者关系管理工作，联系方式如下：

信息披露事务负责人：张岩

信息披露事务专员：刘新诚

电话：0431-85890285

传真：0431-85890208

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、证券业协会及深圳证券交易所等机构的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。在本次债券存续期内，发行人将于每年 4 月 30 日前，披露上一年度年度报告（包括具有从事证券业务资质的会计师事务所出具的审计报告）；于每年 8 月 31 日前，披露本年度中期报告。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能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。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在深圳证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好，但在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，公司已根据现时情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但在本次债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规等因素的变化，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无

法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

虽然经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，但发行人无法保证主体信用等级和本次债券信用等级在本次债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级和/或本次债券的信用等级在本次债券存续期内发生负面变化，可能造成本次债券在二级市场交易价格的波动等不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务较高的风险

发行人建设项目较多且工程前期资金投入量较大，因此形成了较大规模的有息债务。2017-2019 年末，发行人有息债务（短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款中的有息债务）分别为 485.65 亿元、526.27 亿元和 521.72 亿元。未来随着公司建设项目的推进，发行人有息债务可能进一步增加，公司面临一定的偿债压力。

2、资产负债率较高的风险

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 59.46%、56.85%、56.28%和 56.95%。受工程建设行业业务性质影响，发行人资产负债率维持在较高水平，但处于行业合理水平。较高的资产负债率可能会对企业的经营和财务情况产生一定的不利影响。

3、经营性现金流净额波动的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别

为-721,701.25 万元、458,452.66 万元、778,697.99 万元和 1,612.45 万元。发行人 2017 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要是因其报告期内合并范围子公司增加及支付其他与经营活动有关现金较多所致；发行人 2018 年及之后经营活动产生的现金流量净额为正，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金较上年度增加，而购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金较上年度减少所致。未来若公司经营性现金流受内外部因素影响而持续波动，将可能给公司带来一定影响。

4、存货规模大、周转率低的风险

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存货分别为 1,634,977.11 万元、1,748,208.93 万元、1,670,265.84 万元和 1,690,911.68 万元，占总资产的比重分别为 15.57%、14.76%、13.46%和 13.33%。公司存货构成主要为库存商品、开发成本和开发产品。发行人部分业务因前期资金投入大且周期较长，使得存货余额一直处于较高水平，而且随着发行人建设规模的扩大，存货导致的资金占用规模及占用期限将不断攀升，使得发行人资金周转压力加大。

5、应收款项规模较大及回收的风险

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款分别为 382,398.60 万元、390,156.32 万元、339,378.62 万元和 361,245.52 万元，占总资产的比重分别为 3.64%、3.29%、2.74%和 2.85%。发行人应收账款的主要债务人为长春市新区财政局、北湖科技开发区管理委员会、长春高新技术产业开发区建设发展中心及长春长东北开放开发先导区管理委员会等政府部门，应收账款发生坏账的风险较低。但若上述款项未能及时收回，将可能给发行人运营能力带来一定影响。

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 2,185,257.69 万元、1,918,564.08 万元、1,898,736.76 万元和 1,952,942.67 万元，占总资产的比重分别为 20.80%、16.20%、15.31%和 15.40%，规模及占比均呈逐年下降的趋势，但其在总资产中所占比例仍较高。发行人其他应收款中的单位往来款较多，若往来方未能及时还款，可能会给发行人偿债能力带来一定影响。

6、受限资产较大的风险

截至 2019 年末，发行人受限资产合计 178.53 亿元，占 2019 年末净资产的

比例为 32.92%，发行人受限资产规模较大，若其未及时偿还贷款致使债权人处置抵质押物，将可能对发行人的正常经营带来一定影响。

7、名股实债的风险

发行人子公司长春高新城市建设投资（集团）有限公司存在由建信资本管理有限责任公司出资的情况，建信资本对高新城投出资 3.50 亿元，持股比例为 41.18%；建信资本不参与高新城投的日常经营活动，按照年化 7.3%的收益率，5 年后到期一次性收回投资本金及收益。上述出资为名股实债，存在一定合规和债务风险。

8、资产使用费板块资产折旧年限与资产收益年限不匹配的风险

发行人利用自身资产向长春新区建设委员会提供综合服务并收取费用，预计收益年限约 10 年，相关固定资产按资产使用年限 10-50 年计提折旧，存在资产折旧年限与资产收益年限不匹配的风险。

9、资产使用费板块收入实现与资产价值收回存在不确定性的风险

发行人资产使用费板块运营主体主要为下属子公司龙翔投资控股集团有限公司，龙翔集团逐年与长春新区城建委签订相关服务协议。虽然经长春新区管委会《关于同意与龙翔集团签订政府购买服务协议的批复》的批准，龙翔集团每年按实际情况与住建委等职能部门签订相关服务协议，但若未来龙翔集团未能及时与政府部门签订相关协议，可能会给该板块收益带来一定影响，发行人存在资产使用费板块收入实现与资产价值收回存在不确定性的风险。

10、未来资本支出压力较大的风险

发行人为长春新区规模最大、综合实力最强的大型国有资产运营主体，承担了长春新区城镇化建设、城市基础设施建设及产业园区开发等重大项目的建设任务。项目投资额大、资金回收期长，发行人面临未来资本支出压力较大的风险。

11、对外担保代偿风险

截至 2020 年 3 月末，发行人对外担保余额为 9.36 亿元，其中对上实融资租赁有限公司担保余额为 8.8 亿元，系融资保理业务产生，无代偿风险。其余 0.56 亿元系下属担保公司吉林省昂诚融资担保有限公司、长春高新创投信用担保有限公司开展专业担保业务产生，担保对象多为长春新区各产业园内入驻的中小企业，

存在一定代偿风险。

12、基础设施代建项目收入确认和回款不及时的风险

发行人承担了长春新区城镇化建设、城市基础设施建设及产业园区开发等重大项目的建设任务。基础设施代建项目普遍存在投资金额较大、投资回收期较长的问题，受项目建设进度及收入确认时点的影响，发行人可能存在基础设施代建项目收入确认和回款不及时的风险。

13、自营项目及 PPP 项目投资金额重大，建设运营期间长，未来收益不确定的风险

发行人承建的长春新区城镇化建设项目（一期）总投资为 349.63 亿元，截至 2019 年已投资 78.49 亿元；此外，发行人还开发建设了北湖公园景区、奥体中心项目、新兴华园项目、文化产业园等自营类项目，资金压力较重。上述项目投资金额重大，建设运营期间长，发行人存在未来收益不确定的风险。

14、下属上市公司股权质押比例较高的风险

截至 2020 年 3 月末，发行人所持有的下属子公司长春高新股份累计质押 18,889,055 股，占上市公司长春高新总股本的 9.33%，占发行人所持有的上市公司长春高新股份总数的 49.66%，发行人存在一定下属上市公司股权质押比例较高的风险。发行人持有上市公司股票主要质押给吉林银行、民生银行等金融机构用于获取贷款，是一种增信措施。

15、长春新区城镇化建设项目（一期）PPP 项目受新冠肺炎疫情影响延期完工的风险

发行人承建的长春新区城镇化建设项目（一期）PPP 项目原计划于 2020 年竣工。受年初以来新冠肺炎疫情影响，并叠加项目征拆及区域规划调整等因素，项目完工时间预计将递延。发行人存在一定的项目延期完工的风险，可能会给公司盈利能力带来一定影响。

16、短期偿债压力较大的风险

截至 2019 年末，发行人有息负债规模为 521.72 亿元，其中 1 年内到期有息负债规模为 169.97 亿元，占有息负债的比例为 32.58%。尽管目前发行人信用记录和声誉状况良好，短期偿债能力正常，并与多家金融机构建立了良好的合作关

系，银行授信额度充足、融资渠道畅通，但短期偿债规模较大使得发行人面临一定的资金压力。

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

发行人所从事的药业、房地产、管网以及工程等业务与宏观经济周期关系密切，宏观经济的周期性波动将影响发行人所从事行业的市场需求和政策变化。如果未来宏观经济增速继续放缓或出现衰退，发行人的主营业务发展和盈利能力将受到不利影响。

2、药品安全问题

近年来，由于药品自身安全性较差而引起的不良反应事故受到全社会的密切关注。为避免出现药品安全问题，长春高新已建立了严格的质量控制体系和标准，并在临床试验阶段加强了安全性评估，但由于药品不良反应的成因较为复杂，且部分药品的不良反应需经过较长时间才会显现，因此发行人未来仍存在一定的药品安全风险。

3、合同履约的风险

发行人在实施建筑工程过程中，可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任、因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任。上述责任均可能导致潜在的诉讼风险，一定程度上影响公司的形象和正常经营。

4、项目建设风险

发行人开展的项目建设具有投资规模大、建设周期长、验收要求较高的特点。在项目建设期间，自然灾害、意外事故，突发状况等会对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的状况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

5、新型冠状病毒肺炎疫情可能对发行人经营造成不利影响的风险

发行人业务主要包括制药业、工程施工及园林维护、资产使用费、房地产等板块，受本次新型冠状病毒肺炎疫情疫情影响较小。目前，本次新型冠状病毒肺炎疫

情未对公司生产经营活动造成重大不利影响,但不能排除后续疫情变化及相关产业传导等对公司生产经营产生不利影响的可能性。

6、对上市子公司长春高新持股比例较低的风险

截至 2020 年 3 月末,发行人对上市子公司长春高新技术产业(集团)股份有限公司持股比例为 18.80%,发行人对上市公司持股比例较低,且上市公司收入占发行人营业收入比例较高,一旦发行人对上市公司持股比例降低或其他股东对上市公司持股比例提高,造成发行人对上市公司的控制能力减弱,可能对发行人经营及盈利产生不利影响。

7、收入和利润依赖下属子公司的风险

发行人主营业务制药业主要由下属子公司长春高新技术产业(集团)股份有限公司经营,房地产板块、工程施工及园林维护、资产使用费板块等目前主要由各下属子公司负责经营,相关业务构成了发行人营业收入和利润的主要来源,因此,发行人存在偿债能力依赖下属子公司的风险,若各子公司未来经营情况产生波动,发行人的偿债能力将受到一定的影响。

(三) 管理风险

1、投融资管理风险

公司作为长春新区最大的国有资本控股平台,承担着大量投融资任务,随着公司业务的发展,公司投融资规模将进一步增大,从而增加了公司投融资管理难度和风险。

2、吸引和保留管理及技术人员的风险

发行人所在行业的运营管理依赖经验丰富、对行业未来发展趋势具有洞见的高级管理人员,也需要不同层次的技术人员,而随着国内经济的持续增长以及竞争逐步加剧,企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。发行人无法保证未来能继续以合理的成本保留公司现有的管理、技术人才;同时,发行人也无法保证在未来的运营过程中能够以合理的成本招聘到合适的人才。因此,发行人能否成功吸引和保留高级管理人员及主要技术人员将对未来的业务发展和经营业绩产生一定影响。

3、项目管理风险

发行人目前有多个项目处于在建阶段，如果项目施工管理不完善，将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险，进而给发行人的正常生产经营带来负面影响。

4、子公司管理风险

发行人子公司众多，业务规模的扩张将会增加公司的管理难度。如果母公司与各子公司之间没有建立良好的沟通和管理机制，公司的管理人员及技术人员跟不上日益扩张的资产规模对人力资源配置的要求，将会降低公司的运行效率，给未来的业务增长和资源整合带来一定的挑战。

5、跨行业经营管理风险

发行人主营业务涉及多个行业，跨行业经营可适度分散行业周期和市场波动风险。同时，跨行业经营对发行人管理水平要求较高，需要发行人了解多个行业，具备较高的多元化管理水平。若发行人不能满足多行业经营管理要求，将可能对公司未来经营产生不利影响。

6、未决诉讼的风险

2018年7月，长春汉森哈电房地产开发有限公司、孟瑜、孟卓、孟岩就与龙翔投资控股集团有限公司股权转让纠纷一案，向吉林省高级人民法院提起诉讼，请求法院判令龙翔投资控股集团有限公司（以下简称“龙翔集团”）返还《股权转让协议》项下转让的目标公司（长春汉森融信房地产开发有限公司，以下简称“汉森融信”）的全部权益，目前案件正在一审审理阶段，尚未取得生效判决。截至2020年3月末，工商登记显示，龙翔集团持有汉森融信100%股权，但由于上述诉讼事项尚未完结，龙翔集团未实际控制汉森融信的经营管理，因此尚未将其纳入合并范围。发行人存在一定的未决诉讼风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人所处行业对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，较为依赖政府的政策导向。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，发行人融资的难度增加，发行人的主营业务将受到不利影响时。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致发行人所在行业投资活力下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力

力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人目前主要从事药业、管网、房地产及工程业务，其中大部分受到国家产业政策的支持。国家的产业政策随着国民经济的不同发展阶段会有不同程度的调整，国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

3、环保政策风险

随着国家建立资源节约型和环境友好型社会要求的提高，发行人日常经营面临的环保压力进一步加大。如果公司不能达到所在行业相关环保指标要求，或由于不可抗因素发生危及生态环境的污染事件，将会对发行人的正常生产经营造成不利影响。

4、房地产业政策风险

近年来，国家出台了一系列的调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券信用评级情况

经东方金诚综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据东方金诚对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

东方金诚评定发行人的主体信用等级为 AAA，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。东方金诚评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为本次债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

东方金诚认为，长春市经济实力很强，长春新区发展前景良好；公司作为长春新区基础设施建设和国有资产投资运营主体，业务具有很强区域专营性，营业收入和利润快速增长；公司能够得到股东及相关各方的大力支持。同时东方金诚也关注到，公司的 PPP 项目面临很大资本支出压力且收益实现具有不确定性，公司面临集中偿债压力，现金流状况较差。综合分析，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

优势

长春市经济总量位于吉林省首位，以汽车制造、农副食品加工业、轨道客车制造为主导，先进装备制造等产业“多点支撑”的工业体系发展良好，经济实力很强，长春新区作为国务院批复的国家级新区，政策支持力度很大，经济发展前景良好；

作为长春新区基础设施建设和国有资产投资运营主体，公司承担的基础设施建设与管理、土地开发整理和棚户区改造等业务在长春新区范围内具有很强的区域专营性；

公司以金赛药业和百克生物为核心的制药企业的重点品种市场占有率居行业首位，具有很强的市场竞争地位，带动营业收入和利润快速增长；

公司负责的基础设施建设等业务对完善城市公共服务、促进地区经济社会可持续发展具有重要作用，在资产划拨、应收款项回收和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

关注

公司 PPP 项目和自营项目投资规模很大，面临很大资本支出压力，且未来 PPP 项目收益的实现具有较大不确定性；

公司资产中存货及应收类账款占比较高，资产流动性较差；

公司债务规模持续增长，短期债务规模占比很大且持续增长，面临一定的集中偿付压力。

评级展望

预计未来长春市及长春新区经济有望保持增长，公司基础设施建设与管理、土地开发整理和棚改等业务继续保持很强的区域专营性，能够得到股东及相关各方的持续有力支持，评级展望为稳定。

（三）跟踪评级

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”的存续期内密切关注长春新区发展集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在长春新区发展集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得的银行授信情况

发行人与各大等金融机构均保持良好的业务合作关系，间接融资渠道畅通。截至 2020 年 3 月末，发行人获得银行授信合计 948.70 亿元，其中已使用的授信额度为 448.46 亿元，剩余授信额度为 500.24 亿元。

