



2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限 公司公司债券募集说明书

发 行 人



雨花城投集团

YUHUUA URBAN CONSTRUCTION
INVESTMENT GROUP

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

联合主承销商



财信证券有限责任公司

CHASING SECURITIES CO., LTD.



西南证券股份有限公司

SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二〇二一年 Ⅳ 月 九 日

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、董事会声明

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

三、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及其摘要中财务数据真实、准确、完整。

四、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，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

五、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作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，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。

六、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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“21雨花城投01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行规模为人民币10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

根据《企业债券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10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为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10亿元全额进行配售。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并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10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

(三) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，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年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(四) 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年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

(五) 债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

采用簿记建档、集中配售的方式。通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。通过上



海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行，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。

（七）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），符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

（八）信用安排：无。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。



目 录

重要声明及提示.....	1
释 义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本期债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	16
第四条 承销方式.....	20
第五条 认购与托管.....	21
第六条 债券发行网点.....	23
第七条 认购人承诺.....	24
第八条 债券本息兑付办法.....	26
第九条 发行人基本情况.....	27
第十条 发行人业务情况.....	43
第十一条 发行人财务情况.....	68
第十二条 已发行尚未兑付的债券.....	106
第十三条 募集资金用途.....	109
第十四条 偿债保障措施.....	128
第十五条 投资者权利保护机制.....	136
第十六条 风险与对策.....	153
第十七条 信用评级.....	161
第十八条 法律意见.....	164
第十九条 其他应说明的事项.....	168
第二十条 备查文件.....	169



释 义

发行人/本公司/ 公司/雨花城投	指	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
本次债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币20亿元的“2020年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币10亿元的“2021年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
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《2021年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
牵头主承销商、 簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
联席主承销商	指	西南证券股份有限公司
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
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《长沙市雨花城市建设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
市政府	指	长沙市人民政府
雨花区政府、区政府	指	长沙市雨花区人民政府
市财政局	指	长沙市财政局
雨花区财政局、区财政局	指	长沙市雨花区财政局
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司



中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
债权代理人	指	华融湘江银行股份有限公司长沙分行
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
近三年及一期、报告期	指	2017年度-2019年度及2020年1-9月
近三年及一期末	指	2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末
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

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕213号文件注册公开发行。

2019年9月9日发行人召开董事会会议同意本期债券的发行；2019年9月18日发行人的股东长沙市雨花区人民政府出具股东决议，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：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

住 所：长沙市雨花区人民中路 245 号

法定代表人：李国庆

经办人员：马晖、张斌

办公地址：湖南省长沙市雨花区圭香路瑞景苑 4 栋

联系电话：0731-85880592

传真：0731-85880592

邮编：410011

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

注册地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、
T4 及裙房 718

联系地址：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：胡雨帆、邢森杰、许亦珉、陈前达

办公地址：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：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮编：410005

（二）联席主承销商：西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号



法定代表人：廖庆轩

经办人员：陈军、吴熊、刘伟

联系地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦四楼

联系电话：0755-83288793

传真：0755-83713426

邮政编码：518026

（三）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：0755-82893363

传真：0755-83533241

邮编：730030

2、华福证券有限责任公司

住所：福州市鼓楼区温泉街道五四路 157 号 7-8 层

法定代表人：黄金琳

经办人员：吴舒

办公地址：福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 18 楼

联系电话：0591-83502710



传真：0591-85520136

邮编：350003

三、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

主任会计师：方文森

经办人员：邓建华、喻朝辉

联系地址：天津和平区解放路 188 号信达广场 52 层

联系电话：022-23193866

传真：022-23559045

邮政编码：300041

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

地址：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

法定代表人：崔磊

经办人员：张青源

办公地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮编：100600

五、发行人律师：国浩律师（长沙）事务所

住所：湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼

负责人：罗峥



经办人员：张超文、向云飞

办公地址：湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼

联系电话：0731-88681999

传真：0731-88681999

邮编：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、交易所交易流通场所：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：蔡建春

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：

1、广东南粤银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦首层

负责人：兰铁军

联系人：姚丽

联系地址：长沙市雨花区万家丽中路二段 68 号华晨双帆国际大厦首层

办公电话：0731-88783376

传真：0731-88783310

邮政编码：410000

2、华融湘江银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心 B
(南栋)

负责人：周斌

联系人：王思琦



联系地址：长沙市雨花区香樟东路 55 号香雨壹品一、二楼东南角

电话：0731-88781339

传真：0731-88781339

邮编：410004

九、偿债资金监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心 B（南栋）

负责人：周斌

联系人：王思琦

联系地址：长沙市雨花区香樟东路 55 号香雨壹品一、二楼东南角

电话：0731-88781339

传真：0731-88781339

邮编：410004

第三条 发行概要

一、发行人：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

二、债券名称：2021年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“21雨花城投01”）。

三、发行总额：本期债券计划发行规模为人民币10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

根据《企业债券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10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为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10亿元全额进行配售。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并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10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，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年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

六、发行价格：债券面值100元，平价发行。

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

采用簿记建档、集中配售的方式。通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者



公开发行，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。。

九、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、发行期限：【4】个工作日，即自发行首日至【2021】年【5】月【6】日。

十一、簿记建档日：【2021】年【4】月【27】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【4】月【28】日。

十三、起息日：自【2021】年【5】月【6】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【5】月【6】日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【5】月【6】日起至【2028】年【5】月【5】日止。

十五、付息日：【2022】年至【2028】年每年的【5】月【6】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十六、本金兑付日：本期债券本金兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【5】月【6】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。



十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

十九、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、西南证券股份有限公司，分销商为华龙证券股份有限公司、华福证券有限责任公司。

二十、信用安排：无。

二十一、信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

二十二、募集资金监管银行：广东南粤银行股份有限公司长沙分行、华融湘江银行股份有限公司长沙分行

二十三、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长沙分行。

二十四、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。

二十五、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 承销方式

本期债券由牵头主承销商财信证券有限责任公司和联席主承销商西南证券股份有限公司，分销商华龙证券股份有限公司、华福证券有限责任公司组成的承销团，以承销团余额包销方式承销。



第五条 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《2021年第一期长沙市雨花城市建设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、本期债券通过承销团成员在银行间市场公开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的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）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、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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。



第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，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。



第七条 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及其摘要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长沙分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》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。



第八条 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年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2022】**年至**【2028】**年每年的**【5】**月**【6】**日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本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年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的本金兑付日为**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【5】**月**【6】**日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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



第九条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

住所：长沙市雨花区人民中路245号

法定代表人：李国庆

注册资本：38,000万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

发行人成立于2002年4月8日，注册资本38,000万元，是经长沙市人民政府批准，由长沙市雨花区人民政府投资设立的具有独立法人资格的国有独资企业。公司经营范围为以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

经过多年的经营与运作，公司资产规模逐年扩大，经营收入保持较快的增长速度，已经成为长沙市雨花区保障住房建设和城市基础设施代建的重要实施主体。

截至2020年9月30日，公司资产总额2,665,913.18万元，负债总额1,406,045.50万元，所有者权益1,259,867.68万元，资产负债率52.74%。

2017-2019年度及2020年1-9月，公司实现营业收入分别为60,145.91万元、185,828.33万元、59,471.66万元和66,661.16万元，净



利润分别为20,541.13万元、69,195.63万元、15,699.64万元和4,008.61万元，最近三个会计年度实现的平均净利润为35,145.47万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人系根据长沙市人民政府《长沙市人民政府关于同意成立长沙市雨花城市建设投资有限责任公司的批复》（长政函〔2002〕29号）的批准，于2002年4月8日在长沙市工商行政管理局登记注册并成立。发行人成立时的注册资本为12,000万元，成立时的公司名称为长沙市雨花城市建设投资有限责任公司，长沙市雨花区人民政府作为出资人是发行人的唯一股东。该次出资已经湖南长沙湘江有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（湘江所〔2002〕字第90号）验证。

（二）2008年7月12日，发行人股东长沙市雨花区政府作出决议，同意对公司增资6,000万元，其中由资本公积转增4,200万元及以货币资金增加注册资本1,800万元。发行人的注册资本增加至18,000万元，该次增资已经长沙中联有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（长中联所验字〔2008〕7-002号）、《资本公积情况的审核报告》（长中联所审字〔2008〕7-004号）验证，并于2008年7月18日办理工商变更登记。

（三）2010年3月12日，发行人股东长沙市雨花区政府作出决议，同意对公司进行货币增资20,000万元。发行人的注册资本增加至38,000万元，该次增资已经长沙中联有限责任会计师事务所出具



的《验资报告》（长中联所验字〔2010〕3-002 号）验证，并于 2010 年 3 月 16 日办理工商变更登记。

（四）2012 年 8 月 5 日，发行人股东作出决议，将发行人的公司名称变更为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司，并修改相应的公司章程。发行人于 2012 年 8 月 8 日办理了相应的工商变更登记手续，并于 2012 年 8 月 8 日办理工商变更登记。

（五）2017 年 5 月 16 日，公司股东长沙市雨花区人民政府作出决定，经区人民政府研究，任命董正军同志为“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司”董事长，担任该公司法定代表人；任命刘双果同志为“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司”董事、总经理。公司于 2017 年 5 月 16 日办理了相应的工商变更登记手续。

（六）2019 年 3 月 3 日，公司股东长沙市雨花区人民政府作出决定，经区人民政府研究，任命李国庆同志为“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司”董事长，担任该公司法定代表人；任命刘双果同志为公司副董事。公司于 2019 年 3 月 5 日办理了相应的工商变更登记手续。

（七）公司现持有长沙市工商行政管理局于 2019 年 3 月 5 日颁发的统一社会信用代码为 914301007367812174 的《营业执照》，住所为湖南省长沙市雨花区人民中路 245 号，法定代表人为李国庆，注册资本为人民币 38,000 万元，实收资本为人民币 38,000 万元，企业类型为国有独资有限责任公司，经营范围为：以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市



开发建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

三、股东情况

发行人系由长沙市雨花区人民政府作为出资人，依法成立的国有独资有限责任公司。长沙市雨花区人民政府是发行人的控股股东和实际控制人。

截至本募集说明书出具之日，发行人未出现股东或主管部门变更的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》和国家有关法律、行政法规、政府的有关政策，制订了《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司章程》（以下简称《章程》），设立了董事会、监事会和经理层的法人治理结构，制定了董事会、监事会议事规则，董事会和监事会按各自的议事规则独立有效运作。

（一）公司治理结构

1、董事及董事会

公司依法设立董事会，董事会成员为 5 人，设董事长 1 名，副董事长 1 名，董事每届任期三年，可以连任。董事会成员由股东任命和更换，董事长、副董事长由股东从董事会成员中任命，董事长为公司



的法定代表人。经股东批准，董事长可以兼任本公司总经理。董事会行使下列职权：

- (1) 制定公司的基本管理制度；
- (2) 制定公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或减少注册资本的方案，对子公司增加或减少注册资本做出决定；依法制定国有资产产权转让收购方案；
- (6) 拟定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 授权总经理行使除副总经理、财务负责人以外工作人员的人事聘用权；
- (9) 授权总经理行使财务审批权(具体审批权限由董事会决定)；
- (10) 授权总经理签署合同，重大项目主合同须由董事会会签；
- (11) 审查决定建设工程中的重大变更事项；
- (12) 定期向股东报告并执行股东的决定；
- (13) 股东授予的其他职权。