截至2020年3月末发行人获得银行授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	308.10	128.00	180.10
2	建设银行	80.00	55.88	24.12
3	中国银行	30.00	10.00	20.00
4	工商银行	30.00	8.00	22.00
5	邮政储蓄银行	20.00	-	20.00
6	中国进出口银行	10.00	3.60	6.40
7	浦发银行	102.00	36.00	66.00
8	华夏银行	60.00	38.00	22.00
9	中信银行	60.00	40.00	20.00
10	兴业银行	50.00	28.00	22.00
11	吉林银行	48.60	34.57	14.03
12	招商银行	20.00	-	20.00
13	广发银行	20.00	9.17	10.83
14	光大银行	30.00	24.30	5.70
15	民生银行	20.00	9.90	10.10
16	渤海银行	30.00	8.90	21.10
17	交通银行	20.00	7.90	12.10
18	长春农商行	10.00	6.24	3.76
合计		948.70	448.46	500.24

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来的信用情况

最近三年及一期，公司与主要客户发生业务往来时，未出现严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围存量债券余额合计 122.5 亿元，偿还情况如下：

截至本募集说明书签署日发行人合并范围存量债券明细

单位：亿元、年

发行主体	债券简称	起息日	回售日	期限	发行规模	债务余额	发行利率	债券类型	发行方式	偿还情况
长春高新	高新定转	2020/3/11	-	6	4.5	4.5	0.00	可转换公司债券	定向发行	-
小计					4.5	4.5				
新发集团	20 长新 05	2020/9/22	2023/9/22	3+2	20	20	6.00	小公募	公开发行	
新发集团	20 长新 03	2020/9/11	2022/9/11	2+1	20	20	5.50	小公募	公开发行	-
龙翔集团	20 龙翔 01	2020/7/1	2022/7/1	2+1	10	10	7.50	小公募	公开发行	-
小计					50	50				
新发集团	20 长新 02	2020/6/18	2023/6/18	3+2	5	5	5.95	私募债	非公开发行	-
新发集团	20 长新 01	2020/5/12	2022/5/12	2+1	5	5	5.50	私募债	非公开发行	-
龙翔集团	19 翔控 06	2019/5/21	2021/5/21	2+1	6	6	7.50	私募债	非公开发行	按时付息
龙翔集团	19 翔控 05	2019/4/18	-	3	4.7	4.7	7.50	私募债	非公开发行	按时付息
龙翔集团	19 翔控 03	2019/1/29	-	3	4.3	4.3	7.50	私募债	非公开发行	按时付息
龙翔集团	18 翔控 01	2018/10/16	-	5	10	10	7.50	私募债	非公开发行	按时付息
小计					35	35				
龙翔集团	20 龙翔投资 MTN001	2020/3/9	2022/3/9	2+1	5	5	7.60	中期票据	公开发行	-
龙翔集团	19 龙翔投资 MTN001	2019/12/13	2021/12/13	2+1	8	8	7.30	中期票据	公开发行	-
小计					13	13				
龙翔集团	19 龙翔投资 PPN003	2019/4/10	-	3	8	8	7.50	定向工具	非公开发行	按时付息
龙翔集团	19 龙翔投资 PPN002	2019/3/27	-	3	5	5	7.50	定向工具	非公开发行	按时付息
龙翔集团	19 龙翔投资 PPN001	2019/3/19	-	3	7	7	7.50	定向工具	非公开发行	按时付息
小计					20	20				
合计					122.5	122.5				

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或延期支付的情形。

（四）公司债券余额占发行人最近一期净资产比例的情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围公司债券余额为 179.5 亿元（含批文未到期额度）。本期债券发行后累计公司债券余额为 179.5 亿元，其中公开发行公司债券累计余额为 140 亿元，占发行人 2020 年 3 月末净资产的比例为

25.64%；非公开发行公司债券累计余额为 35 亿元，占发行人 2020 年 3 月末净资产的比例为 25.00%，定向可转换公司债券余额为 4.5 亿元。

（五）最近三年及一期公司的主要财务数据和财务指标

发行人主要财务数据和财务指标

项目	2020 年 1-3 月/2020 年 3 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产（亿元）	1,268.42	1,240.56	1,184.36	1,050.39
总负债（亿元）	722.37	698.22	673.30	624.54
全部债务（亿元）	552.63	524.27	526.85	485.80
所有者权益（亿元）	546.05	542.34	511.07	425.86
营业总收入（亿元）	18.69	122.75	100.42	77.72
利润总额（亿元）	4.52	38.40	23.80	18.05
净利润（亿元）	3.52	32.71	21.32	16.29
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	3.77	32.88	20.38	15.79
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.00	11.48	8.18	7.22
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.16	77.87	45.85	-72.17
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-18.27	-70.90	-71.59	-61.30
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	16.32	-33.65	76.93	195.05
流动比率	1.79	1.74	2.41	2.50
速动比率	1.26	1.22	1.70	1.76
资产负债率（%）	56.95	56.28	56.85	59.46
债务资本比率（%）	50.30	49.15	50.76	53.29
营业毛利率（%）	77.92	65.35	62.12	61.15
平均总资产回报率（%）	/	3.70	1.91	1.74
加权平均净资产收益率（%）	0.65	6.21	4.55	3.96
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.69	6.24	4.35	3.84
EBITDA（亿元）	7.27	57.78	38.84	30.59
EBITDA 全部债务比	0.01	0.11	0.07	0.06
EBITDA 利息保障倍数	/	1.90	1.31	1.29
应收账款周转率（次/年）	0.53	3.37	2.60	1.93
存货周转率（次/年）	0.02	0.25	0.22	0.26

上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+拆入资金+吸收存款及同业存放+卖出回购金融资产+其他有息债务；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

- 1、公司名称：长春新区发展集团有限公司
- 2、法定代表人：金辉
- 3、注册资本：人民币 1,000,000 万元
- 4、实缴资本：人民币 814,719.00 万元
- 5、成立日期：2018 年 12 月 6 日
- 6、住所：吉林省长春市高新开发区顺达路 1266 号办公楼四层
- 7、邮编：130000
- 8、信息披露事务负责人：张岩
- 9、联系方式：0431-85890285
- 10、所属行业：制造业
- 11、经营范围：城市基础设施建设及运营；土地整理与开发；房地产开发与经营；物业管理；以自有资金对实业项目投资（不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、代客理财、融资担保等金融服务业务，严禁非法集资）；建筑材料生产、加工、销售；水利生态保护和环境治理工程施工；房屋建筑工程、市政公用工程施工总承包；仓储服务（易燃易爆及有毒化学危险品除外）；道路普通货物运输、酒店管理、提供住宿服务；投资咨询；房屋拆迁服务（不含爆破）；商务信息咨询；企业管理咨询；国内国际贸易代理；软件技术服务；人力资源招聘；人力资源管理咨询（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）。
- 12、统一社会信用代码：91220107MA170F743G

二、发行人历史沿革

发行人系长春新区为加强国有资本运营管理组建的国有大型控股集团，系根据长春新区国有资产监督管理委员会（以下简称“长春新区国资委”）《关于组建长春新区发展集团有限公司有关事宜的决定》（长新国资字【2018】54 号），于

2018年12月6日成立的国有独资有限责任公司。成立时，发行人注册资本为100亿元，长春新区国资委为其唯一出资人，持股比例为100%。其中，长春新区国资委以其持有的龙翔投资控股集团有限公司84.24%股权、长春高新创业投资集团有限公司100%股权、长春高新城市建设投资（集团）有限公司58.82%股权、长春空港翔悦投资有限公司100%股权作价出资，股权核定作价80亿（其他资本溢价计入资本公积）；除此之外，长春新区国资委另以货币形式认缴出资20亿元。2019年2月，长春新区国资委将持有的长春新区城市发展投资有限公司100%的股权无偿划归发行人。

截至本募集说明书签署之日，发行人未发生其他股本变化或股权结构变化的情形。

截至本募集说明书签署之日，上述进入发行人的资产和业务均已持续运营满三年，持续运营期间业务经营、会计核算均具有独立性；最近三十六个月内公司及5家二级子公司（进入公司的实体）财务会计文件不存在虚假记载，亦不存在其他重大违法行为，发行人不存在债务违约或者迟延履行本息的事实。

三、报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组事项。

四、发行人权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司持股情况

截至2020年3月末，发行人纳入合并范围内的二级子公司共5家，三级子公司共62家，基本情况如下：

截至2020年3月末发行人纳入合并范围子公司明细

单位：万元、%

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
1	龙翔投资控股集团有限公司	2	653,219.73	84.24	84.24	是

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
2	长春高新城市建设投资（集团）有限公司	2	85,000.00	58.82	58.82	是
3	长春高新创业投资集团有限公司	2	81,362.30	100.00	100.00	是
4	长春空港翔悦投资有限公司	2	100,000.00	100.00	100.00	是
5	长春新区城市发展投资有限公司	2	12,000.00	100.00	100.00	是
6	长春新城投资开发股份有限公司	3	30,000.00	66.17	66.17	是
7	长春高新建设开发有限公司	3	115,000.00	69.57	69.57	是
8	长春高新文化旅游建设开发有限公司	3	20,200.00	100.00	100.00	是
9	长春龙翔资产经营管理有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00	是
10	龙翔（长春）贸易有限公司	3	20,000.00	100.00	100.00	是
11	吉林省嘉泰科技生态碳汇区投资建设管理有限公司	3	200.00	100.00	100.00	是
12	长春高新超达投资有限公司	3	19,318.40	100.00	100.00	是
13	深圳春湖工业发展公司	3	2,000.00	100.00	100.00	是
14	深圳春湖置业发展公司	3	214.00	100.00	100.00	是
15	吉林省昂诚融资担保有限公司	3	50,000.00	60.00	60.00	是
16	长春市富源晟和房地产开发有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00	是
17	吉林省盛世房地产开发有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00	是
18	长春新区股权投资基金管理有限责任公司	3	1,100.00	70.00	70.00	是
19	长春龙科信息技术有限公司	3	30,168.10	100.00	100.00	是
20	长春长吉翔雅投资有限公司	3	5,000.00	40.00	100.00	是
21	长春长吉翔如投资有限公司	3	5,000.00	40.00	100.00	是
22	长春长吉翔晟投资有限公司	3	5,000.00	40.00	100.00	是
23	长春长吉翔新投资有限公司	3	5,000.00	40.00	100.00	是
24	长春长吉翔泰投资有限公司	3	5,000.00	40.00	100.00	是
25	长春龙翔现代农业科技发展有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00	是

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
26	长春新区东北亚金融服务中心有限公司	3	500.00	100.00	100.00	是
27	四平龙江华通建设有限公司	3	5,000.00	80.00	80.00	是
28	吉林翔瑞投资有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00	是
29	长春翔通建设投资有限公司	3	5,000.00	51.00	51.00	是
30	长春市龙翔兴屹建筑材料有限公司	3	1,000.00	51.00	51.00	是
31	吉林长玉特陶新材料技术股份有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00	是
32	长春新区东北亚金融工程研究院有限公司	3	200.00	51.00	51.00	是
33	长春新区龙翔一期城市发展投资中心（有限合伙）	3	100,000.00	99.96	99.96	是
34	长春新区龙翔二期城市发展投资中心（有限合伙）	3	100,000.00	99.96	99.96	是
35	长春新区龙翔三期城市发展投资中心（有限合伙）	3	100,000.00	99.96	99.96	是
36	长春新区龙翔四期城市发展投资中心（有限合伙）	3	100,000.00	99.96	99.96	是
37	长春市长德人力资源开发有限公司	3	200.00	100.00	100.00	是
38	长春融汇照明工程有限公司	3	200.00	100.00	100.00	是
39	长春长德市容环卫有限公司	3	10.00	100.00	100.00	是
40	长春高新市政公用工程有限公司	3	12,000.00	100.00	100.00	是
41	长春德融物业服务有限公司	3	300.00	100.00	100.00	是
42	吉林省郡霖生态农业旅游开发有限公司	3	500.00	100.00	100.00	是
43	生命置地（长春）有限公司	3	20,000.00	100.00	100.00	是
44	长春有机光电显示工程技术研究中心有限公司	3	1,000.00	51.00	51.00	是
45	长春高新光电发展有限公司	3	10,050.00	100.00	100.00	是
46	长春高新创投信用融资担保有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00	是
47	长春创投建设有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00	是
48	长春科建实业有限责任公司	3	11,364.00	100.00	100.00	是

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
49	长春创投房地产开发有限公司	3	712.33	100.00	100.00	是
50	长春科技风险投资有限公司	3	19,582.00	86.47	86.47	是
51	长春高新绿化工程有限公司	3	1,118.92	98.66	98.66	是
52	长春百源市政工程有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00	是
53	长春高新灯光照明工程有限公司	3	700.00	98.57	98.57	是
54	长春高新超达管线经营有限公司	3	500.00	100.00	100.00	是
55	长春高新信息产业有限公司	3	8,000.00	72.50	72.50	是
56	长春高新文化传媒工程有限公司	3	2,141.30	100.00	100.00	是
57	长春高新热力有限公司	3	10,608.00	100.00	100.00	是
58	长春高新物业服务有限公司	3	300.00	100.00	100.00	是
59	长春高科技实业发展有限公司	3	500.00	100.00	100.00	是
60	长春空港翔悦环境卫生管理有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00	是
61	长春空港翔城建材有限公司	3	2,550.00	100.00	100.00	是
62	长春空港普仁医疗投资有限公司	3	40,000.00	51.00	51.00	是
63	长春空港翔辉建材有限公司	3	5,000.00	51.00	51.00	是
64	长春翔悦房地产开发有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00	是
65	长春中翔盛达广告有限公司	3	200.00	100.00	100.00	是
66	长春悦恒水务有限公司	3	10.00	100.00	100.00	是
67	长春市滨河房地产开发有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00	是

1、龙翔投资控股集团有限公司

龙翔投资控股集团有限公司（以下简称“龙翔集团”）成立于 2010 年 11 月，注册资本 653,219.73 万元，经营范围为：控股公司服务；实业、创业投资及管理；城市基础设施、城镇化项目开发；房地产项目开发；会议及展览服务；市场营销策划、企业形象策划、文化艺术交流与策划、景观设计；广告设计、制作、代理、发布；电子商务，软件开发，计算机系统服务（除互联网上网服务）；物业管理；

商务信息咨询、财务咨询、金融信息咨询、投资咨询；工艺美术品、建筑材料、钢材、水泥、五金交电、酒店用品销售；受长春市政府委托进行土地收储及土地整理；桥梁工程；市政公用工程；建筑工程；园林绿化工程；水利水电工程；环境治理服务；对外承包工程；电子与智能化工程；建筑幕墙工程；城市及道路照明工程；钢结构工程；建筑机电安装工程；环保工程；消防设施工程；河湖整治工程；机电工程；通信工程；施工劳务作业；项目经营与管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，该公司总资产为 1,027.68 亿元，总负债为 573.97 亿元，所有者权益为 453.71 亿元。2019 年，公司实现营业收入为 117.70 亿元，净利润为 30.22 亿元。

截至 2020 年 3 月末，该公司总资产为 1,053.81 亿元，总负债为 595.88 亿元，所有者权益为 457.93 亿元。2020 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 18.02 亿元，净利润为 4.22 亿元。

2、长春高新城市建设投资（集团）有限公司

长春高新城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“高新城投”）成立于 2011 年 4 月，注册资本 85,000.00 万元，经营范围为：基础设施建设，土地成片开发、租赁；钢材、水泥、五金交电销售；广告设计、制作、代理、发布（烟草广告和固定形式印刷品广告除外）；新能源项目投资；汽车租赁；苗木种植、销售；农产品初加工服务；农业种植；农业机械服务（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 年末，该公司总资产为 94.14 亿元，总负债为 73.03 亿元，所有者权益为 21.11 亿元。2019 年，公司实现营业收入为 1.15 亿元，净利润为-0.18 亿元，净利润为负主要系营业成本较大所致。