董事长依法行使下列职权：

- (1) 召集主持董事会议；
- (2) 检查董事会议决议的实施情况；
- (3) 签署必须由董事长签署的文件；
- (4) 处理公司其他重要事务；



(5) 董事会授予的其他职权。

副董事长协助董事长工作，董事长不能行使职权时，副董事长代其行使职权。

2、监事及监事会

公司依法设立监事会，监事会由 5 名监事组成，其中 1 名监事由出资人按《公司法》等政策法规要求委派，4 名监事由公司职工代表大会选举产生，监事每届任期三年，可以连任。监事会设主席 1 名，由股东任命和更换。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、经理履行职务时遵守法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事、经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- (4) 监事可以列席董事会会议；
- (5) 法律法规赋予的其它职权。

3、经营管理机构

公司设总经理 1 名，总经理是股东任免的高级管理人员，统一负责公司的日常经营管理工作，总经理对董事会负责。总经理未经股东同意，不得兼任其他有限责任公司、股份有限公司或经营组织的负责人。总经理行使下列职权：

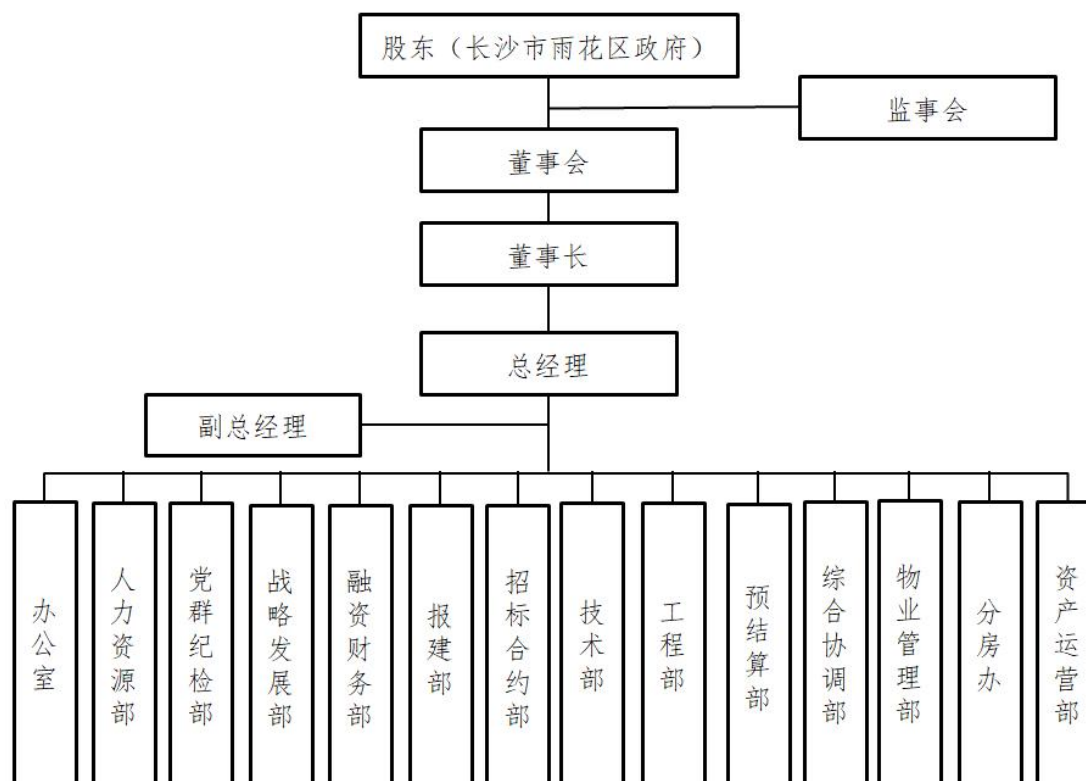
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；



- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司融资计划及资本运营方案；
- (4) 拟定公司年度财务预、决算方案、利润分配及弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司的内部劳动用工和内部分配方案；
- (6) 拟定公司的内部管理机构设置方案；
- (7) 拟定公司的基本管理制度；
- (8) 制定公司的具体规章；
- (9) 决定聘任或者解聘除副总经理、财务负责人以外的工作人员，决定其报酬及奖惩事项；
- (10) 董事会授予的其他职权（总经理列席董事会议）。

（二）发行人组织结构

公司下设办公室、人力资源部、党群纪检部、战略发展部、融资财务部、报建部、招标合约部、技术部、工程部、预结算部、综合协调部、物业管理部、分房办、资产运营部十四个职能部门。具体组织结构如下：



五、发行人重要权益投资情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共 8 家，其中全资子公司 7 家、控股子公司 1 家；另有参股公司 3 家。具体情况如下：

表 9-1 发行人重要权益投资情况表

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	是否并表
1	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	30,000.00	100%	是
2	长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	10,000.00	100%	是
3	长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	10,000.00	100%	是
4	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	10,000.00	100%	是
5	长沙市三力置业有限责任公司	10,000.00	100%	是
6	长沙市雅塘新城建设投资有限公司	3,000.00	100%	是



序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	是否 并表
7	长沙市雨博文化传播有限公司	100.00	100%	是
8	长沙市雨花城市配套设施建设有 限责任公司	3,500.00	57.14%	是
9	长沙市雨花区中交投城投停车场 管理有限责任公司	2000	35%	否
10	湖南绿地城花发展有限公司	5,000.00	40%	否
11	长沙长银雨花城投投资合伙企业 (有限合伙)	80,100.00	9.9875%	是

六、发行人主要子公司情况

(一) 长沙市黎托新城建设开发有限责任公司

长沙市黎托新城建设开发有限责任公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 10,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为房地产开发、经营；城乡基础设施建设；农村社区建设；农民安置房项目建设；农村土地综合整理；现代农业项目开发；旧城改造；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 2020 年 9 月 30 日，长沙市黎托新城建设开发有限责任公司资产总额为 84,334.60 万元，负债总额 57,907.36 万元，净资产 26,427.24 万元；2020 年前三季度实现营业收入 8.26 万元；净利润为 6.44 万元。

(二) 长沙润雨棚户区改造投资有限公司

长沙润雨棚户区改造投资有限公司成立于 2009 年 1 月，注册资本 10,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为雨花区区域范围内棚户区、旧城区改造建设的投资；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



截至 2020 年 9 月 30 日，长沙润雨棚户区改造投资有限公司资产总额为 167,490.97 万元，净资产 30,369.19 万元，总负债 137,121.78 万元；2020 年前三季度未实现营业收入，净利润为-11,246.26.48 万元。由于该公司收入规模较小，年初未分配利润及财务费用较高，导致近一年及一期为亏损状态。

（三）长沙市雨花区城中村改造投资有限公司

长沙市雨花区城中村改造投资有限公司成立于 2016 年 2 月，注册资本 30,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为以企业自有资金进行项目投资；投资管理服务（以上项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、复垦；城市基础设施建设；城乡基础设施建设。（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）。

截至 2020 年 9 月 30 日，长沙市雨花区城中村改造投资有限公司资产总额为 24,060.81 万元，净资产 10,308.34 万元，总负债 13,752.47 万元；2020 年前三季度实现营业收入 0 万元，净利润为-190.63 万元，该子公司尚无无经营性项目，未实现营业收入，因此近一年及一期持续亏损。

（四）长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司

长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司成立于 2013 年 12 月，注册资本 10,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为土地整理开发；城市基础设施的投资、建设；高科技实业的投资；仓储建



设开发；建筑材料的销售。（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2020年9月30日，长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司资产总额为94,601.87万元，净资产7,354.18万元，总负债87,247.69万元；2020年前三季度营业收入为2,146.81万元，净利润-517.65万元。

（五）长沙市三力置业有限责任公司

长沙市三力置业有限责任公司成立于2009年9月，注册资本10,000.00万元，发行人直接持股100%。经营范围为房地产开发、经营；基础设施、城市开发建设、农村交通、农业、教育、旅游、卫生的投资；建筑材料的销售。（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2020年9月30日，长沙市三力置业有限责任公司资产总额为39,813.81万元，净资产24,855.05万元，总负债14,958.76万元；2020年前三季度实现营业收入234.86万元，净利润119.12万元。

（六）长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司

长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司成立于2012年5月，注册资本3,000万元，发行人直接持股100%。经营范围为以自有资产进行基础设施建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土建工程的施工；建筑材料的销售。（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 2020 年 9 月 30 日，长沙市雅塘新城建设投资有限公司资产总额为 232,046.04 万元，净资产 33,748.64 万元，总负债 198,297.40 万元；2020 年前三季度实现营业收入 8.56 万元，净利润 8.75 万元。

（七）长沙市雨博文化传播有限公司

长沙市雨博文化传播有限公司成立于 2008 年 7 月，注册资本 100 万元。经营范围为商业管理；物业管理；公寓管理；品牌策划咨询服务；商业信息咨询；市场调研服务；商务信息咨询；市场调查；广告制作服务；广告发布服务；广告国内代理服务；文化活动的组织与策划；导向标识设计；导向标识制作；商业活动的组织；商业活动的策划；图文制作；宣传栏制作、销售、安装；市场管理服务；电子商务平台的开发建设；应用软件开发；软件开发系统集成服务；人工智能应用；智慧城市与智慧楼宇软件开发；网络集成系统开发建设；房地产中介服务；房地产咨询服务；房地产信息咨询；房地产居间代理服务；房地产租赁经营；房地产经纪服务；土地管理服务；城市公园管理；游览景区管理；露营基地经营；物流园运营服务。（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 2020 年 9 月 30 日，长沙市雨博文化传播有限公司资产总额为 74,910.85 万元，净资产-792.15 万元，总负债 75,703.00 万元；2020 年前三季度实现营业收入 18.96 万元，净利润-32.26 万元，亏损主要系发生管理费用较高所致。

（八）长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）



长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）成立于 2015 年 5 月，发行人持股 99.88%，其中直接持股 9.99%、通过长沙市雨博文化传播有限公司间接持股 89.99%。经营范围：以自有资产进行实业、股权投资，投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）（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，长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）资产总额为 79,999.78 万元，负债总额 72,000.00 万元，净资产 7,999.78 万元；2019 年尚未实现营业收入，净利润-0.01 万元。

（九）长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司

长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司成立于 2015 年 6 月，注册资本 3,500.00 万元，发行人直接持股 57.14%。经营范围为新能源汽车充电桩建设；以自有资产进行停车场，立体车库的投资、建设（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；道路自动收费停车泊位建设；道路自动收费设备的安装；景观和绿地设施工程施工；城市基础设施建设。（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）。

截至 2020 年 9 月 30 日，长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司资产总额为 64,663.91 万元，净资产 3,463.89 万元，总负债 61,200.02 万元；2020 年前三季度营业收入为 0 万元，净利润-4.64 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员



（一）董事会成员

1、李国庆，男，汉族，1972 年出生，中共党员，研究生学历。曾任职于雨花亭乡、雨花亭街道办事处、湖南环保科技产业园管委会、长沙市雨花现代电子商务物流管委会。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

2、刘双果，男，1982 年出生，中共党员，研究生学历。曾任职于株洲市市政公司、长沙市雨花区财政投资评审中心、雨花区审计局、雨花区纪委。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司副董事长、总经理。

3、方明星，男，汉族，1985 年出生，中共党员，本科学历。曾任职于湖南环保科技产业园管委会、长沙市雨花现代电子商务物流管委会。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

4、胡天蛟，男，汉族，1989 年出生，群众，本科学历。曾任职于雨花区商务和旅游局，雨花区现代服务业发展办公室，雨花区政府办公室。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司副总经理、董事。

5、黄斌，男，汉族，1977 年出生，中共党员，研究生学历，国家一级注册建造师、工程师、经济师。曾任职于湖南马王堆建筑有限公司、华太建设集团有限公司、宁波桂冠房地产开发有限公司。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

6、方华丽，女，1971 年出生，中国民建会会员，本科学历，高级工程师、一级注册结构工程师、注册（投资）咨询师，于 2012 年



人才引进到雨花区。现任雨花区第五届人大代表、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司技术部部长、工会常务副主席、公司董事。

（二）监事会成员

1、马晖，女，1980 年出生，九三学社，本科学历，会计师。曾任职于砂子塘街道办事处党政办、财政所，雨花亭街道办事处、财政所。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司监事会主席。

2、张斌，男，1977 年出生，中共党员，本科学历，2004 年 9 月至今在长沙市雨花城市建设投资集团有限公司工作，曾任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司融资部融资员、融资部副部长、部长。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司财务部副部长、公司监事。

3、王明，男，1984 年出生，群众，本科学历，现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司办公室常务副主任、公司监事。

4、伍君，女，1987 年出生，群众，本科学历，现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司办公室副主任、公司监事。

5、朱剑锋，男，1982 年出生，中共党员，本科学历。曾任职于衡山县岳云中学、南岳区委办政研室、长沙汽车工业学校、长沙市雨花区教育局、长沙市雨花区委组织部、长沙市雨花区人才建设中心。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司党委委员、监事、副总经理。

（三）高级管理人员

1、刘双果，总经理，简历请参见董事栏。

2、方明星，副总经理，简历请参见董事栏。



3、朱剑锋，副总经理，简历请参见监事栏。

4、黄斌，副总经理，简历请参见董事栏。

5、游晋源，男，汉族，1988年出生，中共党员，本科学历。曾任职于工商银行湖南省分行东塘支行、广厦支行、湖南省分行营业部、咸嘉湖支行。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司副总经理。

6、胡天蛟，副总经理，简历请参见董事栏

（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日，公司董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况。



第十条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是长沙市雨花区保障性住房建设和城市基础设施代建的重要实施主体，业务范围涵盖了农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售等众多领域。其中，保障性住房建设和工程代建（包括市政基础设施工程代建和土地受托前期开发）为公司主要收入来源。

表 10-1 发行人近三年及一期主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

年度	业务构成	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2020 年 1-9 月	保障性住房建设	727.00	571.68	155.25	21.36
	工程代建	63,743.65	39,716.62	24,027.03	37.69
	合计	64,470.65	40,288.30	24,182.35	37.51
2019 年度	保障性住房建设	43,758.87	33,186.00	10,572.87	24.16
	工程代建	10,832.82	9,119.89	1,712.93	15.81
	合计	54,591.69	42,305.88	12,285.81	22.50
2018 年度	保障性住房建设	11,272.79	11,241.64	31.16	0.28
	工程代建	172,016.06	94,520.70	77,495.36	45.05
	合计	183,288.85	105,762.33	77,526.52	42.30
2017 年度	保障性住房建设	25,026.20	24,068.72	957.48	3.83
	工程代建	32,932.90	21,949.39	10,983.51	33.35
	合计	57,959.10	46,018.11	11,940.99	20.60

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别 57,959.10 万元、183,288.85 万元、54,591.69 万元和 64,470.65 万元，



整体保持较高的收入规模，发行人 2018 年主营业务收入出现明显增长，主要系 2018 年工程代建收入出现大幅增长所致。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 46,018.11 万元、105,762.33 万元、42,655.30 万元和 40,288.30 万元，与主营业务收入的变动趋势保持一致。发行人主营业务毛利率分别为 20.60%、42.30%、22.50%和 37.51%，整体保持较高的盈利水平，并呈波动增长态势，其中 2018 年主营业务毛利率出现明显增长，主要系当期收入规模占比较大的工程代建业务毛利率水平较高所致。

1、保障性住房建设业务情况

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人保障性住房建设收入分别为25,026.20万元、11,272.79万元、43,758.87万元和727.00万元，占主营业务收入的比重分别为43.18%、6.15%、80.16%和1.13%。2018年，公司实现保障房建设收入11,272.79万元，同比有所下降，主要因为前期完工保障性住房项目大部分在2017年售出，当期销量下降所致。2019年，随着在建保障房陆续完工，保障房建设收入进一步提升。

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人保障性住房建设成本分别为24,068.72万元、11,241.64万元、33,186.00万元和571.68万元，占主营业务成本的比重分别为43.18%、10.63%、78.44%和1.42%。2018年保障性住房建设成本较2017年下降12,827.08万元，降幅为53.29%，2019随着前期保障房的陆续完工销售，该板块的收入又出现回升的趋势。



2、工程代建业务情况

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人工程代建业务收入分别为32,932.90万元、172,016.06万元、10,832.82万元和63,743.65万元，占主营业务收入的比重分别为56.82%、92.57%、18.22%和98.87%。2018年，公司工程代建业务实现营业收入为172,016.06万元，2018年工程代建业务收入较2017年增加139,083.16万元，增幅为422.32%，主要原因系公司受托开发整理的土地在2018年实现收入规模较大所致。2019年发行人工程代建业务收入较2018年明细减少，主要系在建的基础设施尚未完工结算，未来随着代建工程陆续完工，工程代建业务业务收入将持续回升。

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人工程代建业务成本分别为21,949.39万元、94,520.70万元、9,119.89万元和39,716.62万元，占主营业务成本的比重分别为56.82%、93.85%、19.84%、98.58%。近三年及一期发行人的工程代建业务成本与工程代建业务收入的趋势保持一致。

二、发行人主营业务的经营模式

发行人主要从事保障住房建设业务及工程代建业务。发行人凭借经营实力和政策优势，有效地整合了相关公用事业资源和城建资源，多方面筹措建设资金，按照政府城建规划承接长沙市雨花区拆迁农民保障住房建设和工程代建项目，并经营物业管理、房屋租赁和建设项目报建咨询业务等，各主要业务的协同效应逐步显现。

1、保障性住房建设业务



发行人承担了长沙市雨花区保障性住房建设职能，此项业务在雨花区内处于行业垄断地位。公司所建的保障性住房建设经营模式均为自主开发，公司负责办理保障性住房建设用地手续，并对其进行开发建设。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府 103 号令）以及《雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法》的规定，长沙市雨花区人民政府授权发行人负责统筹安排保障住房的建设、融资、开发及建设用地手续的办理，筹措保障住房的建设资金和社保资金，按照保障住房建设规划方案，具体组织实施，提供房源，并负责房源交付及前期物业服务监管工作。

根据《雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法》，保障性住房建设政策如下：被征地集体经济组织成员购买保障住房产权面积为人均 80 平方米，申购保障住房的均价为 1,200 元/平方米。“半边户”、“世居非农人口”等特殊对象的安置标准及申购方式按照文件规定标准执行。

自 2008 年以来，长沙市高铁枢纽、城市轨道交通等一大批重大基础设施项目落在雨花区，城市建设规模逐渐扩大，被征地拆迁农民数量增长迅速。为安置这些拆迁的农民，雨花区先后启动了 15 个保障房项目建设，总建筑面积达 330 万平方米，总投资逾 90 亿元，共可安置被拆迁农民 3.3 万人。

公司保障性住房建设业务收入主要来自于保障性住房的销售收入以及相关配套设施的租售收入。保障性住房项目建设完成后，发行



人将保障性住房按政府指导价定向安置销售，待项目竣工交付后，向安置户进行销售，并确认相应保障性住房建设销售收入。

截至 2020 年 9 月末，公司主要已建和在建保障房项目主要为桃花苑、湖橡、一汽棚改、自然苑（二期）、园博家园、中城苑、中城苑配套设施、东升家园等项目，总投资额为 852,252.12 万元，已完成投资额为 432,873.39 万元。

表 10-2 发行人主要已建和在建保障房项目情况

单位：万元

项目名称	建设期限	总投资	已投资	截至 2020 年 9 月已确认收入	截至 2020 年 9 月已回款金额
桃花苑	2012-2017 年	79,916.20	79,916.20	29,131.00	29,131.00
湖橡、一汽棚改	2011-2015 年	37,811.51	37,811.51	12,893.40	12,893.40
自然苑（二期）	2015-2020 年	57,008.42	45,187.07		
园博家园	2017-2022 年	199,759.59	33,636.57		
中城苑	2017-2021 年	151,103.40	146,159.14		
中城苑配套设施	2017-2022 年	242,153.00	79,925.27		
东升家园（黎兴苑）	2019-2022 年	84,500.00	10,237.63		
合计		852,252.12	432,873.39	42,024.40	42,024.40

截至 2020 年 9 月末，公司拟建项目情况如下表：

表 10-3 截至 2020 年 9 月末发行人主要拟建的保障房

单位：万元

项目主体	项目名称	项目类别	建设期间	总投资额
雨花城投	高铁新城片区保障住房项目	保障房	2020-2024 年	200,000.00
合计				200,000.00

2、工程代建业务

发行人是长沙市雨花区城市基础设施建设的主要投资主体，其首要职能是多渠道筹集城建资金，按城建计划承建市政基础设施和土地



前期开发项目，成为长沙市雨花区组织城建国有资本运营、行使国有资本投资主体职能的主要载体，为提升长沙市的城市品位、改善人居环境以及推动经济快速发展做出了巨大的贡献。

报告期内，发行人工程代建业务包括市政基础设施代建业务和土地前期开发业务。

发行人市政基础设施代建业务模式为发行人通过与雨花区政府签订协议，接受雨花区政府的委托，承担市政基础设施项目建设任务。项目完工后，委托方组织验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，委托方（区政府）按照项目总投资加成一定比例支付委托开发报酬，从而形成发行人的市政基础设施代建业务收入。

发行人土地前期开发业务模式为：发行人通过与雨花区政府签订协议，接受雨花区政府的委托，承担雨花区域内土地相关的通水、通气、通路、通电、通讯、土地平整等前期开发工作。土地前期开发完成后，委托方（区政府）下辖土地储备机构组织验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额。土地出让后，委托方按照项目总投资加成一定比例支付委托开发报酬，从而形成发行人的土地前期开发业务收入。

发行人接受雨花区政府的委托，从事土地前期开发工作，双方已签署书面委托协议，明确了双方权利义务，发行人不负责土地征拆，不承担土地储备职能，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）等国家法律法规及有关政策规定，合法、合规。



2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人实现工程代建业务收入为 32,932.90 万元、172,016.06 万元、10,832.82 万元和 63,743.65 万元，主要为雨花区雅塘片区综合改造项目、城投 9 号地、物流园工业用地等项目完成结算、确认收入。

截至 2020 年 9 月末，发行人已经完成时代阳光大道万芙路、木莲冲路、马王堆路紫薇路、长塘路、省直单位周边道路等道路工程的修建，以及圭塘河生态区项目、雅塘片区配套设施建设和综合改造等项目的建设。工程代建业务的主要在建项目预计总投资 166,260.00 万元，已完成投资额 102,469.97 万元；拟建项目计划投资额 55,390.00 万元。