截至 2020 年 3 月末，该公司总资产为 94.07 亿元，总负债为 73.10 亿元，所有者权益为 20.97 亿元。2020 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 0.08 亿元，净利润为-0.14 亿元，主要系受项目收入结算进度影响，当期确认营业收入较少所致。

3、长春高新创业投资集团有限公司

长春高新创业投资集团有限公司（以下简称“高新创投”）成立于 2009 年 3

月，注册资本 81,362.30 万元，经营范围为：科技产业投资、企业策划、项目论证、科技项目招投标、企业重组、并购上市咨询服务；实业投资，物业服务，广告设计、制作、代理、发布（烟草广告和固定形式印刷品广告除外）；城市基础设施、市政公用工程施工；城市基础设施项目开发及城镇化项目开发，土地整理开发（以上经营项目法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）

截至 2019 年末，该公司总资产为 112.47 亿元，总负债为 47.06 亿元，所有者权益为 65.41 亿元。2019 年，公司实现营业收入为 3.22 亿元，净利润为 2.84 亿元。

截至 2020 年 3 月末，该公司总资产为 114.34 亿元，总负债为 49.44 亿元，所有者权益为 64.90 亿元。2020 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 0.59 亿元，净利润为-0.50 亿元，主要系受项目收入结算进度影响，当期确认营业收入较少所致。

4、长春空港翔悦投资有限公司

长春空港翔悦投资有限公司（以下简称“空港翔悦”）成立于 2015 年 12 月，注册资本 100,000 万元。公司经营范围为：以自有资金对相关项目投资（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务）；城市基础设施、交通基础设施、市政公用工程、房屋建筑工程施工；城镇化项目开发；房地产开发；园林绿化工程设计、施工；建筑材料销售；环卫服务；环卫设备租赁；秸秆收割处置设备租赁、秸秆收割买卖；车辆租赁；商品混凝土生产、销售；广告策划、设计、制作、发布及代理服务；工程管理服务；物业管理；工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司总资产为 25.69 亿元，总负债为 24.23 亿元，所有者权益为 1.46 亿元。2019 年，公司实现营业收入为 0.69 亿元，净利润为-0.13 亿元，主要系受项目结算进度影响，当期收入确认较少所致。

截至 2020 年 3 月末，该公司总资产为 25.67 亿元，总负债为 24.26 亿元，所有者权益为 1.41 亿元。2020 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 11.94 万元，净利润为-462.98 万元，主要系受项目结算进度影响，当期收入确认较少所致。

5、长春新区城市发展投资有限公司

长春新区城市发展投资有限公司（以下简称“新区城投”）成立于 2012 年 4 月，公司注册资本为 12,000 万元。公司经营范围为：桥梁工程、照明工程、市政公用工程施工、建筑安装工程施工、建筑装饰工程施工、房地产开发经营、物业服务、堤坝防洪设施工程、景观设施工程、园林绿化工程施工（凭资质证经营）；房屋租赁居间代理服务。（以上各项法律、行政法规、国务院规定禁止的不准经营；需经专项审批的项目未获批准之前不准经营）

截至 2019 年末，该公司总资产为 2.18 亿元，总负债为 1.48 亿元，所有者权益为 0.7 亿元。2019 年，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为 76.40 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司总资产为 2.15 亿元，总负债为 1.45 亿元，所有者权益为 0.7 亿元。2020 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 0 万元，净利润为 33.54 万元。

（二）重要的合营或联营企业情况

截至 2020 年 3 月末，发行人重要的合营企业共 1 家，联营企业共 14 家，均未纳入合并报表范围。具体信息如下：

截至 2020 年 3 月末发行人重要的联营企业明细

单位：万元

企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	是否纳入合并范围
中均商业保理有限公司	10,000.00	进出口保理业务，国内及离岸保理业务	30.00%	否
长春阔尔科技股份有限公司	2,400.00	通风天窗、电动天窗、门窗及门窗机电设备制造，开窗机及开门机制造；金属件加工，墙体材料生产，智能门窗控制系统研制	25.00%	否
长春希龙显示技术有限公司	23,875.14	LED 显示单元的研发、生产、销售	16.75%	否
长春泰龙投资有限公司	5,000.00	以自有资金对相关项目投资；城市基础建设、城镇化项目开发、景观设计；投资咨询；建筑材料、钢材、水泥、五金；酒店用品销售；	15.00%	否

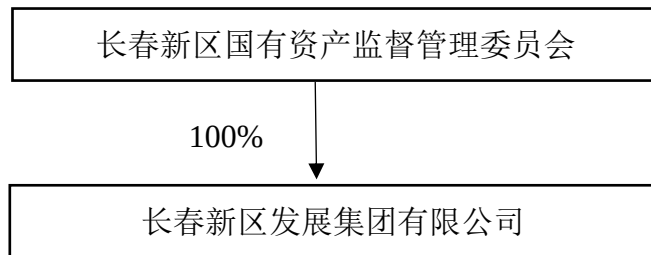
企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	是否纳入合并范围
长春龙翔远大建筑科技有限公司	16,500.00	住宅工业化技术及其相关产品的研发、生产、销售,门窗、橱柜、家具、卫生洁具、家用电器、电器产品的生产和销售,预制混凝土、混凝土预制构件的生产等	35.00%	否
长国投融资租赁(天津)有限公司	1000 万美元	融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁财产;租赁财产的残值处理及维修,租赁咨询。	35.00%	否
长春中翔旅游投资开发有限公司	8,000.00	以自有资金对相关项目投资,城市基础设施开发、旅游项目开发、房地产开发、房地产租赁与经营,旅游信息咨询,休闲娱乐设施开发,投资咨询。	35.00%	否
长春北湖建设开发有限公司	80,000.00	湿地自然景区管理服务;公园和游览景区管理服务	20.00%	否
吉林瑞隆药业有限责任公司	1,150.00	片剂、颗粒剂、硬胶囊剂生产、销售	42.39%	否
上海金蓓高医院投资管理有限公司	2,880.00	医院投资管理,文化艺术活动交流策划,会务服务,展览展示服务	-	否
长春万拓房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发、销售,自有房屋租赁	24.00%	否
上海瑞宙生物科技有限公司	2,000.00	生物医药领域内的技术研发	50.00%	否
吉林省国家汽车电子高新技术产业化基地有限公司	9,445.28	汽车电子及软件企业孵化、实业投资、物业管理服务、汽车租赁、自有房屋租赁	41.24%	否
吉林省光电子产业孵化器有限公司	26,500.00	光电子企业培育;光电子技术及产品的研发、技术转让与技术服务	37.77%	否
长春高华服务外包发展有限公司	3,940.00	软件外包;计算机软硬件研究、技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让	50.00%	否

五、控股股东和实际控制人

（一）控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为人民币 100.00 亿元，长春新区国有资产监督管理委员会为发行人唯一出资人，认缴出资 100.00 亿元，持股比例 100.00%，是发行人的唯一股东和实际控制人，发行人股权结构如下：

截至本募集说明书签署日发行人股权结构图



（二）股权质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有的发行人股份未发生被质押的情况。

（三）独立性

发行人严格按照《公司法》的要求，不断完善法人治理结构，规范运作，与控股股东之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

1、资产方面

公司资产完整，拥有独立的法人财产权，合法拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权，能够独立运用各项资产开展经营管理活动，拥有相应的处置权。

2、人员方面

除必须由股东或政府主管单位任命的人员外，公司具有独立的劳动、人事和工资管理体系，公司劳动用工制度按国家有关法律法规及国务院、地方政府有关规定执行，不存在股东违反《公司章程》和法律规定作出人事任免决定的情况。

3、机构方面

公司设立了完全独立于控股股东的组织架构，拥有独立的决策管理机构包括董事会和监事会。公司建立了健全的内部经营管理机构，拥有完整的组织机构体系和规范的现代企业制度，并运作良好，各个机构均独立于控股股东，依法行使各自的职权。

4、财务方面

公司设立了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。不存在控股股东干预发行人财务运作及资金使用情况，在财务方面完全独立于控股股东。

5、业务经营方面

公司已经建立起独立、完整的材料采购、产品生产和销售、售后管理等业务运营管理体系，所有业务均独立于股东单位，具有独立完整的业务及自主经营能力。实行独立核算、自主经营、自负盈亏，以其全部财产对公司的债务承担责任。

六、公司治理结构与内部控制制度

（一）公司治理结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《长春新区发展集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）规定，公司设董事会、监事会和经营层，各司其职、相互制衡，形成了规范、完善的企业治理结构。

1、股东

发行人不设股东会，长春新区国有资产监督管理委员会是发行人唯一的股东，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派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；
- （3）审查批准董事会的报告；
- （4）审查批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；

(11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

(12) 本章程规定的其他职权。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，成员为 5 人，董事由股东委派。董事任期每届 3 年，任期届满，经股东决定可以连任。董事会设董事长 1 人（副董事长 1 人），董事长由股东从董事会成员中指定；设职工代表 1 人，通过职工（代表）大会选举产生。董事会对股东负责。

董事会行使下列职权：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东的决定；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

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

(10) 制订公司的基本管理制度；

(11) 章程规定的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，成员为 5 人；监事会中设监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生；职工代表 2 人，通过职工（代表）大会选举产生；非由职工代表担任的监事 2 人，由股东委派。高级管理人员不得担任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、

行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

(5) 向股东提出提案；

(6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 章程规定的其他职权。

4、高级管理层

根据《公司章程》的规定，公司设经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。经理每届任期为 3 年，任期届满，经董事会聘任可以连任，经理对董事会负责。

经理可行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

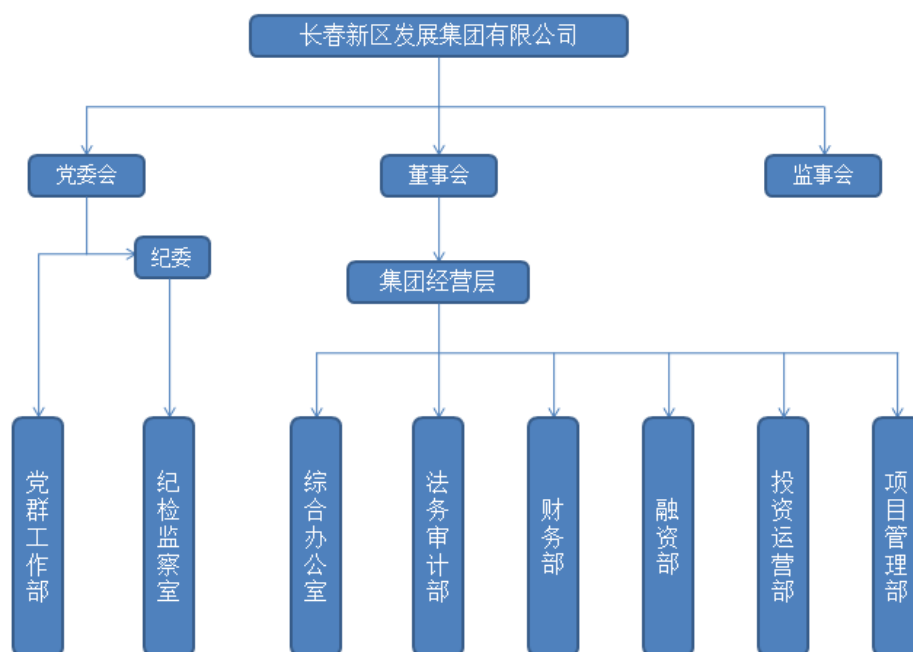
(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 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员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 内部组织机构设置

发行人按照现代企业制度的要求建立健全公司治理机制及相应的经营管理制度，明确股东、董事会、监事会及经营管理层的权责，并规范运作。截至本募集说明书签署之日，发行人组织机构情况如下图所示：



发行人设有八个部室，主要职能如下：

1、党群工作部

负责公司党委会会务管理工作；负责党委日常工作的协调、办理和服务；负责集团政治思想工作及精神文明建设、企业文化建设、集团党建工作；负责集团党员干部队伍建设工作；负责党委文件制发、文字材料起草、信息调研及督促检查工作；负责党委印章管理、文件登记、传阅、立卷归档和等文书处理工作；负责集团工会、共青团、妇联、老干部等工作；负责集团外宣，对接外部新闻媒体、广告发布及相关策划机构；负责集团报纸、杂志相关信息资料收集、编辑、出版工作。

2、纪检监察室

负责进行党内监督，贯彻落实党风廉政建设责任制，做好党风廉政建设的监督检查；负责受理来信来访问题线索及案件调查核实工作，落实反腐败职能；负责受理公司及下属企业党员和干部职工不服党纪政纪处分的申诉；负责对公司招投标、材料采购、项目投资、资产处置、股权变动等重要经营活动和企业“三重一大”事项申报的关键环节开展行政监察和效能监察；负责确保内部审计、调查和检查报告的完整性、及时性、客观性和准确性；负责综合、协调、指导所属企业的纪检监察工作；负责承办上级纪检监察机关交办的有关工作。

3、综合办公室

负责集团机关政务运行有关规章制度的制定完善和组织实施工作；负责秘书事务、文书档案、公共关系、机要保密、来信来访、投诉处理、应急处置等工作；负责集团印章、工商执照、组织机构代码证、介绍信的管理与使用工作；负责集团领导重要讲话、工作报告、工作总结、会议决议、会议纪要等重要文稿的起草等文字综合工作；负责集团董事会、领导班子会、总经理办公会、以及其他以集团名义召开的重要会议的方案制定、沟通协调、组织实施等会务准备与落实工作；负责莅临集团公务活动来宾的接待方案制定、综合沟通、组织协调、会场布置、记录整理、信息发布等公务接待与会务服务工作；负责集团机关办公自动化及信息中心工作；负责集团电子政务、门户网站、微信公众平台建设、运行、维护、管理工作；负责制定集团机关事务管理和后勤服务保障工作规划、制度、规范并组织实施；负责与驻地辖区行政事务联络、协调、配合等方面工作；编制集团经营工作月报及集团公司综合情况半年报、年报；负责集团及所属企业固定资产统计汇总工作；负责建立健全督查督办工作管理规定及相关工作制度体系，并对督查督办工作情况定期总结汇报。原则上，年度计划督办按季度进行总结汇报；其他督办事项按月进行总结汇报。负责公司组织架构、岗位职责、人员编制；负责人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、员工薪酬和绩效及员工关系六大模块建立与完善；负责干部的考察、考核及出入境管理等工作；负责集团职称评聘管理工作。

4、财务部

负责建立和完善集团各项财务管理制度，同时督导财务制度的贯彻执行；牵头组织集团财务预算编制、汇总、执行、控制、分析、监督和考核；指导成员企业财务预算编制和分析工作；负责汇总集团各种会计报表和统计报表，做到准确编制、及时报出；根据财务报告等会计资料，进行财务分析，为集团提供相关决策信息；组织和指导成员企业开展会计核算、编制各类财务报表、撰写财务分析报告等工作；参与成员企业在重大项目或重要资产重组等事件中的账务处理研究；负责集团本部税务筹划管理和纳税申报工作，指导协调成员企业处理各类涉税事项；负责集团财务信息系统的建设，并组织日常维护和管理；负责集团财务信息