表 10-4 2020 年 9 月末发行人主要已完工以及在建基础设施建设项目情况表

单位：万元

项目名称	项目预计建设周期	总投资	已投资金额	2020 年 9 月 30 日已确认收入金额	2020 年 9 月 30 日已回款金额
圭塘河生态区项目	2013 年-2016 年	77,279.66	77,279.66	88,533.98	46,367.80
雨花区雅塘片区配套设施项目	2016 年-2018 年	21,949.39	21,949.39	15,744.26	7,399.80
雨花区雅塘片区综合改造项目	2016 年-2018 年	10,801.80	10,801.80	32,932.90	9,879.87
圭塘河流域治理	2016 年-2022 年	55,000.00	10,438.76		
平阳南路以东、香樟路以南、红旗路以西、规划 11 号路以北地块	2018 年-2021 年	24,360.00	17,141.24		
板塘村万家丽路以西、板塘村安置留地以南、湖南省森林植物园以东地块	2017 年-2021 年	16,890.00	14,448.21		
京珠高速以东、香樟路以南、黎托路以西、规划 9 号路以北地块	2018 年-2022 年	49,780.00	44,918.87		
板塘中学以北、林科路以西地块	2018 年-2021 年	20,230.00	15,522.89		
合计		221,290.85	202,062.06	137,211.14	63,647.47



表 10-5 截至 2020 年 9 月末公司主要拟建工程代建项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额
1	雨花区城区道路立面景观整治工程	2020 年-2022 年	7,000.00
2	雨花区市政主干道路品质提升工程	2020 年-2022 年	35,000.00
3	国土局统征地以南、湖南路桥建设集团公司以东、桃花村安置地和湖南龙骧交通发展有限公司以西、桃花苑以北地块前期整理开发	2020 年-2023 年	5,890.00
4	圭塘街道办事处西北、坝湾路以东地块前期整理开发	2020 年-2023 年	7,500.00
	合计		55,390.00

为支持发行人业务发展，雨花区人民政府分期将保障性住房建设中的节余土地和相关配套土地资产注入发行人，由发行人自主进行开发整理，获取土地开发出让收益。截至 2020 年 9 月末，发行人土地资产面积为 1,126.09 亩，账面价值合计 393,969.13 万元。发行人可供出让的土地资产较多，对未来收入的实现提供了较强的保障。

三、发行人所在行业现状与前景

（一）保障性住房建设行业的现状和发展前景

1、我国保障性住房建设行业的现状和发展前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有明显的社会准公益性特征。保障性住房建设，对改善低收入家庭住房条件，促进经济与社会和谐发展发挥了重要作用。经过多年的探索和实践，我国基本形成了市场供给与政府保障相结合、以市场供给为主的城镇住房政策框架，初步建立了住房保障制



度，不仅解决了广大中低收入家庭的住房问题，而且对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长发挥了积极的作用。

2016年3月17日第十二届全国人民代表大会第四次会议批准的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确：“将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度”。根据“十三五”规划，我国将加大包括安置房在内的保障性住房的建设规模，提高保障性住房在住房供应体系中的比重，重点加快发展公共租赁住房，继续推进廉租住房、安置房和经济适用住房建设，增加限价商品住房供应。同时，继续大力推进各类棚户区改造。“十三五”期间，继续完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造2,000万套。到2020年，基本消除各类棚户区；城镇保障性住房覆盖率达到20%以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁房，基本实现住有所居的目标。

据财政部官网发布的数据显示，2018年各级财政加大了保障性安居工程资金筹措力度，全国保障性安居工程财政支出7,372亿元，同比增长46.40%；支持棚户区改造开工626万套，完成30万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造190万户。同时，国家发改委、中国人民银行、中国银监会等机构给保障性安居工程建设在企业债券融资、银行信贷等方面提供了诸多政策支持。从长期来看，我国作为



人口大国，城镇低收入和少量中等偏下收入家庭买不起房，住房不成套及设施简陋等问题严重，城镇化建设过程中拆迁农民居住问题改善需求量大，帮助他们解决基本居住问题，对促进经济发展和社会稳定十分重要，保障性住房建设行业的市场发展前景仍旧继续看好。

2、长沙市保障性住房建设行业的现状和发展前景

2007 年以来，长沙市把加快住房保障作为改善民生的首要任务，提出努力实现“人人享受住房保障，家家拥有一套住房”的目标。2008 年，长沙市启动实施了“一健三改”（健全住房保障体系、推进制度建设、房屋改造和环境改善）为主要内容的保障性安居工程建设，结合长沙市实际情况，住房保障水平从低到高，保障范围从小到大，长沙的住房保障正在从传统的经适房、廉租房保障逐步发展到公租房、限价房、棚改安置房和农村危改房保障、城区农民拆迁安置房的多重保障体系，初步构建了一张城乡统筹、全域覆盖的住房保障网；同时，积极改革保障方式，对住房困难户和无房户分别发放经济适用住房货币补贴。越来越多无力购买商品房甚至租不起房子的低收入家庭，通过各种保障性住房，圆了期盼已久的安居梦。根据 2019 年长沙市政府工作报告显示，2018 年长沙市完成棚户区改造 2.29 万户，棚改经验得到国务院通报表扬；改造农村危房 5,193 户；13 个城中村实现拆迁清零，5,580 户群众分到了新房；9,121 户居民新入住公租房，更多群众实现了安居梦。根据 2020 年长沙市政府工作报告显示，2019 年长沙市政府继续纵深推进城市体检，加强城市更新和存量住房改造提升，实施优化城市人居环境三年行动计划，启动“城中村”改造 3 个，



改造棚户区 5,116 户，完成老城区有机更新片区 6 个。根据《长沙市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，长沙市将通过购买商品房、货币化安置等多种方式筹集保障房房源，鼓励引导社会资本有序参与保障性住房建设与运营，到 2020 年，主城区保障性住房覆盖面达到 20%。

当前，长沙市的安居工程和棚户区改造工作已经走在了全国前列。为加快农村拆迁保障住房建设，妥善安置拆迁农民，确保国家及省、市重点工程的顺利实施，根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第 103 号令）、《征地补偿安置若干问题暂行规定》（长政发〔2008〕30 号）等文件规定，长沙市雨花区需统筹安置拆迁农民 6 万余人，建设拆迁农民保障住房约 500 多万平方米。在建设过程中，长沙市雨花区创新土地集约利用机制，探索出“莲湖高层安置”

（2005 年长沙市雨花区莲湖村开创了高层安置的“莲湖模式”，实现了土地资源最大限度的集约利用）、“两转变一纳入三同步”（农村集体土地转为国有土地、农村村民转为城镇居民；被征地农民纳入城镇社会保障体系；拆迁、安置、社保同步进行）等被征地农民安置模式。同时，坚持保障房实物与货币补贴并举的安置方式，有效地解决了被拆迁农民安置房源问题。自 2008 年以来，长沙市高铁枢纽、城市轨道交通等一大批重大基础设施项目落在雨花区，城市建设规模逐渐扩大，被征地拆迁农民数量增长迅速。为安置这些拆迁的农民，雨花区先后启动了 15 个保障房项目建设，总建筑面积达 330 万平方米，总投资逾 90 亿元，共可安置被拆迁农民 3.3 万人。



（二）城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

1、我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，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%。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求也将不断增加。

城市基础设施建设作为保障城市可持续健康发展的前提与物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。近年来，国家在保持财政资金对城市基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。依据国家统计局数据显示，2019年全社会固定资产投资额560,874.00亿元，较2018年增长5.10%。城市基础设施投资力度与规模不断扩大，对于我国扩大内需、促进经济增长发挥了主力军作用。但是我国城市基础设施建设也存在明显的地域性差异，东部沿海城市依靠自身积累的强大财政实力与其多元化的融资渠道为城市基础设施建设奠定了雄厚的资金基础，在国际频繁、深度的互动交流中更是为城市基础设施建设提供了创新实力；相比之下，中西部地区受制于资金与区位优势，城市基础设施建



设明显落后于东部沿海地区，其发展空间与投资需求非常广阔和巨大。

据住房和城乡建设部、国家发展改革委组织编制的《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》显示，“十二五”时期，我国城市市政基础设施投入力度持续加大，累计完成投资95万亿，比“十一五”时期投资增长近90%；到2020年，建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体。随着经济快速发展和城市化进程的加快，城市基础设施建设步伐的稳步推进，我国城市基础设施的投资将会十分强劲，大规模、高强度、密集型的投资建设将带动中国新一轮经济发展热潮，城市基础设施建设行业将面临广阔的发展机遇。

2、长沙市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

长沙市是湖南省省会，位于湖南省中部，地处湘江下游，是国务院批准的首批24个历史文化名城之一和首批对外开放的旅游城市之一。自2000年以来，长沙市政府坚持把城市化作为现代化建设的重要战略之一，通过加大投入、加快建设和推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。“十二五”至今，长沙市基础设施建设累计完成投资3,157亿元，市区人口增至约299万，城镇化率已超过60%。根据《长沙市城市总体规划（2001-2020）》的部署安排，到2020年，长沙市将基本形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架，计划完成以“三港”（霞凝港、黄花空港、信息港）和“两路”（高速公路、高速铁路）为主体的一系列重大枢纽工程，建成以“两网”（轨道交通



网和城市骨架道路网)为重点的客货运交通网络,市域总人口达到688万人,城市化水平提高至70%。按照《总体规划》的安排,长沙市将继续加大对城市基础设施建设的投入,未来几年长沙市的基础设施建设将得到更大的发展。

雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带,是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区,也是湖南省长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。“十二五”期间,雨花区全面推进重点区域建设,累计实施城建重点项目103个,总投资118.8亿元,新建改造城市主次干道55条、40.5公里,长沙磁悬浮、沪昆高铁、地铁2号线完成结网,雨花交通枢纽地位进一步凸显;累计实现征拆腾地2.57万亩,拆除违法建筑1,000多万平方米;并相继完成高铁南站、汽车南站、高桥市场、红星市场等区域综合整治项目98个,连续八年保持“省级文明城区”称号。“十三五”期间,雨花区将突出城市基础设施建设,支持轨道交通建设,构建综合交通体系。五年内将新建、拓改城市主次干道43条、84公里。重点推进繁忙路段扩容和断头路改造,规划建设城市支路150公里,提升重要交通节点和道路通行能力。到2020年,实现城镇化率达到92%以上。

四、发行人经营环境分析

(一) 长沙市概况

长沙市是湖南省省会,是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。地处湖南东部偏北,湘江下游和长浏盆地西缘,是长江中游地区重要的中心城市,是全国首批公布的24个历史文化名



城之一。长沙市位于湖南东北部之湘江下游，地处华中腹地和南北要冲，地理条件优越，拥有丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础。现辖长沙县、浏阳市、宁乡县和雨花、芙蓉、天心、岳麓、开福、望城六个城区。截止 2018 年末全市土地面积 11,819.50 平方公里，常住总人口 815.47 万人，是我国特大城市之一。

长沙是湖南交通的枢纽。素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称的长沙，是沟通鄂、豫、粤、桂、和赣、黔、蜀、滇等省的重要枢纽，在水、陆、空“三位一体”立体交通网络的构建与升级方面，一直保持在全国前列。公路方面，在此交汇的京珠高速公路、沪昆高速公路以及 107、319 国道为主脉，与省、市、县、乡公路联成网络，四通八达；铁路方面，京广铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，武广高铁和杭长高铁更是拉近了全国区域间的联系；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线 95 公里，可通航 2,000 吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外 90 多个大中城市的 130 余条航线，构成水、陆、空立体交通网络，是湖南联系全国、通向世界的主要通道。

长沙市作为内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，其优越的交通条件必然也孕育了坚实的工商业经济基础。“十二五”期间，长沙市上下紧紧围绕率先建成“三市”、强力实施“三倍”、加快现代化进程，大步行“六个走在前列”，坚持稳中求进、新中求进、好中求进，在新常态下实现了



持续健康协调发展。2015 年，湖南湘江新区成功获批，成为中部地区首个国家级新区。获批国家自主创新示范区，长沙高新技术产业开发区创新能力居全国高新区前十强。新晋浏阳经济技术开发区、望城经济技术开发区 2 家国家级开发区。经济社会发展稳中有进、稳中趋优，民生实事全面完成，连续 11 年获评中国最具幸福感城市。“十三五”时期长沙经济社会发展的总体目标是：率先建成全面小康加快实现基本现代化。根据 2017 至 2019 年《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2017-2019 年，长沙市地区生产总值(GDP)分别为 10,535.51 亿元、11,003.41 亿元和 11,574.22 亿元，同比增长分别为 9.0%、8.5% 和 8.1%，经济发展增速较为稳定，经济实力进一步增强。且长沙市工业经济基础良好，仍是中南地区工业经济发展最具潜力的城市之一。

长沙市雨花区位于长沙市东南部，地理位置优越，区位独特，处在湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。区内交通十分发达，“六纵七横”的城市道路交织成网，东有已经建成的武广高铁长沙南站、长株潭客运总站及正在兴建的城市地铁黎托站，南有汽车南站，是省会长沙现代交通枢纽的核心区域，为公司发展提供良好的外部环境。雨花区下辖 12 个街道、1 个镇（跳马镇）、1 个省级工业园区（雨花经济开发区）、1 个市级物流产业园区（雨花现代电子商务产业园区）。2018 年末，雨花区常住人口为 92.74 万人。“十二五”期间，雨花区财政总收入、



一般公共预算收入两项收入总量等主要经济指标继续领跑中部省会城区，全面小康实现程度连续两年排名全省第一，是名副其实的“中部经济强区”。根据 2017 至 2019 年《雨花区国民经济和社会发展统计公报》，2017-2019 年，雨花区地区生产总值（含湖南中烟）分别为 1,230.87 亿元、1,888.16 亿元和 2,075.77 亿元，同比增长分别为 8.9%、7.8%、7.7%，经济实力不断充实，优势十分明显。

（二）长沙市和雨花区经济发展状况

近年来长沙市经济发展迅速，全市 GDP 总量、人均 GDP、居民人均可支配收入等主要发展指标连年攀升，稳居中部省会城市前列。根据长沙市统计信息网的数据，2019 年长沙市生产总值为 11574.22 亿元，同比增长 8.1%；固定资产投资为 9,290.30 亿元，同比增长 10.1%；社会消费品零售总额 5,247.03 亿元，同比增长 10.1%。2019 年，长沙市全市的规模以上工业增加值 4,170.88 亿元，同比增长 9.1%，工业增加值占 GDP 的比重为 29.3%。烟草制品业、专用设备制造业是长沙市传统支柱产业，新兴优势行业，电子信息设备制造业、汽车制造业、电气机械器材制造业和轨道交通设备制造业对工业经济增长发挥了重要支撑作用。

表 10-6 2017~2019 年长沙市国民经济和社会发展主要指标

单位：亿元、%

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	11574.22	8.10	11,003.41	8.50	10,535.50	9.00
规模以上工业增加值	4,170.88	9.10	3,822.99	8.20	3,533.26	8.50



主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
全社会固定资产投资	9,290.30	10.10	8,438.06	11.50	7,567.77	13.10
社会消费品零售总额	5,247.03	10.10	4,765.04	9.90	4,547.68	10.50
进出口总额（亿美元）	289.87	56.40	193.80	36.80	138.86	29.00
城镇常住居民人均可支配收入（元）	55,211.00	8.70	50,792.00	8.20	46,948.00	8.40
农村常住居民人均可支配收入（元）	32,329.00	8.80	29,714.00	8.60	27,360.00	7.50

数据来源：2017-2019 年长沙市国民经济和社会发展统计公报

表 10-7 2018 年长沙市下辖各区、县（市）主要经济指标

单位：亿元

城市	GDP	GDP 排名
雨花区	1,888.2	1
长沙县	1,509.3	2
浏阳市	1,342.1	3
芙蓉区	1,326.7	4
岳麓区	1,120.2	6
宁乡市	1,113.7	5
开福区	1,045.0	7
天心区	1,019.2	8
望城区	671.4	9

数据来源：长沙市统计局网站

2019 年，雨花区生产总值为 2,075.77 亿元，同比增长 7.7%。雨花区第一、二、三次产业分别拉动 GDP 增长 0、3.6、4.1 个百分点，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为-0.1%、46.6%、53.5%。雨花区全年实现规模以上工业总产值同比增长 5.5%，产业升级步伐加快；全年固定资产投资同比增长 10.9%，其中房地产开发投资同比增长 9.4%；全年社会消费品零售总额同比增长 8.8%，增速较上年提升 0.4



个百分点。城镇居民人均可支配收入 5.94 万元，同比增长 8.9%。根据雨花区 2019 年政府工作报告，雨花区主要指标稳居中部省会城区前列，综合实力、工业实力、投资潜力分别位居全国百强区第 30 位、第 19 位、第 15 位。

表 10-8 2017-2019 年雨花区国民经济和社会发展主要指标

单位：亿元、%

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	2075.77	7.7	1,888.16	7.80	1,230.8	8.90
规模以上工业增加值	-	5.50	812.28	5.50	277.54	6.30
全社会固定资产投资	-	10.90	-	10.00	619.34	13.60
社会消费品零售总额	827.85	8.80	761.24	8.40	712.61	4.80
进出口总额（亿美元）	19.50	64.30	11.87	13.00	10.51	11.20

数据来源：2017-2019 年长沙市雨花区国民经济和社会发展统计公报

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在所处行业中的地位

发行人作为长沙市雨花区政府直属的国有独资企业，自成立以来经营规模和实力不断壮大，经营业绩良好。在长沙市雨花区拆迁农民保障住房建设、城市基础设施代建等领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，业务范围涵盖了农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售等众多领域。

1、发行人在拆迁农民保障住房建设行业中的地位



发行人承担了长沙市雨花区拆迁农民保障住房建设任务，此项业务在区域内处于行业垄断地位。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府 103 号令）及《雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法》）的规定，长沙市雨花区人民政府授权发行人负责实施长沙市雨花区范围内拆迁农民保障住房建设用地手续，以筹措保障住房的建设资金和社保资金，并按照长沙市人民政府、雨花区人民政府提供的保障住房建设规划方案具体组织实施拆迁农民保障住房建设相关工作。

2、发行人在城市基础设施建设行业中的地位

发行人是长沙市雨花区主要的城市基础设施建设主体，其经营范围涵盖了长沙市雨花区武广新城、雅塘片区等重要城区内的城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个领域。发行人经过多年的项目运营与建设，在长沙市雨花区内城市路网与交通基础设施建设、新城区建设等领域一直占据主导地位。经过十多年的快速发展，发行人在长沙市雨花区城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足发展，公司经营管理逐步规范化与科学化，实力得到快速提升。

3、发行人在雨花区平台公司间的地位

长沙市雨花区内共有2家平台公司，发行人和长沙雨花经开开发建设有限公司（以下简称“雨花经开”）。雨花经开成立于2003年11月18日，注册资本10,000万元，是由2003年设立的湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司发展而来的国有独资企业，长沙市雨花区人民政府是雨花经开的唯一股东和实际控制人，并授权长沙雨花经济



开发区管委会履行出资人职责。雨花经开作为长沙雨花经济开发区（以下简称“雨花经开区”）的主要基础设施建设主体，主营业务为土地平整及开发收入、基础设施代建、保障房建设和商品房销售等。截至2020年9月30日，公司的资产总额为2,665,913.18万元，负债总额为1,406,045.50万元，所有者权益为1,259,867.68万元。2020年1-9月公司实现营业总收入为66,661.16万元，净利润为4,008.61万元。

雨花经开和发行人作为长沙市雨花区主要的基础设施建设主体，雨花经开区主要在雨花经开区内开展经营业务，发行人主要在除雨花经开区以外的雨花区行政管辖范围内开展经营业务。雨花经开和发行人及其子公司在各自开展的基础设施建设、保障房销售等业务领域内具有区域优势，业务区域重合度较低。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势明显

2007年12月，经国务院同意，国家发改委正式下文《国家发展改革委关于批准武汉城市圈和长株潭城市群为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区的通知》（发改经体〔2007〕3428号），批准“长株潭城市群”为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”。目前，长沙正在加速创建“长株潭经济一体化”，以形成长沙、株洲、湘潭“一小时经济圈”；同时，长沙借由“泛珠三角经济圈”，接受粤、港、澳三地的经济辐射，在立足中部的大好势头下积极承接珠三角产业转移，实现与珠三角的交通互连、产业互补、市场流通以及资源共享。雨花区处于湖南经济新的“增长极”—



长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是湖南参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。依托优越的地理位置，发行人具有广阔的发展空间。得益于“中部崛起”、“长株潭经济一体化”等一系列重大发展战略和规划，长沙市逐步成为华中地区区域性的核心城市之一。长沙市的快速发展将带动辖区内雨花区城市基础设施建设的迅速发展，由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，发行人作为长沙市雨花区城市基础设施的投融资主体具有明显的区域竞争优势。

2、区域经济快速增长

中部地区对中国经济的增长一直起着承东启西的作用。中部崛起战略实施以来，中部六省加大结构调整力度，加快工业化进程，呈现出快速发展态势，地区生产总值平均增幅超过 12%，财政收入平均增幅超过 20%。“十二五”期间，长株潭地区将继续发挥资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势，积极承接国内外产业转移，加快地区新型工业化和城镇化进程，区域经济发展前景十分广阔。发行人所处的长沙市雨花区近年来一直是中部六省经济强区，2017-2019 年，雨花区地区生产总值分别为 1,230.87 亿元、1,888.16 亿元和 2,075.77 亿元，同比增长分别为 8.9%、7.8%、7.7%，经济实力不断充实，优势十分明显。

3、政府给予有力支持

发行人是长沙市雨花区政府直属的从事城市基础设施代建、拆迁农民保障住房建设的国有独资企业，在项目建设、投融资、税收、项



目开发等方面都得到了长沙市政府和雨花区政府的大力支持。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第 103 号令）等政策规定，长沙市政府和雨花区政府为支持拆迁农民保障住房建设，授权开展基础设施建设等方面给予了发行人政策支持。2017-2019 年及 2019 年 1-9 月发行人政府补贴收入分别为 5,043.69 万元、2,559.93 万元、6,804.93 万元和 2,141.36 万元。在长沙市、雨花区两级政府的高度重视和大力扶持下，近几年发行人的资金实力和经营能力不断增强，竞争力进一步提升。

4、垄断经营优势突出

发行人所涉行业处于垄断地位，在区域市场垄断优势明显，市场相对稳定，持续经营能力较强。随着经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设的需求将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加；拆迁农民保障住房建设业务量也将随着长沙市城镇化进程的加快而迎来广阔的市场空间，这将为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

六、发行人发展规划

公司将继续秉承“小城投，大作为”的发展定位，坚持“博弈市场、服务发展、效益为本、效率为先”的工作方针，坚定不移的走“集团多元化发展”路线。发行人将在现有基础上，继续发挥城建集团的资源优势和业务优势，在承担长沙市雨花区拆迁农民保障住房建设、城市基础设施代建的基础上，坚持城市开发和运营这一核心业务不动摇，