披露工作；会同综合办公室组织集团系统财务人员培训工作；配合审计法务部开展集团内部审计工作；配合融资部提供相关财务信息和资料；承担集团领导交办的其他工作。

5、融资部

组织收集、研究与融资相关的国家法律、法规、方针、政策及金融信息，并提出与公司融资相关的对策和建议努力降低融资成本；负责分析市场和项目融资风险，对公司短期及较长期的资金需求进行预测，参与制定并实施公司的项目融资方案；执行公司的融资决策，及时报送融资所需的资料，及时跟进完善，及时解决其间的各种问题，确保审批的时效性；负责公司融资工作，办理贷款、结息、贷后检查、抵押、评估等融资工作，做好项目投资资金的筹集；负责编制银行融资进展情况台账，准确掌握每一笔已批款的额度、利率、期限及抵押担保的情况，确保贷款的及时发放，满足公司的用款需求；负责编制并登记每一笔贷款台帐，详细反应贷款金额、利息和期限并提前与相关部门做好请款申请，及时做好利息、本金的偿付；与政府、财政、国土、银行、项目部等相关部门人员多接触勤沟通，保持良好的合作关系，以确保用款时各环节紧密衔接，缩短放款时间；积极开拓金融市场，与目标融资机构沟通，建立多元化的融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；认真完成领导交办的其他工作。

6、审计法务部

负责制定公司审计及法务制度、工作机制及流程等；负责集团及所属企业系统财务收支、经济责任、工程招标、对外投资、对外担保等重大经济活动的内部审计工作；负责对合同和工程造价进行审核、对基建项目的审计监督；负责集团系统内部控制制度的健全性、有效性的内部审计和评价工作；负责集团及所属企业固定资产投资项目进行内部审计；负责对接上级审计部门监督检查业务工作；参与公司重大谈判活动，提出减少或避免法律风险的措施和法律意见；参与对外投资项目的全过程风险控制并发表出具独立意见；对本单位及所属单位内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审；负责集团法律性文件审查、外聘法律顾问管理、协助法律诉讼等工作；完成集团交办的其他事项。

7、项目管理部

根据国家产业政策及集团公司战略定位，负责编制公司中长期产业发展规划，提出实施方案报董事会审批，并实施战略控制；按照公司战略方针和规划目标，负责行业信息研究与项目搜索，寻找新产业投资项目，并组织编写投资项目的可行性研究报告；制订投资项目决策程序管理规定，监督投资方案的实施，并对投资效果实行跟踪管理和考评。

8、投资运营部

主要负责集团外股权投资业务的管理工作。负责股权投资相关管理制度的制订和完善；股权投资项目的过程管理和控制；股权投资项目的可行性研究，及项目可行性研究报告、项目建议书的起草；负责股权投资项目工作实施方案的制订；负责股权投资项目尽职调查工作的组织和协调；负责股权投资项目尽职调查报告的审核与修订；负责外部审计机构、评估机构、律师事务所等中介机构的沟通和协调，协助完成项目尽职调查报告、审计报告、评估报告及项目法律意见书等法律文件的起草；与监管部门进行沟通及项目的报批工作；股权投资项目合作协议的起草和项目谈判；负责股权投资项目的管理对接工作；负责股权投资项目的后期跟踪管理工作；负责跟踪相关行业的投资机会，为集团公司推荐股权投资类的对外投资项目；负责国家、省、市及新区相关政策、法规、管理制度的跟踪和研究；负责编写集团股权投资项目案例。

（三）公司主要内控制度

根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及相关法律法规的要求，结合公司实际和特点，发行人建立和完善了各项规章制度体系，根据公司建章立制的总体目标和要求，按照规定的权限和程序，科学、合理地规定公司各部门、各岗位的权利、义务、责任以及公司内部的管理秩序，以推动公司法制化管理，促进依法治企，有效提升管理水平，加强管理控制能力。

1、财务管理制度

公司为了提高财务管理要求而制订了财务管理制度，对包括财务会计政策、财务计划、财务预算、财务控制、成本核算、资金控制、资产管理以及会计报告等做了规定，要求对各项业务收支和财务计划、预算的执行情况进行分析和监督检查，考核资金使用的效果，规范了公司的会计核算和财务管理制度，定期对内

部控制情况进行全面检查和效果评估；对公司资产进行监督和管理，做好资金的计划、分析工作，严格按资金审批流程办理支付业务，合理分配使用资金，提高资金使用效益，科学合理组织财务活动，并积极参与制定公司的有关经济政策。

2、安全生产制度

安全生产关系到人民群众的生命和财产安全，关系到社会稳定和经济的健康发展，公司把安全生产作为各项工作的重要一极。为此，公司坚持以人为本，关注安全，坚持不懈地把安全生产工作抓细、抓实、抓好，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，明确各级领导和各部门的安全生产工作责任，健全了安全教育培训制度、安全生产检查制度、安全生产奖惩制度、生产安全事故的报告和处理制度、安全操作规程、生产安全事故应急预案的编制与演练等等制度细则，将安全生产贯彻、落实到位。

3、合同管理办法

依据中华人民共和国《合同法》、《建筑法》及相关法规，结合公司实际情况，公司对外签订的所有建设工程施工合同、劳务分包合同、专业分包合同、物资设备采购供应合同等业务，按照“逐级上报、分级负责”的原则建立健全了公司的合同审核和管理制度，以防范市场风险与法律风险，提高企业经济效益，减少因合同签订、履行过程中不规范行为导致的纠纷。

4、资产管理制度

公司为实现国有资产的保值增值，大力优化国有资产结构，维护国有资产使用单位的合法权益，特制定了《资产管理制度》。公司定期或不定期地组织开展财产清查工作，做到账证、账账、账实相符。财务部门根据财产清查的需要，成立相应的财产清查机构或指定财产清查人员。

5、融资管理制度

为规范集团融资工作，指导并掌握集团分子公司融资工作的进展情况，提高融资工作效率，降低资金成本，防范融资风险，保证集团能以最低成本及时合理地筹集到经营发展和城市建设所需资金，发行人特制定《融资管理基本制度》。集团总部统筹集团融资管理工作，分子公司接受集团总部在融资方面的管理。发行人融资部与金融机构形成的符合本集团利益的融资方案，经法律审查、集团审

批后报长春新区国资委，批复后落实融资条件，签订融资及担保合同。

6、关联交易管理制度

为规范公司关联交易行为，明确各方管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，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、法规及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的内容、关联方的定义、关联交易的范围等方面的多个环节作了较为详尽的规定。

7、对外担保制度

为了规范公司的对外担保行为，加强公司信用和担保管理，确保公司资产安全，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司的实际情况，特制定《对外担保管理办法》，对对外担保对象的审查、对外担保的审批程序、对外担保的管理、对外担保信息披露等方面作了较为详尽的规定。

8、分子公司管控制度

公司建立和完善了分子公司管控制度，对子公司日常运营、财务管理、绩效考核、重大信息报告等做了具体制度规定，制订了《分子公司管控制度》。公司与各子公司实行统一财务管理制度和二级核算体制，各子公司单独进行财务核算后，再纳入总公司整体核算内。

七、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

发行人董事、监事及高级管理人员信息表

项目	姓名	性别	出生日期	职务	任期
董事会	金辉	男	1964 年	董事长	2019.12-2022.12

项目	姓名	性别	出生日期	职务	任期
	杨军辉	男	1966 年	副董事长	2019.12-2022.12
	孟伟东	男	1974 年	董事、副总经理	2019.12-2022.12
	张岩	男	1969 年	董事、副总经理	2019.12-2022.12
	于婷婷	女	1979 年	职工董事	2019.12-2022.12
监事会	马伟	男	1962 年	监事长	2019.12-2022.12
	刘新诚	男	1985 年	监事	2019.12-2022.12
	兰海天	男	1989 年	监事	2019.12-2022.12
	薛博文	男	1990 年	职工监事	2019.12-2022.12
	马浩	男	1995 年	职工监事	2019.12-2022.12
高级管理层	孟伟东	男	1974 年	董事、副总经理	2019.04-2022.04
	张岩	男	1969 年	董事、副总经理	2019.06-2022.06

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员不持有发行人公司的股份和债券。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

（1）董事会成员简历

金辉，男，1964 年生，汉族，本科学历，中共党员。历任武警吉林省总队政治部干部处正营干事、副团干事、五支队副政治委员，长春市城乡建设委员会行政审批办公室副主任、市政管理处副处长、计划财务处副处长、计划财务处处长、长春市市政设施维护管理中心主任。现任长春新区发展集团有限公司董事长，兼任龙翔投资控股集团有限公司党委书记、董事长。

杨军辉，男，1966 年生，回族，本科学历，中共党员。历任长春市建工集团建设房地产开发有限公司副总经理，长春市市政设施维护管理中心档案信息部副处长，长春市建设技工学校副校长、校长，长春市公用局规划财务处处长，长春新区国有资产监督管理委员会党委书记、副主任、主任。现任长春新区发展集团有限公司副董事长，兼任长春高新创业投资集团有限公司董事长。

孟伟东，男，1974 年生，汉族，硕士研究生学历，中共党员。历任长春市人民政府外事办公室职员，长春同鑫热力有限公司副总经理，长春一汽四环动能有限公司总经理，长春一汽四环动能有限公司总经理兼党支部书记，长春润德投资集团有限公司副总经理，龙翔投资控股集团有限公司副董事长。现任长春新区发展集团有限公司董事、副总经理。

张岩，男，1969 年生，汉族，硕士研究生学历，中共党员。历任长春市长发

展投资有限公司董事长、长春市 PPP 养老综合项目管理公司董事长、华夏智城有限公司董事长兼总经理、吉林省长发海昂安全技术服务有限公司董事长。现任长春新区发展集团有限公司董事、副总经理。

于婷婷，女，1979 年生，汉族，本科学历，中共党员。历任农安县人民法院书记员，农安县城建设局科员，农安县文广新局科员，长春科技风险投资有限公司副总经理。现任长春新区发展集团有限公司职工董事。

（2）监事会成员简历

马伟，男，1962 年生，汉族，本科学历，中共党员。历任长春高新区国资委改制办副主任、长春高新城市建设投资（集团）有限公司财务总监、长德新区管委会住房保障和房地产管理办公室主任等。现任长春新区发展集团有限公司监事长，兼任长春高新创业投资（集团）有限公司监事长。

刘新诚，男，1985 年生，汉族，本科学历，中共党员。历任长春城市开发集团有限公司融资部副部长、龙翔投资控股集团有限公司融资部经理助理。现任长春新区发展集团有限公司监事。

兰海天，男，1989 年生，满族，研究生学历。历任乾康（上海）金融信息服务股份有限公司项目助理、长春空港翔悦投资有限公司融资部副经理。现任长春新区发展集团有限公司监事。

薛博文，男，1990 年生，汉族，研究生学历。历任长春市房产局交易中心法制科科员、长春高新物业服务有限公司人事部部长、长春高新创业投资（集团）有限公司综合办职员。现任长春新区发展集团有限公司职工监事。

马浩，男，1995 年生，汉族，本科学历，中共党员。历任长春空港翔悦投资有限公司总工办员工。现任长春新区发展集团有限公司职工监事。

（3）高级管理人员简历

孟伟东，参见“董事会成员简历”。

张岩，参见“董事会成员简历”。

（三）董事、监事和高级管理人员的任职资格

发行人不存在《公司法》规定的不得担任公司董事、监事或高级管理人员的情形，依法具备法律、法规及公司章程规定的公司董事、监事或高级管理人员的

任职资格。发行人存在公务员兼职情况，其中监事长马伟为长春新区政府委派的公职人员，但未在公司领取薪酬，符合《公司章程》、《公务员法》以及中组部《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》之相关要求。

八、业务情况

（一）发行人经营范围

公司的经营范围为：城市基础设施建设及运营；土地整理与开发；房地产开发与经营；物业管理；以自有资金对实业项目投资（不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、代客理财、融资担保等金融服务业务，严禁非法集资）；建筑材料生产、加工、销售；水利生态保护和环境治理工程施工；房屋建筑工程、市政公用工程施工总承包；仓储服务（易燃易爆及有毒化学危险品除外）；道路普通货物运输、酒店管理、提供住宿服务；投资咨询；房屋拆迁服务（不含爆破）；商务信息咨询；企业管理咨询；国内国际贸易代理；软件技术服务；人力资源招聘；人力资源管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）主营业务情况

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 777,222.36 万元、1,004,190.48 万元、1,227,517.05 万元和 186,869.58 万元，毛利润分别为 475,286.69 万元、623,771.14 万元、802,132.28 万元和 145,610.49 万元，营业毛利率分别为 61.15%、62.12%、65.35%和 77.92%。发行人的营业收入以及营业毛利润稳步增长，主营业务盈利能力较强，盈利水平逐步提高。具体情况如下：

发行人近三年及一期经营业务情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入构成								
制药业	155,759.76	83.35	640,262.88	52.16	475,030.27	47.30	343,729.03	44.23
房地产	9,678.56	5.18	165,580.06	13.49	92,941.41	9.26	62,442.91	8.03
工程收入及园林维护	283.61	0.15	159,873.94	13.02	172,575.38	17.19	108,385.19	13.95
服务业	6,804.18	3.64	18,400.90	1.50	20,073.07	2.00	11,049.76	1.42

项目	2020年1-3月		2019年		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产使用费	13,811.03	7.39	216,113.23	17.61	214,861.67	21.40	216,844.47	27.90
其他	532.43	0.28	27,286.06	2.22	28,708.69	2.86	34,771.01	4.47
营业收入合计	186,869.58	100.00	1,227,517.05	100.00	1,004,190.48	100.00	777,222.36	100.00
营业成本构成								
制药业	12,980.76	31.46	55,497.75	13.05	45,531.92	11.97	37,229.84	12.33
房地产	5,501.79	13.33	95,637.39	22.48	53,364.33	14.03	34,921.34	11.57
工程收入及园林维护	398.41	0.97	126,802.37	29.81	137,689.50	36.19	90,672.21	30.03
服务业	11,750.37	28.48	31,322.29	7.36	28,809.75	7.57	28,397.29	9.41
资产使用费	10,258.30	24.86	102,801.46	24.17	98,226.63	25.82	91,998.97	30.47
其他	369.45	0.90	13,323.52	3.13	16,797.21	4.42	18,716.02	6.20
营业成本合计	41,259.09	100.00	425,384.78	100.00	380,419.34	100.00	301,935.67	100.00
毛利润构成								
制药业	142,779.01	98.06	584,765.12	72.90	429,498.35	68.86	306,499.19	64.49
房地产	4,176.77	2.87	69,942.67	8.72	39,577.08	6.34	27,521.57	5.79
工程收入及园林维护	-114.80	-0.08	33,071.57	4.12	34,885.88	5.59	17,712.98	3.73
服务业	-4,946.19	-3.40	-12,921.39	-1.61	-8,736.68	-1.40	-17,347.53	-3.65
资产使用费	3,552.74	2.44	113,311.77	14.13	116,635.04	18.70	124,845.50	26.27
其他	162.97	0.11	13,962.54	1.74	11,911.48	1.91	16,054.99	3.38
毛利润合计	145,610.49	100.00	802,132.28	100.00	623,771.14	100.00	475,286.69	100.00
毛利率								
制药业	91.67		91.33		90.41		89.17	
房地产	43.15		42.24		42.58		44.07	
工程收入及园林维护	-40.48		20.69		20.21		16.34	
服务业	-72.69		-70.22		-43.52		-156.99	
资产使用费	25.72		52.43		54.28		57.57	
其他	30.61		51.17		41.49		46.17	
毛利率	77.92		65.35		62.12		61.15	

（三）制药业板块

发行人制药业务为旗下控股子公司长春高新技术产业（集团）股份有限公司（以下简称“长春高新”）经营。长春高新技术产业（集团）股份有限公司目前为深交所上市公司，证券简称为长春高新，代码为 000661.SZ。

1、发行人制药业务板块分布及主要产品

发行人制药业板块主要生产生物制药产品与中成药产品。生物制药产品主要

由金赛药业（生长激素）与百克生物（疫苗、多肽）两家子公司生产，中成药主要由华康药业生产。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人制药业收入分别为 343,729.03 万元、475,030.27 万元、640,262.88 万元和 155,759.76 万元，占当期营业收入的比重分别为 44.23%、47.30%、52.16%和 83.35%，毛利率分别为 89.17%、90.41%、91.33%和 91.67%，业务收入及盈利能力均稳步提升，是发行人营业收入及营业利润的重要来源。

①金赛药业

金赛药业是长春高新的核心子公司，是国内基因工程制药的领军企业，金赛药业成立于 1997 年，行政总部和生产总部设于长春，营销总部设于上海。业务范围：生长素、促卵泡激素、长效生长激素等基因重组药。公司集自主研发、生产、营销和服务于一体，是国内规模最大的基因工程制药企业和亚洲最大的重组人生长激素生产企业，国家“十一五”新药创制重大专项——全国唯一的基因工程新药孵化基地，也是中国首个“基因工程药物质量管理示范中心”。其主导产品金磊®赛增®是中国基因重组人生长激素的第一品牌。国家统计局数据显示，2005 年以来，公司利润水平已连续在全国所有基因工程制药企业中排名领先。

截至 2019 年末，金赛药业资产总额 304,461.79 万元，负债总额 73,295.34 万元；2019 年营业收入 482,192.98 万元，归属于母公司所有者的净利润 197,625.46 万元。金赛药业是发行人制药业板块主要的利润来源，2019 年金赛药业的收入占发行人制药业板块的 75.31%。

②百克生物

长春百克生物科技股份有限公司成立于 2004 年 3 月，坐落在长春市高新技术产业开发区，是集生物疫苗研发、生产、销售于一体的高科技企业。百克生物具有完备的创新研发环境和紧密的科研协作关系，重视创新环境的建设和新产品的开发，中试条件居国内同行业领先地位。2008 年 6 月，百克生物生产的水痘减毒活疫苗正式投放市场，取得了良好的经济和社会效益。

截至 2019 年末，百克生物资产总额 158,571.38 万元，负债总额 56,326.84 万元；2019 年营业收入 100,012.36 万元，归属于母公司所有者的净利润 17,496.15 万元。

③华康药业

华康药业是一家集药品研发、生产、营销于一体的现代化企业，成立于 1990 年。华康药业是公司核心的中药生产研发平台，主要生产“圣喜牌”血栓心脉宁片、血栓心脉宁胶囊、冠脉宁片和“华丹牌”银花泌炎灵片、感特灵胶囊、护肝胶囊等产品。“圣喜牌”血栓心脉宁片等 15 个产品，被评为全国消费者满意产品。华康药业主要产品中有国家中药保护品种 7 个，国家重点新产品 3 个，吉林省名牌、延边州名牌 15 个，近 10 余种产品列入《国家基本药物目录》，有 19 个产品列入《国家城镇职工医疗保险目录》。

截至 2019 年末，华康药业资产总额 81,249.55 万元，负债总额为 50,308.76 万元，2019 年营业收入为 58,001.96 万元，归属于母公司所有者的净利润为 4,277.56 万元。

2、制药板块产销情况及研发情况

近三年，发行人制药板块稳步发展，产量、销量与库存量均有所增长。具体情况如下：

近三年发行人制药板块主要经营情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
销售量	55,497.75	45,531.92	37,229.84
生产量	55,272.07	45,501.68	40,743.28
库存量	13,017.62	13,243.30	13,273.54

注：以上销售量、生产量、库存量均以成本计价

发行人近三年研发投入情况如下：

近三年发行人研发投入明细

单位：万元、人、%

项目	2019 年	2018 年	2017 年
研发人员数量	699.00	523.00	520.00
研发人员数量占比	12.63	10.31	11.27
研发投入金额	40,648.70	39,604.62	34,875.65
研发投入占板块收入比例	5.51	7.37	10.15
研发投入资本化的金额	7,623.90	6,798.15	5,933.56
资本化研发投入占研发投入比例	18.76	17.17	17.01

3、制药板块供应商及销售客户情况

近三年，发行人制药板块前五大供应商情况如下：

发行人制药板块前五大供应商明细

单位：万元、%

客户	2019 年		2018 年		2017 年	
	采购额	占比	采购额	占比	采购额	占比
第一名	3,002.65	4.14	2,839.67	4.03	2,661.67	0.66
第二名	2,376.46	3.28	1,348.52	1.91	1,356.00	0.33
第三名	1,523.94	2.10	1,106.23	1.57	1,245.53	0.31
第四名	1,300.90	1.79	892.95	1.27	978.63	0.24
第五名	1,111.88	1.53	878.33	1.25	921.94	0.23
合计	9,315.82	12.85	7,065.70	10.02	7,163.77	1.77

近三年，发行人制药板块前五大销售客户情况如下：

发行人制药板块前五大销售客户明细

单位：万元、%

客户	2019 年		2018 年		2017 年	
	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比
第一名	17,973.76	2.44	18,885.93	3.51	10,217.07	2.50
第二名	17,519.28	2.38	11,207.65	2.09	9,836.95	2.41
第三名	14,846.32	2.01	10,897.13	2.03	7,243.43	1.77
第四名	13,949.11	1.89	10,118.09	1.88	6,993.22	1.71
第五名	11,309.77	1.53	9,076.92	1.69	6,754.41	1.65
合计	75,598.24	10.25	60,185.73	11.20	41,045.08	10.05

4、发行人医药业务资质

发行人制药业务由控股子公司长春高新经营，长春高新取得的相关资质情况如下：

长春高新所获医药业务资质情况

序号	企业名称	证书类型	许可范围	证书编号	有效期至
1	金赛药业	药品生产许可证	原料药（醋酸曲普瑞林），治疗用生物制品（外用重组人粒细胞巨噬细胞刺激因子凝胶、聚乙二醇重组人生长激素注射液、注射用重组人促卵泡激素）***小容量注射剂，治疗用生物制品（注射用重组人生	吉 20160237	2020.12.31

序号	企业名称	证书类型	许可范围	证书编号	有效期至
			长激素、重组人粒细胞刺激因子注射液、重组人生长激素注射液、注射用重组人胸腺素α1），冻干粉针剂***		
2	金赛药业	医疗器械经营企业许可证	6815 注射穿刺机械	吉长食药监械经营许20170379 号	2022.5.24
3	百克生物	药品生产许可证	预防用生物制品（冻干水痘减毒活疫苗）***	吉 20160058	2020.12.31
4	华康药业	药品生产许可证	片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂（浓缩丸、微丸）、原料药	吉 20160176	2020.12.31
5	迈丰生物	药品生产许可证	预防用生物制品（人用狂犬病疫苗：Vero 细胞）	吉 20160057	2020.12.31

（四）房地产业务板块

1、开发主体介绍

发行人房地产业务开发主体主要是子公司长春高新技术产业（集团）股份有限公司、吉林省盛世房地产开发有限公司和长春市富源晟和房地产开发有限公司。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人房地产营业收入分别为 62,442.91 万元、92,941.41 万元、165,580.06 万元和 9,678.56 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.03%、9.26%、13.49%和 5.18%，毛利率分别为 44.07%、42.58%、42.24%和 43.15%。近三年及一期房地产板块的营业收入以及营业毛利润稳步增长，毛利率维持在较高水平。

2、房地产业务开发资质

发行人子公司长春高新建设开发有限公司、长春富源晟和房地产开发有限公司及吉林省盛世房地产开发有限公司以及长春高新子公司长春高新房地产开发有限责任公司具备房地产开发资质，资质证书编号分别为 JFK-A0233、JFK-A0658、JFK-A0168（该资质已到期，正办理换发手续）、JFK-A0008。

3、房地产业务模式

发行人各下属经营房地产业务的子公司通过招、拍、挂的方式取得土地使用

权，自行委托相关设计施工单位进行开发建设，商品住宅通过预售和现售相结合的方式进行销售，自建销售团队。发行人房地产业务以长春市为主要开发区域，以区域内的中端普通商品房和中高端洋房类住宅为主要开发重点，以中高端收入人群为主要消费群体，开发模式以自主开发为主，合作开发为辅，具体开发模式的选择根据各个项目具体情况确定。

发行人房地产板块主要业务流程及确认收入条件如下：①与购房者签定《购房合同》；②公司开具购房发票；③公司收到全部购房款；④通过相关部门验收，达到合同约定的交房条件，公司在交房后确认收入；⑤购房者办理入住手续，从公司领取房屋钥匙。

4、房地产业务经营情况

（1）上市公司板块

发行人房地产业务分为上市公司与非上市公司板块，上市公司板块主要由长春高新（000661.SZ）子公司长春高新房地产开发有限责任公司（以下简称“高新房地产”）经营，非上市公司板块主要由长春市富源晟和房地产开发有限公司经营。

近三年发行人上市子公司房地产业务经营情况如下：

发行人上市子公司房地产业务经营情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
销售量	53,338.53	33,713.01	34,921.34
生产量	66,845.52	4,180.51	73,763.08
库存量	34,929.53	21,422.54	50,955.04

注：以上销售量、生产量、库存量均以成本计价

上市公司房地产业务涉及的项目中主要包括怡众名城和高新和园等已完工项目以及慧园项目、君园项目等在建项目。怡众名城于 2018 年 12 月完工，总建筑面积 74.18 万平方米，销售均价 5,012 元/平方米，已确认销售收入 37.16 亿元，目前已全部销售；高新和园项目于 2018 年 10 月完工，总建筑面积 17.03 万平方米，房产销售均价 10,420 元/平方米，已确认销售收入 14.85 亿元，目前已全部销售；怡众名城和高新和园项目均销售顺利。截至 2019 年末，慧园项目和君园

项目开盘销售状况良好，销售均价均高于 10,000 元/平方米。

（2）非上市公司板块

非上市公司主要待售项目包括君悦豪庭、科苑小区（北湖春天），具体情况如下：

君悦豪庭项目共 A、B、C 三个宗地块，总占地面积：210,872 平方米。规划面积：355,551 平方米，其中：住宅 272,269 平方米，公建 83,282 平方米。项目位于高新储备中心用地以南，中科大街以东，应化路以北，福源西街以西。

科苑小区（北湖春天）项目共分 A、B、C、D、E、F 六个宗地块，总占地面积：708,324 平方米。规划面积：1,118,412.80 平方米，其中：住宅 949,734.60 平方米，公建 168,678.20 平方米。项目位于中科大街以东，应化南路以南，福源街以西，雅园南路以北。

截至 2019 年末发行人主要已完工房地产项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资	已投资	已确认收入	销售进度
怡众名城	2004-2018	31.80	31.80	37.16	100.00%
高新和园	2015-2018	13.51	13.51	14.85	100.00%
北湖春天	2010-2017	31.46	29.36	26.93	99.02%
君悦豪庭	2014-2017	15.22	15.22	13.00	90.87%

截至 2019 年末发行人主要在建房地产项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资	已投资	已确认收入	销售进度
高新慧园	2016-2019	8.56	7.72	6.11	82.20%
高新君园	2017-2023	26.20	4.79	-	18.28%
波西塔诺	2015-2021	11.65	7.20	-	-
康达项目	2017-2021	21.11	5.25	-	-
长春龙翔国际商务中心 B 区	2017-2025	264.90	25.79	-	-

5、房地产业务合规性情况

经查询中华人民共和国自然资源部及中华人民共和国住房和城乡建设部网站，报告期内发行人不存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情况；报告期内，发行人不存在在

重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

6、特别承诺

发行人承诺本次募集资金不用于房地产相关业务。

（五）工程收入及园林维护

发行人工程收入及园林维护板块业务主要是承担长春新区的基础设施建设及园林维护。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人工程收入及园林维护营业收入分别为 108,385.19 万元、172,575.38 万元、159,873.94 万元和 283.61 万元，占当期营业收入的比重分别为 13.95%、17.19%、13.02%和 0.15%。毛利率分别为 16.34%、20.21%、20.69%和-40.48%，近一期毛利润为负主要系工程项目收入确认进度影响，一季度收入确认较少所致。

1、基础设施建设

发行人为长春新区综合实力最强的城市基础设施建设及运营管理主体，公司基础设施建设业务经营模式包括委托代建、PPP 模式、自营/销售三类。

（1）代建业务模式

发行人代建业务主要模式为公司与政府职能部门签订项目委托代建协议，协议中约定项目概况、项目建设范围和内容、委托人、代建人双方权利义务关系、每年代建范围、质量、结算等，收入以审验后财政局确认通知单为准。近三年发行已完工的代建项目主要包括长春北湖科技开发区英才中、小学、明达学校，长春北湖科技开发区一期土地整理项目及吉林大学中日联谊医院北湖院区项目。截至 2019 年末，发行人主要在建项目包括长春空港经济开发区棚户区改造项目、六块地棚户区改造项目及长春高新技术产业开发区旧城改造一期项目等。具体情况如下：

近三年发行人已完工基础设施项目情况

单位：年、亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	预计实现收入	已确认收入	是否签订合同或协议	已收到回款
英才中、小学校	2016-2018	2018-2023	2.33	2.07	2.37	2.07	是	0.84
明达学校	2016-2018	2018-2023	1.59	1.62	1.62	1.62	是	1.24

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	预计实现收入	已确认收入	是否签订合同或协议	已收到回款
长春北湖科技开发区一期土地整理项目	2017-2019	2017-2026	28.80	53.38	56.00	16.42	是	13.73
吉林大学中日联谊医院北湖院区	2017-2018	2019-2021	2.38	0.87	2.47	0.99	是	0.95
合计			35.10	57.94	62.46	21.10		16.76

截至 2019 年末发行人在建基础设施项目情况

单位：年、亿元

项目名称	建设期间	拟投资	已投资
长春空港经济开发区棚户区改造项目	2016-2021	30.26	9.44
六块地棚户区改造项目	2016-2021	14.58	8.65
长春高新技术产业开发区旧城改造一期项目	2014-2021	9.37	7.43
合计		54.21	25.52

(2) PPP 模式

发行人承接的 PPP 项目主要为长春新区城镇化建设项目（一期），项目已于 2017 年 9 月进入国家 PPP 项目库。项目建设内容分为基础设施建设、新区产业配套和公共服务配套设施三部分。其中基础设施建设包括道桥、市政配套管网、生态环境景观提升和地下空间部分，总投资 285.78 亿元；产业配套包括研发用房、产业孵化用房和双创中心，总投资 30.72 亿元；公共服务配套设施包括长春新区大剧院、公共服务用房、新区邻里中心和新区人才公寓，总投资 33.14 亿元。预计项目整体总投资 349.63 亿元，资金来源方面，资本金 79.63 亿元，其余 270 亿元由发行人通过银行贷款方式筹集。截至 2019 年末，在建子项目资本金已全部到位，银行配套贷款到位 114.29 亿元，项目已累计投资 78.49 亿元。根据 PPP 项目合同，本项目采用可行性缺口补助模式，项目回款包含使用者付费部分及长春新区管委会提供的可行性缺口补助。其中，使用者付费部分由实际使用者与发行人逐年结算后支付；可行性缺口补助部分由长春新区管委会与发行人逐年结算后支付。

截至 2019 年末长春新区城镇化建设项目（一期）情况表

单位：亿元

项目名称	建设内容	项目合作期间	总投资	已投资	资本金比例	资本金是否已足额到位
长春新区城镇化建设项目（一期）PPP项目	基础设施建设	2017-2039	285.78	78.49	22.77%	是
	新区产业配套		30.72			
	公共服务配套设施		33.14			
合计			349.64	78.49	-	-

（3）自营/销售类项目

经长春新区政府部门授权，发行人还承担了长春新区部分景区、保障房、体育场馆等准经营性项目的经营及管理任务，该类项目建成后将由发行人通过收取门票、房产销售或举办文体活动等方式取得一定收益。截至 2019 年末，发行人主要在建的自营/销售类项目包括北湖公园景区、奥体中心、文化产业园及新兴华园等。