不断发展其他相关业务，增强自身造血功能，为实现公司长远健康发展和“财富、品质、幸福雨花建设”作出新的、更大的贡献。

展望未来，公司将坚持城市运营商、公共服务提供商和国有资产授权经营管理主体的定位，以构建合理的投资回报机制为重点，突出市场化、企业化改革方向，围绕城市基础设施建设、保障房建设、公共设施运营维护、公共产品服务提供以及具有一定经营性的公共服务项目投资等领域实现企业化发展将成为公司发展的主要着眼点。

公司将在有序投资和有效经营的基础上，进一步夯实和提升企业经营收益水平，不断做大企业净资产规模，做大经营性现金流，通过企业盈利能力和市场地位的提升，提高企业信用等级，拓展融资渠道，降低融资成本。

一、全面清理债务与资产。对公司的资产和债务进行清理、整合、分类，确定经营目标，增加资产经营收益；利用政策优势，加大与社会专业公司的合作，做大公司收益性资产。对当前债务进行梳理，明确偿债主体和偿债方案，统筹落实解决方案。

二、做强市场地位。要不断提高市场占有率，如与城市运营有关的城市建设、保障住房与公用事业的区域市场占有率。组织实施省重点项目圭塘河生态景观综合整治项目，做好项目融资与运营管理工作，把圭塘河生态景观带打造成以公园绿地为主，集游览、会展休闲、居住于一体的城市景观产业带。

三、做优项目投资。完善项目收益构建、政府购买服务及必要的外部收益注入等机制，进一步提升经营性项目收益来源的确定性；



注重项目规划落地和前期手续完善，为项目平衡和融资创造条件；积极寻求发行项目收益票据、资产证券化等融资产品。

四、加强管理。进一步完善公司治理结构，理顺管理体制，提高管理水平，提升经营效益，为公司可持续发展奠定坚实基础。

第十一条 发行人财务情况

本部分财务数据主要来源于发行人2017-2019年经审计的财务报告，2020年1-9月的财务数据摘自2020年1-9月未经审计财务报告。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、2018、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[2018]0364号、CAC证审字[2019]0058号和CAC证审字[2020]0011号标准无保留意见的审计报告。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人2017年度经审计的财务报告、2018年度经审计的财务报告、2019年度经审计的财务报告及2020年1-9月未经审计的财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年及最近一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

一、发行人近三年及一期内主要财务数据及财务指标

表 11-1 发行人近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月 末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	2,665,913.18	2,479,222.00	2,414,557.86	2,248,121.13
其中：流动资产	2,371,049.09	2,168,224.72	2,138,005.67	1,802,624.34
负债合计	1,406,045.50	1,255,145.88	1,249,714.36	1,170,805.60
其中：流动负债	461,807.45	486,467.80	402,988.98	362,858.86
所有者权益合计	1,259,867.68	1,224,076.12	1,164,843.50	1,077,315.52
营业收入	66,661.16	59,471.66	185,828.33	60,145.91



项目	2020 年 9 月 末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业利润	1,294.80	15,611.46	69,411.55	20,688.04
净利润	4,008.61	15,699.64	69,195.63	20,541.13
经营活动产生的现金流入	90,973.87	334,102.60	301,821.28	155,075.53
经营活动产生的现金流量净额	-85,454.80	67,261.22	-110,463.03	-64,062.61
投资活动产生的现金流量净额	-11,605.15	-464.56	-643.10	-28,040.23
筹资活动产生的现金流量净额	118,314.13	-65,846.91	25,326.41	17,808.72
现金及现金等价物净增加额	21,254.18	949.75	-85,779.72	-74,294.12

表 11-2 发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2020 年 9 月 末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	5.13	4.46	5.31	4.97
速动比率（倍）	2.08	1.87	2.36	1.69
资产负债率（%）	52.74	50.63	51.76	52.08
应收账款周转率（次）	0.14	0.13	0.53	0.25
存货周转率（次）	0.03	0.04	0.09	0.04
总资产周转率（次）	0.03	0.02	0.08	0.03
营业毛利率（%）	33.00	22.93	41.77	21.05
净资产收益率（%）	0.32	1.31	6.17	1.93
总资产收益率（%）	0.16	0.64	2.97	0.90

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 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=营业总收入/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×100%
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%



9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

二、发行人财务分析

（一）发行人基本财务情况

截至2020年9月30日，公司资产总额2,665,913.18万元，负债总额1,406,045.50万元，所有者权益1,259,867.68万元，资产负债率52.74%。2020年1-9月实现营业收入66,661.16万元，净利润4,008.61万元，经营活动产生的现金净流入90,973.87万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大、具备持续的较高盈利能力，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

发行人主要负责长沙市雨花区范围内的保障性住房建设和城市基础设施代建等工作。为满足长沙市雨花区日益提升的经济发展需要，公司近几年不断加大保障性住房建设和工程代建的投入力度。近三年，发行人主营业务收入和主营业务利润也主要来源于此，营业收入结构如下表所示：

表 11-3 发行人近三年及一期营业收入构成表

单位：万元

项 目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
保障房销售收入	727.00	43,758.87	11,272.79	25,026.20
工程代建收入	63,743.65	10,832.82	172,016.06	32,932.90
其他业务收入	2,190.51	4,879.97	2,539.48	2,186.80
营业收入合计	66,661.16	59,471.66	185,828.33	60,145.91
政府补贴收入	2,141.36	6,804.93	2,559.93	5,043.69
净利润	4,008.61	15,699.64	69,195.63	20,541.13



2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 60,145.91 万元、185,828.33 万元、59,471.66 万元和 66,661.16 万元。其中，实现保障性住房销售收入分别为 25,026.20 万元、11,272.79 万元、43,758.87 万元和 727.00 万元，工程代建收入分别为 32,932.90 万元、172,016.06 万元、10,832.82 万元和 63,743.65 万元，是发行人收入构成的主要组成部分。报告期内 2019 年营业收入较 2018 年下降明显，主要是由于 2019 年工程代建收入较 2018 年大幅下降所致。发行人总体营业收入和净利润维持较高水平，随着雨花区经济的稳步发展，未来发行人在上述业务有望保持稳定增长。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人实现净利润分别为 20,541.13 万元、69,195.63 万元、15,699.64 万元和 4,008.61 万元，保持了较好的利润水平；2019 年因工程代建收入下降较多，盈利水平有所下降，但总体维持较高利润水平。未来随着发行人整理与开发的土地陆续实现出让，盈利能力将得到进一步提升。近年来，由于发行人承建大量的拆迁农民保障性住房项目和城市基础设施项目建设，长沙市以及雨花区人民政府给予发行人大力支持。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人政府补贴收入分别为 5,043.69 万元、2,559.93 万元、6,804.93 万元和 2,141.36 万元，但发行人利润仍然主要来源于经营业务收入。

（三）偿债能力分析

表 11-4 发行人近三年及一期末主要偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末 /1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动资产（万元）	2,371,049.09	2,168,224.72	2,138,005.67	1,802,624.34



流动负债（万元）	461,807.45	486,467.80	402,988.98	362,858.86
净利润（万元）	4,008.61	15,699.64	69,195.63	20,541.13
资产负债率（%）	52.74	50.63	51.76	52.08
流动比率（倍）	5.13	4.46	5.31	4.97
速动比率（倍）	2.08	1.87	2.36	1.69

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 52.08%、51.76%、50.63% 和 52.74%，资产负债率呈逐年下降趋势，主要系发行人资产增长的速度快于负债增长的速度，表明发行人总体偿债能力不断增强。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动比率分别为 4.97 倍、5.31 倍、4.46 倍和 5.13 倍，速动比率分别为 1.69 倍、2.36 倍、1.87 倍和 2.08 倍。报告期内，发行人流动比率和速动比率均值均大于 1，保持行业内较高水平，表明发行人偿债能力整体较强。发行人资产变现能力较强、流动比率和速动比率较高，短期偿债能力强；流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务。

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，流动比率、速动比率处于较高水平，长期及短期偿债能力较强。未来随着雨花区经济的不断发展，发行人在保障性住房建设和工程代建等业务将持续增长，发行人偿债能力将进一步增强。

（四）营运能力分析

表 11-5 发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入（万元）	66,661.16	59,471.66	185,828.33	60,145.91



营业成本（万元）	44,660.22	45,837.57	108,205.85	47,482.66
应收账款周转率 （次/年）	0.14	0.13	0.53	0.25
存货周转率（次/ 年）	0.03	0.04	0.09	0.04
总资产周转率（次/ 年）	0.03	0.02	0.08	0.03

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 0.25 次/年、0.53 次/年、0.13 次/年和 0.14 次/年，存货周转率分别为 0.04 次/年、0.09 次/年、0.04 次/年和 0.03 次/年，发行人总资产周转率分别为 0.03 次/年、和 0.08 次/年、0.02 次/年和 0.03 次/年，整体保持在行业合理水平。报告期内应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率出现明显波动，主要是由于 2018 年工程代建业务收入大幅增加所致，导致营业收入和营业成本大幅增加所致。随着发行人在保障房建设和工程代建等方面业绩的逐步释放，发行人资产运营效率将会逐步提升。

（五）盈利能力分析

表 11-6 发行人近三年及一期主要盈利能力指标

项 目	2020 年 9 月末 /1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入（万元）	66,661.16	59,471.66	185,828.33	60,145.91
营业成本（万元）	44,660.22	45,837.57	108,205.85	47,482.66
政府补贴（万元）	2,141.36	6,804.93	2,559.93	5,043.69
净利润（万元）	4,008.61	15,699.64	69,195.63	20,541.13
营业毛利率（%）	33.00	22.93	41.77	21.05
净资产收益率（%）	0.32	1.31	6.17	1.93
总资产收益率（%）	0.16	0.64	2.97	0.90



2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 60,145.91 万元、185,828.33 万元、59,471.66 万元和 66,661.16 万元，发行人实现净利润分别为 20,541.13 万元、69,195.63 万元、15,699.64 万元和 4,008.61 万元，营业毛利率分别为 21.05%、41.77%、22.93% 和 33.00%，整体保持较强的盈利能力，报告期内营业毛利率出现明显波动，主要是由于 2018 年工程代建业务收入大幅增加所致，导致营业收入大幅增加所致。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人政府补贴收入分别为 5,043.69 万元、2,559.93 万元、6,804.93 万元和 2,141.36 万元。报告期内三年累计政府补贴收入占累计营业收入的比重为 4.50%，显示发行人业务经营能力较为突出，自主盈利能力较强。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人净资产收益率分别为 1.93% 和、6.17%、1.31% 和 0.32%，总资产收益率分别为 0.90%、2.97%、0.64% 和 0.16%。发行人 2019 年净资产收益率和总资产收益率较上年大幅下降的原因主要是 2019 年工程代建业务收入较上年大幅减少，导致营业收入和净利润相应减少所致。随着发行人资产运营能力和销售收入的逐步释放，公司未来净资产收益率和总资产收益率将保持一定程度的增长，发行人盈利能力有望获得提升。

总体而言，发行人主营业务利润水平较高，业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐提升，发行人盈利能力有望维持较高水平并逐步增长。

（六）现金流量分析



表 11-7 发行人近三年及一期主要现金流量指标

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量流入	90,973.87	334,102.60	301,821.28	155,075.53
经营活动产生的现金流量净额	-85,454.80	67,261.22	-110,463.03	-64,062.61
投资活动产生的现金流量净额	-11,605.15	-464.56	-643.10	-28,040.23
筹资活动产生的现金流量净额	118,314.13	-65,846.91	25,326.41	17,808.72
现金及现金等价物净增加额	21,254.18	949.75	-85,779.72	-74,294.12

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，经营活动产生的现金流入分别为 155,075.53 万元、301,821.28 万元、334,102.60 万元和 90,973.87 万元，发行人的经营活动现金流入持续稳定增长。未来随着雨花区经济的不断发展，雨花区政府对发行人的大力支持，发行人经营活动产生的现金流入将继续保持稳步增长。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -64,062.61 万元、-110,463.03 万元、67,261.22 万元和 -85,454.80 万元，2019 年扭转了 2017-2018 年连续两年经营活动现金流净值为负的情况，说明发行人经营能力和现金管理能力在 2019 年有较大改善和提升。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -28,040.23 万元、-643.10 万元、-464.56 万元和 -11,605.15 万元。报告期内发行人的投资活动产生的现金流量净额为负数，系购建固定资产、无形资产和其他长期资产的投资规模较大所致。总体而



言投资活动产生的现金流净额负值逐年减少，反应发行人初始投资已逐步向业务经营能力转化和释放。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，筹资活动现金流量净额分别为 17,808.72 万元、25,326.41 万元、-65,846.91 万元和 118,314.13 万元。2019 年筹资活动现金流量净额较 2018 年明显减少，主要系公司偿还了较多长期负债的本金，以及偿付利息支付的现金增加所致。发行人积极调整负债结构，灵活的筹资策略、较强的筹资能力有助于发行人业务的持续发展。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，现金及现金等价物净增加额分别为 -74,294.12 万元、-85,779.72 万元、949.75 万元和 21,254.18 万元。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。预计未来随着业务规模的不断加大，资产效能的逐步释放，经营效率的不断提高，发行人整体现金流水平会逐步提升。

三、资产结构分析

表 11-8 发行人近三年及一期末资产构成表

单位：万元、%

资产	2020 年 9 月末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
货币资金	61,513.59	2.31	40,259.42	1.62	39,309.66	1.63	105,191.89	4.68
应收账款	475,667.26	17.84	455,701.48	18.38	476,761.11	19.75	219,562.12	9.77
预付款项	54,174.26	2.03	50,790.68	2.05	20,732.94	0.86	4,011.36	0.18
其他应收款	360,198.60	13.51	356,501.29	14.38	411,143.50	17.03	282,720.72	12.58
存货	1,409,452.21	52.87	1,260,732.04	50.85	1,186,789.72	49.15	1,188,486.45	52.87
其他流动资产	10,043.17	0.38	4,239.82	0.17	3,268.73	0.14	2,651.79	0.12
流动资产合计	2,371,049.09	88.94	2,168,224.72	87.46	2,138,005.67	88.55	1,802,624.34	80.18
长期应收款	19,000.00	0.71	33,000.00	1.33	47,000.00	1.95	103,780.89	4.62
长期股权投资	7,838.88	0.29	2,588.88	0.10	2,593.19	0.11	2,000.00	0.09



资产	2020 年 9 月末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
投资性房地产	100,209.56	3.76	102,345.15	4.13	50,251.76	2.08	46,492.56	2.07
固定资产	28,101.54	1.05	32,765.74	1.32	39,566.72	1.64	40,862.54	1.82
在建工程	8,484.02	0.32	7,604.73	0.31	124,905.72	5.17	230,202.60	10.24
无形资产	13,336.44	0.50	14,810.64	0.60	12,234.81	0.51	9,582.55	0.43
长期待摊费用	46.01	0.00	34.50	0.00	-	-	-	-
其他非流动资产	117,847.64	4.42	117,847.64	4.75	-	-	12,575.65	0.56
非流动资产合计	294,864.09	11.06	310,997.28	12.54	276,552.19	11.15	445,496.79	19.82
资产总计	2,665,913.18	100.00	2,479,222.00	100.00	2,414,557.86	100.00	2,248,121.13	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为2,248,121.13万元、2,414,557.86万元、2,479,222.00万元和2,665,913.18万元，发行人的总资产保持稳步增长态势。

发行人资产主要由应收账款、其他应收款、存货等流动资产，以及在建工程、投资性房地产、固定资产和长期应收款等非流动资产构成。

（一）流动资产分析

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为105,191.89万元、39,309.66万元、40,259.42万元和61,513.59万元。发行人货币资金规模较大，主要为银行存款。2019年年末及2020年9月末货币资金余额分别较上一期末有所增加，主要系发行人土地整理收入等经营性现金流增加所致。

2、应收账款



近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为219,562.12万元、476,761.11万元、455,701.48万元和475,667.26万元，主要为应收雨花区财政局的基础设施代建工程款，近三年及一期末应收雨花区财政局的应收账款分别占应收账款总额的99.10%、99.73%、99.86%、99.69%。最近三年，发行人分别收到雨花区财政局基础设施代建工程款80,000.00万元、0.00万元和102,946.99万元，雨花区财政局均根据委托代建协议的约定结算、支付基础设施委托代建款，不存在拖欠情形，未来将继续根据协议约定期限及时回款。2018年末应收账款较上年增长117.14%，主要是由于发行人工程代建业务收入大幅增加，导致应收雨花区财政局款项较上年末增加所致。

截至2020年9月末，发行人应收账款前五名情况如下表所示：

表 11-9 发行人 2020 年 9 月末应收账款前五名情况

序号	欠款单位名称	账面金额 (万元)	款项性质	比例 (%)	坏账准备
1	长沙市雨花区财政局	474,773.82	工程款	99.69	-
2	湖南湘雅未名健康管理有限公司	566.50	房屋租赁款	0.12	84.98
3	湖南东润房地产开发有限责任公司	437.32	工程款	0.09	437.32
4	曾成（2903 房）	64.00	保障房购房尾款	0.00	9.60
5	未尔酒店	2.90	房屋租赁款	0.00	0.29
合计		475,844.54		99.98	532.18

截至2020年9月末，发行人政府性应收账款为来自应收雨花区财政局的代建工程款，账面价值为474,773.82万元。



发行人经营性与非经营性应收账款的划分依据为是否与主营业务相关。报告期内，发行人的应收账款均系开展保障房和工程代建业务过程中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。2017-2019年，发行人收回应收账款金额分别为82,336.90万元、810.41万元、104,078.70万元。报告期内发行人应收账款回款情况良好，未来将根据协议约定期限及时回款。

3、预付账款

近三年及一期末，发行人预付账款分别为4,011.36万元、20,732.94万元、50,790.68万元和54,174.26万元，主要为预付拆迁款、工程款、电费等。预付账款逐年大幅增加，主要是由于预付长沙市雨花区城市房屋征收和补偿管理办公室款项增加所致。

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为282,720.72万元、411,143.50万元、356,501.29万元和360,198.60万元，主要为与工程代建等经营业务相关的往来款项。2018年末其他应收款较2017年增长45.42%，主要是由于发行人与长沙市雨花区财政局和湖南绿地城花发展有限公司的资金往来款增加所致。2019年其他应收款较2018年减少13.29%，主要系收回部分往来款所致。近三年，发行人其他应收款具体构成情况如下表所示：

表 11-10 发行人近三年及一期末其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	-------------	---------	---------	---------



项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	360,198.60	356,501.29	411,143.50	282,720.72
合计	360,198.60	356,501.29	411,143.50	282,720.72

2020 年 9 月末，发行人其他应收款余额较大的前五名合计 357,971.08 万元，占其他应收款总额的 99.38%，2019 年末发行人其他应收款前五名情况如下表所示：

表 11-11 发行人 2020 年 9 月末其他应收款前五名情况

单位名称	是否关联方	金额（万元）	账龄	比例(%)	款项性质
长沙市雨花区财政局	否	53,287.23	1 年以内	66.11	往来款
		7,472.31	1-2 年		
		93,751.22	2-3 年		
		35,524.24	3-4 年		
		11,463.89	4-5 年		
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	否	26,506.12	1 年以内	22.67	借款
		21,986.73	1-2 年		
		21,867.57	2-3 年		
		13,130.97	3-4 年		
湖南绿地城花发展有限公司	是	47,510.24	1 年以内	3.7	往来款
		9,393.06	1-2 年		
长沙市盛道基础设施建设管理有限公司	是	18.00	1 年以内	0.31	往来款
		1,146.88	1-2 年		
长沙市国有资产经营集团有限公司	否	13,985.88	1 年以内	0.25	往来款
		926.74	1-2 年		
合计	-	357,971.08	-	93.04	-



截至2020年9月末，发行人政府性其他应收款来自雨花区财政局的往来款，账面价值为201,498.89万元，系发行人开展工程代建业务过程中发生的资金往来款。2017-2019年，发行人分别收到雨花区财政局资金往来的回款87,755.80万元、26,263.48万元和179,600.00万元。雨花区财政局均在有关约定的期限内陆续回款，不存在拖欠情形。

截至2020年9月末，发行人政府性应收款项合计676,272.71万元，占发行人2020年9月末未经审计净资产的53.68%。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分依据为是否与主营业务相关。报告期内，发行人的经营性其他应收款主要系在合作开展保障房建设或工程代建项目过程中发生的资金往来款，均按照合作协议约定的履行期限内回款。2017-2019年，发行人其他应收款回款金额分别为194,210.22万元、90,572.25万元和298,040.51万元，回款情况良好。截至2019年末，发行人经营性其他应收款账面价值合计329,309.81万元，目前相关合作项目合同尚未履行完毕，因此尚未回款，未来将在合同约定的对方履行期限届满前陆续收回。

截至2020年9月末，发行人非经营性往来占款或资金拆借金额为27,191.48万元，具体情况如下表所示：

表 11-12 发行人 2020 年 9 月末非经营性往来占款或资金拆借情况

单位名称	是否 为关 联方	余额 (万元)	形成 原因	形成时间	回款相关安排	利率 (%)	报告期 内回款 情况
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	否	27,191.48	借款	2016 年 -2017 年	约定 2021 年 7 月 30 日之前归还，2021 年 7 月 30 日前免息，之后计息	8.00	尚未回款
合计		27,191.48	-	-			



发行人对长沙市雨花棚改投资有限责任公司的其他应收款，系经发行人股东长沙市雨花区人民政府同意，在自身资金平衡的前提下，而向长沙市雨花棚改投资有限责任公司拆借的资金，用作其临时性资金使用。目前尚未届至还款期，因此尚未回款。长沙市雨花棚改投资有限责任公司作为国有企业，信用较好，发生坏账的风险较小。

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 3,000 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。

5、存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,188,486.45 万元、1,186,789.72 万元、1,260,732.04 万元和 1,409,452.21 万元，主要由土地资产及工程代建成本和保障房开发及配套设施工程构成。

截至 2020 年 9 月末，发行人主要土地和保障房及配套设施工程开发成本明细如下表所示：

表 11-13 发行人 2020 年 9 月末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目类别	项目名称	建设期限	金额	是否签订代建协议
1	保障房	黎雅苑项目	2012-2014 年	131.43	否
2	保障房	颐景苑（自然苑）	2012-2013 年	1,516.10	否
3	保障房	桃花苑项目	2012-2017 年	43,317.08	否