发行人主要自营/销售类项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	拟投资	已投资额	具体运营模式
北湖公园景区	2010-2023	29.20	24.36	目前为 4A 级景区，正在申请 5A 级景区。2018 年发行人子公司龙翔集团与长春新区建委签订《维护管理委托合同》，由龙翔集团负责维护公园及运营管理，维护面积 9.81 平方公里，按每平米 12.45 元/年收取服务费用，服务期间为 3 年。项目建成后，将通过对外收取门票等实现收益。
奥体中心项目	2010-2020	25.00	24.22	场地出租（举办体育赛事、全民健身活动、展会等）及门票销售
新兴华园项目	2009-2012	19.26	17.86	房屋出租、销售
文化产业园	2015-2018	33.00	15.73	文化、旅游活动门票销售

2、园林维修养护

园林维修养护业务主要模式为，发行人作为承包方与政府职能部门签订养护合同。合同约定了工程概况、合同金额、结算方式、工程质量标准等双方权利义

务关系，工程范围为在施工图范围内的园林绿地养护、防止害虫、植树、施肥、修剪等相关园林养护工作。在结算模式方面，长春新区住建委根据公司实际工程质量每年进行一次验收支付。发行人向长春高新区住建委预留 5.00% 的工程款项作为工程质量缺陷维修保证金，期满一年后如未出现工程质量缺陷，长春高新区住建委一次性付清预留的工程质量保证金。

（六）资产使用费

发行人资产使用费收入来源于子公司龙翔投资控股集团有限公司、长春长吉翔新投资有限公司、长春长吉翔如投资有限公司、长春长吉翔晟投资有限公司、长春长吉翔泰投资有限公司等的管网资产综合服务及道路等维修养护。发行人与长春新区城乡建设和管理委员会（以下简称“长春新区城建委”）签订协议，发行人以长春新区道路、管网、路灯、信号灯等资产向长春新区城建委提供综合服务，长春新区城建委以预算资金支付资产使用费，款项由长春新区财政局直接拨付发行人。

2017 年-2019 年，发行人管网资产综合服务及道路、路灯等维修养护服务已完成，成本主要为相关资产折旧，且成本能够可靠计量。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人资产使用费收入分别为 216,844.47 万元、214,861.67 万元、216,113.23 万元和 13,811.03 万元，占当期营业收入的比重分别为 27.90%、21.40%、17.61% 和 7.39%。毛利率分别为 57.57%、54.28%、52.43% 和 25.72%。2017-2019 年资产使用费收入已足额回款。

2017-2019 年，发行人资产使用费板块中的管网综合服务和道路维护收入及占比情况如下：

资产使用费板块经营明细情况

单位：亿元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
管网综合服务收入	5.48	25.36	9.02	41.97	8.76	40.41
道路维护收入	16.13	74.64	12.47	58.03	12.92	59.59
合计	21.61	100.00	21.49	100.00	21.68	100.00

九、发行人行业情况

（一）生物医药行业

生物医药产业被称为“永不衰落的朝阳产业”。随着世界经济的发展、生活环境的变化、人们健康观念的变化以及人口老龄化进程的加快等因素影响，与人类生活质量密切相关的生物医药行业近年来一直保持了持续增长的趋势。尽管各国政府均在控制医药费用的增长，但由于新药开发、人口结构变化及人们对健康预期的提高，药品市场的增长仍快于经济增长的速度。

虽然我国生物技术药物的研究和开发起步较晚，但在国家产业政策的大力支持下，使这一领域发展迅速，逐步缩短了与先进国家的差距，产品从无到有，基本上做到了国外有的我国也有。国产基因工程药物的不断开发生产和上市，打破了国外生物制品长期垄断中国临床用药的局面。

国务院在 2012 年 12 月发布了《生物产业发展规划》中显示：未来三年，生物产业每年以 20% 的速度增长。到 2020 年，生物产业将成为我国经济的支柱产业。生物产业是中国政府确定的七大战略性新兴产业之一，而生物医药产业居生物产业之首。生物医药产业的发展有助中国在全球疾病治疗领域实现突破创新，弥补大量尚未满足的医疗需求，尤其是在糖尿病、癌症、血友病以及免疫系统缺陷等疾病领域。

细分行业方面，从增长速度看，生物生化品制造、卫生材料及医药用品制造、中成药制造以及中药饮片加工等行业保持快速增长；从盈利能力看，生物生化制品制造、化学药品制剂制造和中成药制造保持较高的销售利润率，化学药品原药制造和中药饮片加工盈利能力明显偏低。近年来医药行业效益有所分化，中成药制造总体保持快速增长，盈利能力较强。

总体看，中国医药行业规模增长迅速，随着医疗改革的体系的逐渐成熟，中国医疗产业的经济效益呈现较好的发展态势。

（二）房地产行业

1、房地产行业特点

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，

从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入（全国性大型、超大型房地产公司除外）。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展相当迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，与政府关系密切。过去长期计划经济的影响和房地产行业的特殊性，决定了我国房地产行业与政府的关系密不可分。纵观我国房地产业的发展，每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地由政府相关部门发生种种联系。

第五，开发周期及产业链较长。开发周期长主要体现于房地产开发包括前期拿地、项目建设、销售以及物业管理等多个环节；产业链长主要体现在纵向上与钢铁、水泥、建材等上游行业及下游家装、家电行业均有极高的关联度。

2、房地产业发展现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

从近年房地产行业发展趋势来看，2008 年，金融危机爆发前，房地产市场受到政策严厉调控的影响，表现低迷。后随着金融危机的深化，国家调控方向发生明显转变，行业景气度大幅回升。之后几年，国家对房地产行业实施了持续的宏观调控，导致行业景气度出现明显波动。尤其是 2011 年，受调控政策及货币政策持续紧缩等多种因素综合影响，房地产市场渐入低迷，同年 9 月-11 月一二线城市价格均出现一定程度的下跌。进入 2013 年，中国房地产市场景气度有所回升。2013 年，全国房地产开发投资 86,013.38 亿元，同比增长 19.79%，增速同比提高 3.6 个百分点。2014 年以来，我国房地产行业增速不断放缓，2014 年，受经济增速放缓和限购效果逐步体现的影响，全国房地产开发投资 95,035.61 亿元，名义同比增长 10.49%，较 2013 年同期增速大幅下滑 9.30 个百分点。2015 年在延续 2014 年经济下行压力加大、楼市库存高企、市场信心不足的背景下，宏观政策层面进一步导向稳增长、调结构，房地产方面则积极聚焦于促消费，鼓励自住和改善性需求；2015 年全国房地产开发投资同比名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%）；其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。2016 年初，部分热点城市房价率先上涨，春节之后，房价升温现象更是进一步蔓延；国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳；2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%）。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%。其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%。其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.4%，增速提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%。其中，住宅投资 97,071 亿元，较上年增长 13.9%。

总体看，未来房地产调控仍然是重要的宏观政策，有望在不断调整中完善和改进，行业在可预见的未来仍将受政策影响体现出比较明显的行业波动。

（三）基础设施行业

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志,加快城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径,也是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。1998年以来,我国城市化水平稳步提高,城市已成为我国国民经济发展的主要载体,城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等发挥着重要的作用。未来 10-20 年间,我国城市化进程将进入加速发展阶段,城市人口将保持快速增长,居民对城市基础设施建设的需求将不断增加。

城市基础设施的逐步配套和完善,对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有积极作用,尤其对房地产业、商业服务业及地方经济的快速增长有明显的支撑和拉动作用。虽然我国处于快速城市化发展阶段,但我国的城市基础设施总体水平仍然较低,城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足,从而制约了人民生活水平的提高和城市经济的持续稳定发展,城市基础设施相对滞后始终是我国城市面临的紧迫问题。

近年来国民经济持续、快速且健康发展,使我国城市化进程保持了稳步快速的发展态势。我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标重大措施之一。根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》,到 2020 年全国总人口将达到 14.5 亿,城镇人口将达到 8.1-8.4 亿,城镇化水平将达到 56%-58%。

十、公司在行业中的竞争优势

(一) 发行人生物医药业务行业地位及竞争优势

发行人制药业务为旗下子公司长春高新技术产业(集团)股份有限公司经营。自长春高新上市以来,通过创新项目的成功孵化,初步确立了国内基因工程制药行业的领先地位和生物疫苗领域的优势地位。长春高新控股子公司金赛药业、百克生物、华康药业在各自的医药细分领域具有优势地位。

(二) 发行人房地产业务行业地位及竞争优势

发行人房地产业务主要由子公司吉林省盛世房地产开发有限公司、长春市富源晟和房地产开发有限公司和长春高新技术产业(集团)股份有限公司旗下的全资子公司长春高新房地产开发有限责任公司经营。发行人依托实际控制人长春新

区国资委，已经成为当地房地产领域最具竞争力的企业之一。发行人房地产业务的主要竞争优势有：

1、土地资源丰富、拿地早、增值空间大

发行人发展房地产的土地资源主要位于长春新区，拿地时间较早，随着新区的日益成熟，土地增值大。

2、经营稳健、产品定位准确

在经营方面，发行人针对调控政策制定营销策略，积极进行产品升级，面向首次置业和改善型需求的自住客户合理掌握开发节奏。发行人积极应对房地产市场的新变化，瞄准刚需市场，提供住宅、社区商铺、车库等多种业态，同时抓好工程质量，把握推盘节奏，实现销售收入、结算收入稳定增长。发行人在房地产业务板块经营稳健，对于未来可能出现的土地市场机会已经做好了准备。

（三）发行人基础设施业务行业地位及竞争优势

发行人实际控制人为长春新区国有资产监督管理委员会，担负着长春新区城市基础设施建设和运营维护的重要任务。自成立以来，发行人经营规模和资产规模不断壮大，在长春新区城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的影响力，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

1、丰富的基础设施建设和市政设施维护、管理经验

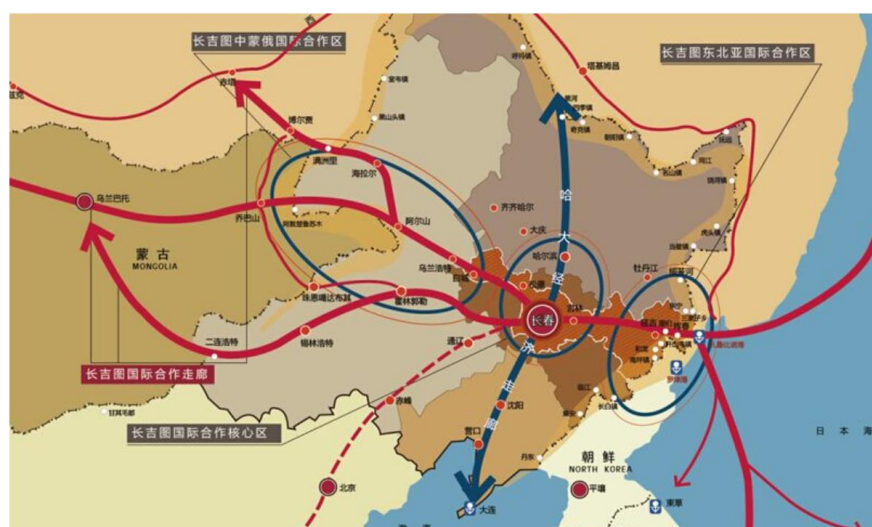
发行人主要从事长春新区内的市政设施运营、管理及相关工程建设业务，积累了丰富的项目管理经验，市场化运作的能力显著提高。在项目管理运作方面，公司培养了一批掌握工程建设先进技术的高素质施工人才团队，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，在行业内积累了丰富的经验。

2、良好的区位优势

发行人所在的长春新区为第 17 个国家级新区，也是 2016 年以来国务院同意设立的首个国家级新区，覆盖长春高新技术产业开发区、北湖经济开发区、长德经济开发区、空港经济开发区，规划面积约 499 平方公里，是长吉图开发开放先导区的重要组成部分。长春新区位于《全国主体功能区规划》明确的国家重点开发区域，水、电、气等要素资源充足，基础设施及市政配套比较完善，发展承载能力较强，适合大规模工业化、城镇化开发。国家“一带一路”建设规划中将长春

确定为“中蒙俄经济走廊”的节点城市，依托这个节点，打通中欧国际运输主通道，通过新区建设把吉林省整体融入“一带一路”建设，而使其成为“一带一路”北线的新平台、新通道、新门户。作为长吉图腹地支撑的新增长极、哈长城市群发展的新引擎和东北亚区域开放合作的战略高地，长春新区不仅是新平台的功能中枢，而且可以通过开放与发展促进互联互通，为构建新通道、新门户发挥腹地支撑和引领带动作用，使长吉图先导区更好地融入国家的“一带一路”建设。

长春新区战略区位图



3、优越的经营环境

长春新区拥有国家级高新技术产业开发区，形成了先进装备制造、生物医药、光电信息新材料、新能源、现代服务业等产业集群，拥有国家级汽车电子产业基地、国家专利导航产业发展实验区、国家级文化和科技融合示范基地以及目前亚洲最大的疫苗生产基地。战略性新兴产业和高新技术产业近三年产值增幅保持20%以上。2018年，全区新签约落位项目114个，开工投资亿元以上项目189个，项目开工数量和体量均位居全市前列。

根据新区发展规划，在吉林省及长春市政府的大力支持下，规划至2020年，四大开发区城市建设用地规模170.77平方公里，可承载人口规模95万人。其中长春空港经济开发区重点规划建设国际交流与合作中心、东北亚航空物流园和临空产业制造园；长春北湖科技开发区重点建设国际物流中心和科技创新中心；长德经济开发区重点建设亚太农业和食品安全产业园、精优食品产业园、东北亚工程机械城和先进装备产业园；长春高新技术产业开发区重点建设汽车及零部件产

业园、光机电产业园、创意与软件产业园和动漫产业园。

十一、发行人关联交易情况

（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，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、控股股东、实际控制人

截至本募集说明书签署日，长春新区国有资产监督管理委员会持有发行人 100%的股权，为发行人的控股股东，长春新区国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

2、发行人子公司

详见本募集说明书“第五节/四、发行人权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

详见本募集说明书“第五节/四、发行人权益投资情况”。

4、其他关联方情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他关联方。

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

截至本募集说明书签署之日，发行人与关联方之间无购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2、关联方应收应付款项

截至本募集说明书签署之日，发行人与关联方之间无应收应付款项。

3、关联方资金占用

截至本募集说明书签署之日，不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

4、关联方担保

截至 2020 年 3 月末，发行人无关联方担保。

（三）关联交易决策机制及定价原则

1、关联交易决策机制

发行人关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生的关联交易需提交公司董事会审议通过方可实施，涉及金额较大的关联交易需由股东批准后方可实施。

2、关联交易定价原则

发行人对关联方交易的价格根据市场价或协议价确定，与对非关联方的交易价格基本一致，无特别重大高于或低于正常交易价格的情况。

第五节 财务会计信息

一、财务报告审计情况

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度的会计报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“中兴财光华审会字（2019）第 307039 号”、“中兴财光华审会字（2020）第 307031 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年 1-3 月财务报表未经审计。

1、编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

发行人将会自报告期末 12 个月按当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。在持续经营前提下，发行人的财务报表编制基础应当以发行人持续、正常的生产经营活动为前提。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅公司完整的财务报表。

二、最近三年及一期年财务会计资料

(一) 合并及母公司财务报表

1、合并及母公司资产负债表

发行人合并及母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：								
货币资金	1,366,780.30	4,388.73	1,403,521.08	2,557.60	1,633,640.69	-	1,052,396.05	-
应收票据	10,695.18	-	13,732.62	-	8,879.88	-	7,523.69	-
应收账款	361,245.52	-	339,378.62	-	390,156.32	-	382,398.60	-
预付款项	109,058.62	-	95,947.88	-	128,054.52	-	164,344.45	-
其他应收款	1,952,942.67	52,000.00	1,898,736.76	2,000.25	1,918,564.08	-	2,185,257.69	-
存货	1,690,911.68	-	1,670,265.84	-	1,748,208.93	-	1,634,977.11	-
持有待售资产	9,427.29	-	9,427.29	-	1,077.20	-	131.93	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	0.07	-
其他流动资产	241,526.74	23.82	147,704.55	16.02	153,861.27	-	143,415.30	-
流动资产合计	5,742,588.00	56,412.55	5,578,714.65	4,573.87	5,982,442.89	-	5,570,444.88	-
非流动资产：								
可供出售金融资产	522,073.39	-	515,060.27	-	293,415.51	-	253,161.40	-
长期应收款	98.00	-	98.00	-	-	-	-	-
长期股权投资	145,215.13	3,760,826.34	147,483.11	3,760,826.34	98,407.86	3,746,255.02	80,369.56	-
投资性房地产	397,153.96	-	403,252.13	-	417,284.54	-	383,111.08	-

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
固定资产	2,277,549.82	14.40	2,288,106.50	15.49	2,225,651.67	-	2,261,376.19	-
在建工程	3,112,537.41	-	2,982,952.34	-	2,368,054.73	-	1,734,547.28	-
生产性生物资产	0.09	-	0.24	-	4.04	-	-	-
无形资产	160,423.82	1.55	146,615.66	1.65	113,220.60	-	69,420.06	-
开发支出	12,809.79	-	17,647.17	-	14,750.55	-	14,517.81	-
商誉	68,905.16	-	68,905.16	-	68,905.16	-	68,905.16	-
长期待摊费用	2,078.88	-	2,253.75	-	1,206.33	-	960.89	-
递延所得税资产	28,296.20	-	27,541.14	-	34,278.93	-	31,491.76	-
其他非流动资产	214,487.14	-	226,931.19	-	225,994.97	-	35,636.89	-
非流动资产合计	6,941,628.82	3,760,842.30	6,826,846.65	3,760,843.48	5,861,174.88	3,746,255.02	4,933,498.08	-
资产总计	12,684,216.82	3,817,254.85	12,405,561.30	3,765,417.36	11,843,617.77	3,746,255.02	10,503,942.97	-
流动负债：								
短期借款	567,119.75	50,000.00	402,700.00	-	412,500.00	-	227,598.00	-
应付票据	51,564.02	-	25,499.30	-	5,833.89	-	1,500.00	-
应付账款	175,558.06	30.00	194,571.19	-	196,045.13	-	166,493.51	-
预收款项	100,463.72	-	93,063.00	-	129,736.92	-	45,454.33	-
应付职工薪酬	58,101.11	0.32	52,565.91	0.40	33,332.52	-	24,196.42	-
应交税费	58,008.28	0.55	64,442.62	1.91	52,856.47	-	43,926.69	-
其他应付款	1,028,489.25	5,000.02	1,033,944.19	5,004.85	837,650.44	-	923,747.38	-
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	3,461.13	-
一年内到期的非流动负债	1,120,405.83	-	1,296,987.95	-	774,797.50	-	756,047.84	-
其他流动负债	54,167.98	-	49,253.47	-	42,930.67	-	37,475.58	-

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动负债合计	3,213,878.01	55,030.88	3,213,027.62	5,007.16	2,485,683.53	-	2,229,900.88	-
非流动负债：								
长期借款	2,361,217.27	-	2,175,203.73	-	2,060,591.62	-	1,888,266.54	-
应付债券	622,320.00	-	527,320.00	-	1,016,292.50	-	1,114,372.50	-
长期应付款	914,612.56	-	909,319.99	-	1,064,635.93	-	908,350.75	-
预计负债	-	-	-	-	252.73	-	5,974.80	-
递延收益	36,365.72	-	35,900.97	-	30,415.48	-	18,968.10	-
递延所得税负债	62,385.84	-	63,435.77	-	63,567.70	-	66,684.44	-
其他非流动负债	12,944.59	-	57,945.68	-	11,512.97	-	12,862.92	-
非流动负债合计	4,009,845.98	-	3,769,126.14	-	4,247,268.93	-	4,015,480.06	-
负债合计	7,223,723.99	55,030.88	6,982,153.77	5,007.16	6,732,952.47	-	6,245,380.93	-
所有者权益：								
实收资本	814,719.00	814,719.00	812,719.00	812,719.00	800,000.00	800,000.00	-	-
资本公积	2,604,167.10	2,948,107.34	2,604,167.10	2,948,107.34	2,642,174.10	2,946,255.02	2,880,357.05	-
其他综合收益	747.47	-	842.82	-	893.28	-	1,603.15	-
盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	414,855.76	-602.38	424,842.03	-416.14	310,039.97	-	228,207.44	-
归属于母公司所有者权益合计	3,834,489.33	3,762,223.97	3,842,570.95	3,760,410.20	3,753,107.34	3,746,255.02	3,110,167.65	-
少数股东权益	1,626,003.50	-	1,580,836.58	-	1,357,557.96	-	1,148,394.38	-
所有者权益合计	5,460,492.83	3,762,223.97	5,423,407.53	3,760,410.20	5,110,665.30	3,746,255.02	4,258,562.03	-
负债和所有者权益总计	12,684,216.82	3,817,254.85	12,405,561.30	3,765,417.36	11,843,617.77	3,746,255.02	10,503,942.97	-

2、合并及母公司利润表

发行人合并及母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	186,869.58	-	1,227,517.05	-	1,004,190.48	-	777,222.36	-
减：营业成本	41,259.09	-	425,384.78	-	380,419.34	-	301,935.67	-
税金及附加	2,959.25	27.09	21,245.19	176.10	15,869.73	-	13,677.17	-
销售费用	62,554.27	-	254,478.43	-	211,653.90	-	160,958.42	-
管理费用	18,974.67	183.20	77,536.15	325.68	59,906.63	-	57,160.64	-
研发费用	4,877.34	-	37,043.76	-	33,000.65	-	28,942.10	-
财务费用	5,629.90	-24.01	55,414.34	-85.64	47,973.78	-	30,391.23	-
其中：利息费用	6,011.05	-	64,216.96	-	60,011.46	-	38,166.45	-
利息收入	384.40	24.12	9,038.74	85.75	12,019.22	-	8,065.62	-
加：其他收益	370.74	0.04	2,702.90	-	3,617.55	-	2,876.98	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-2,170.99	-	3,792.86	-	12,894.40	-	5,928.35	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	2,194.35	-	333.24	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	710.88	-	451.12	-	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-2,922.54	-	26,597.98	-	-26,775.01	-	-8,694.49	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	119.89	-	2,539.90	-	-752.00	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	46,603.14	-186.23	390,079.16	-416.14	247,643.29	-	183,515.98	-
加：营业外收入	325.96	-	1,850.70	-	1,939.19	-	991.97	-
减：营业外支出	1,723.33	-	7,962.97	-	11,563.46	-	4,016.35	-

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
三、利润总额(损失以“-”号填列)	45,205.78	-186.23	383,966.89	-416.14	238,019.02	-	180,491.60	-
减：所得税费用	10,025.12	-	56,899.29	-	24,770.02	-	17,567.87	-
四、净利润(损失以“-”号填列)	35,180.66	-186.23	327,067.60	-416.14	213,249.00	-	162,923.73	-
归属于母公司所有者的净利润	-9,986.26	-186.23	114,802.06	-416.14	81,832.52	-	72,154.43	-
少数股东损益	45,166.92	-	212,265.54	-	131,416.47	-	90,769.29	-
五、其他综合收益的税后净额								
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-95.36	-	-50.45	-	-709.88	-	-312.56	-
归属少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-18.36	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	35,085.30	-186.23	326,998.79	-416.14	212,539.12	-	162,611.17	-
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,081.62	-186.23	114,751.61	-416.14	81,122.65	-	71,841.87	-
归属于少数股东的综合收益总额	45,166.92	-	212,247.18	-	131,416.47	-	90,769.29	-

3、合并及母公司现金流量表

发行人合并及母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：								
销售商品、提供劳务收到的现金	171,012.69	-	1,215,012.95	-	1,095,410.85	-	708,552.82	-
收到的税费返还	-	-	833.75	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	171,127.15	35.99	665,479.89	230.95	983,651.98	-	1,851,289.51	-
经营活动现金流入小计	342,139.84	35.99	1,881,326.59	230.95	2,079,062.82	-	2,559,842.33	-

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
购买商品、接受劳务支付的现金	49,419.15	-	308,463.16	-	407,080.90	-	1,147,422.45	-
支付给职工以及为职工支付的现金	33,255.05	67.02	165,072.36	95.69	138,869.86	-	83,986.04	-
支付的各项税费	26,640.46	27.09	118,567.19	176.10	117,948.82	-	58,944.29	-
支付其他与经营活动有关的现金	231,212.73	50,110.47	510,525.89	2,377.13	956,710.58	-	1,991,190.80	-
经营活动现金流出小计	340,527.39	50,204.58	1,102,628.60	2,648.92	1,620,610.16	-	3,281,543.58	-
经营活动产生的现金流量净额	1,612.45	-50,168.59	778,697.99	-2,417.97	458,452.66	-	-721,701.25	-
二、投资活动产生的现金流量：								
收回投资收到的现金	10,500.72	-	35,831.32	-	20,643.33	-	59,994.59	-
取得投资收益收到的现金	262.44	-	8,968.62	-	13,286.66	-	9,390.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	691.97	-	3,113.89	-	22,772.05	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-29,834.19	-	2.35	-	8,881.30	-
收到其他与投资活动有关的现金	32,500.00	-	192,400.00	-	348,715.77	-	390,885.16	-
投资活动现金流入小计	43,263.16	-	208,057.72	-	385,761.99	-	491,923.10	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	112,294.30	0.28	450,904.18	24.43	650,853.76	-	463,583.87	-
投资支付的现金	13,040.00	-	307,882.92	7,719.00	88,209.46	-	304,099.89	-
支付其他与投资活动有关的现金	100,600.00	-	158,302.81	-	362,588.15	-	337,214.11	-
投资活动现金流出小计	225,934.30	0.28	917,089.91	7,743.43	1,101,651.38	-	1,104,897.86	-
投资活动产生的现金流量净额	-182,671.14	-0.28	-709,032.19	-7,743.43	-715,889.39	-	-612,974.77	-
三、筹资活动产生的现金流量：								

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
吸收投资收到的现金	53,901.61	2,000.00	120,030.41	12,719.00	652,246.34	-	3,927.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-	30,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	525,592.60	50,000.00	1,315,225.77	-	1,311,425.00	-	2,133,172.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	317,277.50	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6,606.81	-	42,696.87	-	335,858.81	-	477,347.00	-
筹资活动现金流入小计	586,101.01	52,000.00	1,477,953.05	12,719.00	2,299,530.15	-	2,931,723.50	-
偿还债务支付的现金	341,854.06	-	1,389,148.49	-	823,600.82	-	573,887.64	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,690.41	-	370,190.47	-	336,230.40	-	185,755.94	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	45,350.21	-	31,830.50	-	17,855.93	-
支付其他与筹资活动有关的现金	7,353.79	-	55,151.28	-	370,392.86	-	221,554.08	-
筹资活动现金流出小计	422,898.26	-	1,814,490.25	-	1,530,224.08	-	981,197.66	-
筹资活动产生的现金流量净额	163,202.75	52,000.00	-336,537.20	12,719.00	769,306.07	-	1,950,525.84	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	31.70	-	14.06	-	151.64	-	-119.01	-
五、现金及现金等价物净增加额	-17,824.24	1,831.13	-266,857.34	2,557.60	512,020.98	-	615,730.82	-
加：期初现金及现金等价物余额	1,273,941.65	2,557.60	1,562,842.42	-	1,050,821.44	-	435,090.63	-
六、期末现金及现金等价物余额	1,256,117.42	4,388.73	1,295,985.08	2,557.60	1,562,842.42	-	1,050,821.44	-

三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

（一）公司财务报表合并范围

截至 2020 年 3 月末，公司纳入合并报表的二级子公司共计 5 家、三级子公司共计 62 家。子公司基本情况见“第五节/四、发行人权益投资情况”。

（二）最近三年及一期合并范围的变化情况

1、2017 年合并报表范围变化情况

2017 年，发行人新增纳入合并财务报表范围的三级子公司共计 22 家，无减少，具体情况如下：

2017 年度发行人合并范围子公司变动情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	级次	持股比例	取得方式
1	长春新区东北亚金融服务中心有限公司	500.00	3	100.00	设立（新增）
2	四平龙江华通建设有限公司	5,000.00	3	79.84	购买（新增）
3	吉林翔瑞投资有限公司	5,000.00	3	100.00	设立（新增）
4	长春翔通建设投资有限公司	5,000.00	3	51.00	设立（新增）
5	长春市龙翔兴屹建筑材料有限公司	1,000.00	3	51.00	设立（新增）
6	吉林长玉特陶新材料技术股份有限公司	10,000.00	3	51.00	设立（新增）
7	长春新区东北亚金融工程研究院有限公司	200.00	3	51.00	设立（新增）
8	长春空港翔悦环境卫生管理有限公司	1,000.00	3	100.00	设立（新增）
9	长春空港普仁医疗投资有限公司	40,000.00	3	51.00	设立（新增）
10	长春空港翔城建材有限公司	2,550.00	3	100.00	设立（新增）
11	长春空港翔辉建材有限公司	5,000.00	3	51.00	设立（新增）
12	长春翔悦房地产开发有限公司	1,000.00	3	100.00	设立（新增）
13	长春悦嘉建设投资有限公司	10.00	3	100.00	设立（新增）
14	长春悦恒水务有限公司	10.00	3	100.00	设立（新增）
15	长春悦腾建设投资有限公司	10.00	3	100.00	设立（新增）
16	长春悦城建设投资有限公司	10.00	3	100.00	设立（新增）
17	长春悦盛建设投资有限公司	10.00	3	100.00	设立（新增）
18	长春中翔盛达广告有限公司	200.00	3	100.00	设立（新增）
19	长春新区龙翔一期城市发展投资中心（有限合伙）	100,000.00	3	99.95	设立（新增）
20	长春新区龙翔二期城市发展投资中心（有限合伙）	-	3	99.95	设立（新增）

序号	子公司名称	注册资本	级次	持股比例	取得方式
21	长春新区龙翔三期城市发展投资中心 (有限合伙)	100,000.00	3	99.95	设立(新增)
22	长春新区龙翔四期城市发展投资中心 (有限合伙)	100,000.00	3	99.95	设立(新增)

2、2018 年末合并报表范围变化情况

2018 年，公司新增纳入合并报表的三级子公司 1 家，减少 1 家，具体情况如下：

2018 年度发行人合并范围新增子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	级次	持股比例	取得方式
1	长春新区产业基金投资有限公司	30,000.00	3	100.00	股权划入

2018 年度发行人合并范围减少子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	级次	原持股比例	减少原因
1	长春市龙翔物流园有限责任公司	10,000	3	51.00	认缴出资减少

3、2019 年合并范围变化情况

2019 年，公司新增纳入合并报表的三级子公司 1 家，减少 3 家，具体情况如下：

2019 年发行人合并范围新增子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	级次	持股比例	取得方式
1	生命置地(长春)有限公司	20,000.00	3	100.00	购买(新增)

2019 年发行人合并范围减少子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	级次	原持股比例	减少原因
1	吉林省慧城商务咨询有限公司	10,000.00	3	100.00	对外出售
2	长春新区产业基金投资有限公司	30,000.00	3	100.00	股权划出
3	长春长德商品混凝土有限公司	2,000.00	3	100.00	注销

5、2020 年 1-3 月合并范围变化情况

2020 年 1-3 月，发行人纳入合并报表范围的子公司数量无变化。

四、会计政策及会计估计变更对财务报表的影响

（一）会计政策变更

1、执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

2、执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

3、采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），执行该通知对发行人列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度金额（万元）
		增加/减少
1	应收票据及应收账款	-399,036.21
	应收票据	8,879.88
	应收账款	390,156.32
2	应付票据及应付账款	-201,879.02
	应付票据	5,833.89
	应付账款	196,045.13

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年 12 月 31 日/2017 年度金额（万元）
		增加/减少-
1	应收利息	-
	应收股利	-905.60
	其他应收款	905.60
2	应付利息	-26,133.89
	应付股利	-6.14
	其他应付款	26,140.03
3	专项应付款	-70,951.66
	长期应付款	70,951.66
4	管理费用	-28,942.10
	研发费用	28,942.10

序号	受影响的报表项目名称	影响 2016 年 12 月 31 日/2016 年度金额（万元）
		增加/减少-
1	应付利息	-16,785.15
	应付股利	-17,088.14
	其他应付款	33,873.29
2	专项应付款	-80,108.66
	长期应付款	80,108.66

4、其他会计政策变更

无。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

五、最近三年及一期的主要财务数据和财务指标

项目	2020 年 1-3 月/2020 年 3 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产（亿元）	1,268.42	1,240.56	1,184.36	1,050.39
总负债（亿元）	722.37	698.22	673.30	624.54
全部债务（亿元）	552.63	524.27	526.85	485.80
所有者权益（亿元）	546.05	542.34	511.07	425.86
营业总收入（亿元）	18.69	122.75	100.42	77.72
利润总额（亿元）	4.52	38.40	23.80	18.05
净利润（亿元）	3.52	32.71	21.32	16.29
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	3.77	32.88	20.38	15.79

项目	2020 年 1-3 月/2020 年 3 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.00	11.48	8.18	7.22
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.16	77.87	45.85	-72.17
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-18.27	-70.90	-71.59	-61.30
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	16.32	-33.65	76.93	195.05
流动比率	1.79	1.74	2.41	2.50
速动比率	1.26	1.22	1.70	1.76
资产负债率（%）	56.95	56.28	56.85	59.46
债务资本比率（%）	50.30	49.15	50.76	53.29
营业毛利率（%）	77.92	65.35	62.12	61.15
平均总资产回报率（%）	/	3.70	1.91	1.74
加权平均净资产收益率（%）	0.65	6.21	4.55	3.96
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.69	6.24	4.35	3.84
EBITDA（亿元）	7.27	57.78	38.84	30.59
EBITDA 全部债务比	0.01	0.11	0.07	0.06
EBITDA 利息保障倍数	/	1.90	1.31	1.29
应收账款周转率（次/年）	0.53	3.37	2.60	1.93
存货周转率（次/年）	0.02	0.25	0.22	0.26

上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+拆入资金+吸收存款及同业存放+卖出回购金融资产+其他有息债务；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

六、2020 年 1-6 月公司财务数据

发行人 2020 年 6 月末合并及母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	
	合并	母公司
流动资产：		
货币资金	1,594,347.23	45,345.54
应收票据	8,923.79	-
应收账款	325,851.68	-
预付款项	339,739.57	-
其他应收款	1,954,032.70	112,025.47
存货	1,726,958.44	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	293,617.78	43.54
流动资产合计	6,243,471.20	157,414.55
非流动资产：		
可供出售金融资产	522,781.67	-
长期应收款	98.00	-
长期股权投资	186,896.58	3,762,826.34
投资性房地产	394,547.18	-
固定资产	2,269,014.00	19.90
在建工程	3,322,063.53	16.06
生产性生物资产	47.07	-
无形资产	202,029.27	4,802.28
开发支出	12,913.66	-
商誉	68,905.16	-
长期待摊费用	7,120.80	5,043.84
递延所得税资产	27,392.45	-
其他非流动资产	196,743.17	-
非流动资产合计	7,210,552.54	3,772,708.41
资产总计	13,454,023.74	3,930,122.96
流动负债：		
短期借款	635,100.00	50,000.00
应付票据	51,309.46	-
应付账款	187,874.23	-
预收款项	102,661.42	-
应付职工薪酬	51,920.59	0.48
应交税费	69,168.75	0.97
其他应付款	1,082,316.99	5,339.66
持有待售负债	-	-

项目	2020年6月末	
	合并	母公司
一年内到期的非流动负债	1,309,939.63	-
其他流动负债	32,639.11	-
流动负债合计	3,522,930.17	55,341.11
非流动负债：		
长期借款	2,547,813.91	-
应付债券	722,320.00	100,000.00
长期应付款	1,000,897.22	-
预计负债	-	-
递延收益	36,084.40	-
递延所得税负债	61,575.66	-
其他非流动负债	12,949.20	-
非流动负债合计	4,381,640.40	100,000.00
负债合计	7,904,570.57	155,341.11
所有者权益：		
实收资本	827,719.00	827,719.00
资本公积	2,604,812.75	2,948,107.34
其他综合收益	778.76	-
盈余公积	-	-
未分配利润	418,325.47	-1,044.49
归属于母公司所有者权益合计	3,851,635.98	3,774,781.86
少数股东权益	1,697,817.19	-
所有者权益合计	5,549,453.17	3,774,781.86
负债和所有者权益总计	13,454,023.74	3,930,122.96

发行人 2020 年 1-6 月合并及母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	
	合并	母公司
一、营业收入	447,615.20	-
减：营业成本	104,960.55	-
税金及附加	7,466.16	41.17
销售费用	124,959.99	-
管理费用	36,894.35	295.07
研发费用	18,731.26	-
财务费用	20,354.20	292.16
其中：利息费用	25,983.51	-
利息收入	6,062.52	51.81
加：其他收益	1,117.18	0.04
投资收益(损失以“-”号填列)	-2,583.94	-

项目	2020年1-6月	
	合并	母公司
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-889.94	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	1,451.31	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,199.26	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	4,209.29	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	137,243.29	-628.35
加：营业外收入	901.93	-
减：营业外支出	3,096.65	-
三、利润总额(损失以“-”号填列)	135,048.57	-628.35
减：所得税费用	25,785.20	-
四、净利润(损失以“-”号填列)	109,263.37	-628.35
归属于母公司所有者的净利润	-6,516.56	-628.35
少数股东损益	115,779.93	-
五、其他综合收益的税后净额	-64.06	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-64.06	-
归属少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	109,199.31	-628.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,580.62	-628.35
归属于少数股东的综合收益总额	115,779.93	-

发行人 2020 年 1-6 月合并及母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	448,048.60	-
收到的税费返还	1,766.07	-
收到其他与经营活动有关的现金	426,441.97	2,104.01
经营活动现金流入小计	876,256.64	2,104.01
购买商品、接受劳务支付的现金	130,053.52	-
支付给职工以及为职工支付的现金	71,881.06	133.00
支付的各项税费	52,754.32	41.17
支付其他与经营活动有关的现金	596,044.75	50,187.09
经营活动现金流出小计	850,733.64	50,361.25
经营活动产生的现金流量净额	25,523.00	-48,257.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	43,680.72	-
取得投资收益收到的现金	1,362.33	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	361.95	-

项目	2020 年 1-6 月	
	合并	母公司
收到其他与投资活动有关的现金	147,000.00	-
投资活动现金流入小计	192,405.01	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	194,771.21	4,824.84
投资支付的现金	352,692.31	2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	218,500.00	-
投资活动现金流出小计	765,963.52	6,824.84
投资活动产生的现金流量净额	-573,558.51	-6,824.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	38,804.60	15,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,844.60	-
取得借款收到的现金	1,446,426.57	150,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	111,520.87	14,519.21
筹资活动现金流入小计	1,596,752.04	179,519.21
偿还债务支付的现金	641,066.72	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	173,397.54	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	973.76	-
支付其他与筹资活动有关的现金	69,377.06	81,649.19
筹资活动现金流出小计	883,841.32	81,649.19
筹资活动产生的现金流量净额	712,910.73	97,870.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	29.76	-
五、现金及现金等价物净增加额	164,904.98	42,787.94
加：期初现金及现金等价物余额	1,295,985.08	2,557.60
六、期末现金及现金等价物余额	1,460,890.05	45,345.54

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末发行人主要财务数据和财务指标

项目	2020 年 1-6 月/2020 年 6 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产（亿元）	1,345.40	1,240.56	1,184.36	1,050.39
总负债（亿元）	790.46	698.22	673.30	624.54
全部债务（亿元）	591.01	524.27	526.85	485.80
所有者权益（亿元）	554.95	542.34	511.07	425.86
营业总收入（亿元）	44.76	122.75	100.42	77.72
利润总额（亿元）	13.50	38.40	23.80	18.05
净利润（亿元）	10.93	32.71	21.32	16.29
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	10.73	32.88	20.38	15.79
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.65	11.48	8.18	7.22

项目	2020 年 1-6 月/2020 年 6 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	2.55	77.87	45.85	-72.17
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-57.36	-70.90	-71.59	-61.30
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	71.29	-33.65	76.93	195.05
流动比率	1.77	1.74	2.41	2.50
速动比率	1.28	1.22	1.70	1.76
资产负债率 (%)	58.75	56.28	56.85	59.46
债务资本比率 (%)	51.57	49.15	50.76	53.29
营业毛利率 (%)	76.55	65.35	62.12	61.15
平均总资产回报率 (%)	1.25	3.70	1.91	1.74
加权平均净资产收益率 (%)	1.99	6.21	4.55	3.96
扣除非经常性损益后加权平 均净资产收益率 (%)	1.96	6.24	4.35	3.84
EBITDA (亿元)	20.82	57.78	38.84	30.59
EBITDA 全部债务比	0.04	0.11	0.07	0.06
EBITDA 利息保障倍数	1.25	1.90	1.31	1.29
应收账款周转率 (次/年)	1.35	3.37	2.60	1.93
存货周转率 (次/年)	0.06	0.25	0.22	0.26

第六节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人股东决定，并经发行人董事会会议审核通过，发行人申请发行不超过 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券。本次债券为分期发行，本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集运用计划

本期债券发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。具体拟偿还明细如下：

本期债券拟偿还债务明细

单位：亿元

序号	借款类别	借款单位	贷款机构	借款余额	拟使用募集资金额度	到期日
1	银行贷款	龙翔集团	九台农商行	7.00	7.00	2020/12/22
2	银行贷款	龙翔集团	中国银行	2.00	2.00	2021/1/6
3	银行贷款	龙翔集团	中国银行	1.90	1.00	2021/1/6
合计					10.00	

在上述债务到期日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司实际情况，将本期债券闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等；或用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月，包括但不限于支付工程款、税款、员工薪酬等日常经营流动资金的补充）。若本期债券募集资金到账时间晚于上述债务到期日，发行人可先用自有资金偿还上述债务，待本期债券募集资金到账以后置换自有资金支付的债务兑付部分。

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人可根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

发行人承诺通过本次发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不

用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不用于委托贷款业务、不用于转借他人，不直接或者间接用于房地产业务或偿还房地产相关的债务以及法律法规限制的用途，符合《证券法》第十五条第三款的规定。发行人承诺通过本次发行募集的资金不涉及新增或偿还地方政府债务、不投向公益性项目。

三、本次债券募集资金与专项偿债账户管理安排

（一）募集资金存放

为方便募集资金管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金与偿债保障金专项账户。该募集资金与偿债保障金专项账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

（二）偿债资金的归集

发行人在本次债券付息日五个工作日前，应当将应付利息全额存入专项账户；在债券到期日十个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的 20%以上存入专项账户；在债券到期日五个工作日前将应偿付或可能偿付的债券本息的全额存入专项账户。发行人应确保存入的金额在扣除银行结算费用后，足以支付应付债券本息。

（三）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取调阅募集资金与偿债保障金专项账户资金入账及资金支出的相关单据的方式监督发行人募集资金的使用情况。监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。

四、本次债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对于负债结构的影响

本次债券发行完成且根据募集资金运用后，发行人短期偿债能力增强，同时发行人债务结构也将维持在合理状态。有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对于财务成本的影响

公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

同时,将使公司获得长期稳定的经营资金,减轻短期偿债压力,使公司获得持续稳定的发展。

(三) 对于短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且募集资金运用后,发行人合并报表的流动比率及速动比率小有提升,短期偿债能力增强。

综上所述,本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构,同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持,使公司更有能力面对市场的各种挑战,保持主营业务持续稳定增长,提高公司盈利能力和核心竞争能力。可有效提高公司短期偿债能力,降低公司财务风险。

五、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日,发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下:

发行主体	长春新区发展集团有限公司
债券全称	长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	20 长新 05
发行规模	20 亿元
募集资金用途	偿还公司有息债务、补充流动资金
已使用募集资金总额	20 亿元
是否与募集说明书披露一致	是
发行主体	长春新区发展集团有限公司
债券全称	长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券简称	20 长新 03
发行规模	20 亿元
募集资金用途	拟用于偿还公司有息债务
已使用募集资金总额	20 亿元
是否与募集说明书披露一致	是
发行主体	龙翔投资控股集团有限公司
债券全称	龙翔投资控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)
债券简称	20 龙翔 01
发行规模	10 亿元
募集资金用途	拟用于偿还公司债务

已使用募集资金总额	10 亿元
是否与募集说明书披露一致	是
发行主体	长春新区发展集团有限公司
债券全称	长春新区发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)
债券简称	20 长新 02
发行规模	5 亿元
募集资金用途	拟全部用于补充公司营运资金
已使用募集资金总额	5 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致
发行主体	长春新区发展集团有限公司
债券全称	长春新区发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
债券简称	20 长新 01
发行规模	5 亿元
募集资金用途	拟全部用于补充公司营运资金
已使用募集资金总额	5 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致
发行主体	龙翔投资控股集团有限公司
债券全称	龙翔投资控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)(品种一)
债券简称	19 翔控 06
发行规模	6 亿元
募集资金用途	偿还金融机构借款
已使用募集资金总额	6 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致
发行主体	龙翔投资控股集团有限公司
债券全称	龙翔投资控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	19 翔控 05
发行规模	4.7 亿元
募集资金用途	偿还金融机构借款
已使用募集资金总额	4.7 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致
发行主体	龙翔投资控股集团有限公司
债券全称	龙翔投资控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种三)
债券简称	19 翔控 03
发行规模	4.3 亿元
募集资金用途	偿还金融机构借款
已使用募集资金总额	4.3 亿元

是否与募集说明书披露一致	一致
发行主体	龙翔投资控股集团有限公司
债券全称	龙翔投资控股集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	18 翔控 01
发行规模	10 亿元
募集资金用途	偿还金融机构借款
已使用募集资金总额	10 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致
发行主体	龙翔投资控股集团有限公司
债券全称	龙翔投资控股集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）
债券简称	15 翔控 05
发行规模	15 亿元
募集资金用途	用于补充流动资金与偿还借款
已使用募集资金总额	15 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

综上，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券募集资金使用情况与各债券募集说明书约定的用途一致。

第七节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告、2020 年 1-3 月未经审计的财务报表以及 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、发行人与国信证券签署的《受托管理协议》；
- 6、发行人与国信证券签署的《持有人会议规则》；
- 7、中国证监会同意本次债券注册的文件。

在本次债券发行期间内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《长春新区发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之签章页）

法定代表人签字：

金 辉