4	保障房	井塘苑（瑞景苑）	2012-2014 年	1,151.36	否
5	保障房	莲景苑项目	2012-2016 年	2,609.17	否
6	保障房	月雅苑项目	2012-2016 年	3,117.56	否
7	保障房	黎郡新宇三期	2012-2015 年	23,489.79	否
8	保障房	湖橡社区、一汽棚改	2011-2015 年	17,141.83	否
9	保障房	三力棚改项目	2012-2014 年	220.9	否
10	保障房	黎锦苑	2012-2016 年	103,173.95	否
11	保障房	川河苑项目	2015-2020 年	140,568.04	否
12	保障房	自然苑二期	2015-2020 年	45,187.07	否
13	保障房	中城苑安置小区	2017-2020 年	146,159.14	否
14	保障房	中城苑配套设施工程	2016-2020 年	79,925.27	否
15	保障房	东升家园（黎兴苑）	2018-2021 年	10,237.63	否
16	保障房	园博家园（一期）	2019-2022 年	33,636.57	否
17	基础设施	平阳南路 3 号地	2018-2021 年	17,141.24	是
18	基础设施	黎托路 4 号地	2018-2022 年	44,918.87	是
19	基础设施	黎托路 6 号地	2019-2021 年	11,206.59	是
20	基础设施	板塘村 12 号地	2017-2020 年	14,448.21	是
21	基础设施	黎托路 15 号地	2018-2021 年	14,814.68	是
22	基础设施	荷叶冲路 16 号地	2018-2021 年	14,193.44	是
23	基础设施	万芙路 19 号地	2017-2020 年	6,345.33	是
24	基础设施	川河路 20 号地	2019-2020 年	10,422.53	是
25	基础设施	黎托路 21 号地	2018-2021 年	9,257.64	是
26	基础设施	圭塘路 22 号地	2019-2021 年	2,896.34	是
27	基础设施	香松路 23 号地	2019-2022 年	2,424.20	是
28	基础设施	坝湾路 25 号地	2019-2022 年	2,943.36	是
29	基础设施	林科路 26 号地	2018-2021 年	15,522.89	是
30	基础设施	13 号地	2020-2023 年	4,403.84	是
31	基础设施	14 号地	2020-2022 年	8,171.28	是
32	基础设施	井圭游园地块	2017-2021 年	13,900.05	是
33	基础设施	莲湖村地块	2016-2021 年	5879.77	是
34	基础设施	跳马镇地块	2020-2024 年	14,191.42	是
35	基础设施	桃花村、洞井村组地块	2016-2020 年	14,448.78	是
36	基础设施	自然村地块	2017-2020 年	12,189.24	是
37	基础设施	38 号地	2019-2022 年	47,146.83	是
38	基础设施	物流公司新增地块	2017-2023 年	66,594.90	是
39	基础设施	圭塘河流域治理项目	2016-2021 年	10,438.76	是
	合计			1,015,483.08	



截至 2020 年 9 月末，发行人土地资产面积为 1,126.09 亩，账面价值合计 393,969.13 万元，账面平均价值为 349.86 万元/亩，大幅低于雨花区目前市场出让的均价，且公司历年注入的土地资产均已经土地评估公司评估，公司账面土地资产价值公允可信。

表 11-14 截至 2020 年 9 月末发行人土地资产明细

序号	取得方式	取得时间	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)	土地单价 (万元/ 亩)	入账方式	抵押 情况	是否缴 纳土地 出让金
1	政府注入	2011/5/17	长国用(2011)第 052106号	雨花区香樟路	划拨地	住宅用地	87.13	31,367.20	360	评估法	否	否
2	政府注入	2011/9/14	长国用(2011)第 087042号	雨花区黎托乡	划拨地	公用设施 用地	116.99	58,536.76	500.34	评估法	否	否
3	政府注入	2013/11/5	长国用(2013)第 111972号	雨花区洞井镇桃花村	划拨地	保障住房	28.86	8,463.68	293.27	评估法	否	否
4	政府注入	2013/11/5	长国用(2013)第 111973号	雨花区时代阳光大道	划拨地	保障住房	133.9	41,749.02	311.8	评估法	否	否
5	政府注入	2014/6/24	长国用(2014)第 070770号	雨花区黎托乡	划拨地	保障住房	80.43	30,755.70	382.41	评估法	是	否
6	政府注入	2015/8/25	长国用(2014)第 105216号	雨花区高铁新城川河 路	划拨地	保障住房	161.42	48,501.00	300.47	评估法	是	否
7	政府注入	2014/1/21	长国用(2014)第 013145号	长沙市雨花区自然岭 路 200 号宗地	划拨地	土地整理	52.87	12,800.00	242.11	评估法	是	否
8	政府注入	2014/6/25	长国用(2014)第 070771号	雨花区川河村	划拨地	保障住房	239.8	76,129.37	317.47	评估法	否	否
9	政府注入	2014/6/25	长国用(2014)第 070772号	雨花区川河村	划拨地	保障住房	23.19	6,594.17	284.4	评估法	是	否
10	政府注入	2014/6/19	长国用(2014)第 069847号	雨花区边山村	划拨地	保障住房	66.66	15,470.09	232.07	评估法	是	否
11	政府注入	2014/9/1	长国用(2014)第 105215号	雨花区新中路中石马 铺	划拨地	土地整理	37.73	13,212.75	350.22	评估法	否	否
12	政府注入	2015/7/14	长国用(2015)第 074036号	雨花区月塘村	划拨地	保障住房	75.08	18,773.93	250.07	评估法	否	否
13	政府注入	2010/10/14	长国用(2010)第 072683号	雨花区左家塘街道	划拨地	综合用地	14.04	11,889.49	846.54	评估法	否	否



序号	取得方式	取得时间	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)	土地单价 (万元/ 亩)	入账方式	抵押 情况	是否缴 纳土地 出让金
14	政府注入	2014/7/21	长国用(2014)第 074009号	雨花区曙光中路	划拨地	棚改项目	7.99	19,725.97	2,470.37	评估法	否	否
合计	-	-	-	-	-	-	1,126.09	393,969.13		-	-	

（二）非流动资产分析

1、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 103,780.89 万元、47,000.00 万元、33,000.00 万元和 19,000.00 万元，为环科园代建工程款。近三年及一期长期应收款呈下降趋势，主要为湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司支付部分代建工程款所致。

2、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 2,000.00 万元、2,593.19 万元、2,588.88 万元和 7,838.88 万元，主要为对参股公司的权益投资。

3、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 46,492.56 万元、50,251.76 万元、102,345.15 万元和 100,209.56 万元。发行人投资性房地产账面价值 2019 年末较 2018 年末增加 103.66%，主要系股东实物增资和固定资产转入所致。截至 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产明细如下表所示：

表 11-15 发行人截至 2020 年 9 月末投资性房地产明细表

单位：万元

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积/m ²	账面价值(万元)	单价(万/m ²)	入账方式	抵押情况	是否出租
1	长房权证雨花字第 716052989 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	97.82	5,282.47	0.64	成本法	否	是
2	长房权证雨花字第 716052994 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	81.15			成本法	是	是
3	长房权证雨花字第 716052997 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	196.61			成本法	是	是



序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积/m ²	账面价值(万元)	单价(万/m ²)	入账方式	抵押情况	是否出租
4	长房权证雨花字第 716052998 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	114.29			成本法	是	是
5	长房权证雨花字第 716052999 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	216.94			成本法	是	是
6	长房权证雨花字第 716053000 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	65.17			成本法	是	是
7	长房权证雨花字第 716053016 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	89.17			成本法	是	是
8	长房权证雨花字第 716053130 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	1880.62			成本法	否	是
9	长房权证雨花字第 716052964 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	1880.62			成本法	否	是
10	长房权证雨花字第 716052960 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	1880.62			成本法	否	是
11	长房权证雨花字第 716053292 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	商业	1707.76			成本法	否	是
12	-	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	物业	46.8			成本法	否	否
13	-	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	物业	151.21			成本法	否	否
14	-	雨花区月塘村老年公寓	-	-	547.47	-	成本法	否	否
15	长房权证雨花字第 715184349 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1147	商业	26.28	597.58	1.90	成本法	否	是
16	长房权证雨花字第 715184336 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1148	商业	25.15			成本法	否	是
17	长房权证雨花字第 715184325 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1149	商业	82.81			成本法	否	是
18	长房权证雨花字第 715184351 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1150	商业	34.81			成本法	否	是
19	长房权证雨花字第 715184222 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1151	商业	70.98			成本法	否	是
20	长房权证雨花字第 715184314 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1152	商业	80.99			成本法	否	是



序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积/m ²	账面价值(万元)	单价(万/m ²)	入账方式	抵押情况	是否出租
21	长房权证雨花字第 716222151	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	1,658.71	40,914.53	1.02	成本法	否	是
22	长房权证雨花字第 716222139	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	255.50			成本法	否	是
23	长房权证雨花字第 716222144	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	6,562.31			成本法	否	是
24	长房权证雨花字第 716222165	雨花区洞井乡同升湖小学	住宅	6,654.57			成本法	否	是
25	长房权证雨花字第 716222145	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	6,697.76			成本法	否	是
26	长房权证雨花字第 716222141	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	1,641.82			成本法	否	是
27	长房权证雨花字第 716222153	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	1,083.11			成本法	否	是
28	长房权证雨花字第 716222158	雨花区洞井乡同升湖小学	其他	4,298.20			成本法	否	是
29	长房权证雨花字第 716222156	雨花区洞井乡同升湖小学	办公	5,753.13			成本法	否	是
30	长房权证雨花字第 716222147	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	6,557.57			成本法	否	是
31	长房权证雨花字第 713274716 号	人民中路 245 号 201、301 等 4 套	办公	15,522.56	5,454.57	0.15	成本法	是	是
32	长房权证雨花字第 713274718 号	人民中路 245 号 -101、-201 等 15 套	办公	9,596.58			成本法	是	是
33	长房权证雨花字第 713274717 号	人民中路 245 号 1001、1002 等 129 套	办公	12,607.03			成本法	是	是
34	正在办证	桂花二村	商业	753.35	776.73	1.05	成本法	是	是
35	正在办证	曙光路 291 号	商业	86.07	87.90	2.65	成本法	是	是
36	正在办证	铭誉大厦 101、104、302	商业	697.93	712.80	2.20	成本法	是	是
37	正在办证	梓园路临街门面	商业	672.08	686.40	2.20	成本法	是	是
38	正在办证	韶山南路 27#社区服务中心	综合	40628.07	41,493.91	1.52	成本法	是	是
39	正在办证	雨花大厦后栋及附楼	商业	4350.39	4,443.10	1.18	成本法	是	是
40	正在办证	雨花大厦 1811、1815	商业	201.68	205.97	1.59	成本法	是	是
合计				120,255.11	100,209.56	-			



4、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 40,862.54 万元、39,566.72 万元、32,765.74 万元和 28,101.54 万元，主要为自用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备及电子设备等。截至 2020 年 9 月末，发行人没有通过融资租赁租入的固定资产，亦没有通过经营租赁租出的固定资产，发行人的房屋及建筑物均已办妥产权证书。

5、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别 230,202.60 万元、124,905.72 万元、7,604.73 万元和 8,484.02 万元。发行人的在建工程逐年减少，主要是由于发行人承担建设的道路工程项目完工转出所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人主要在建工程情况如下表所示：

表 11-16 发行人截至 2020 年 9 月末主要在建工程情况表

单位：万元

工程名称	项目类型	建设期限	是否为代建	期末账面金额
道路工程	道路	2011.3-2020.12	是	5,136.71
新办公楼	办公楼	2016.5-2021	是	3,347.31
合计	-	-	-	8,484.02

6、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别 9,582.55 万元、12,234.81 万元、14,810.64 万元和 13,336.44 万元，无形资产金额逐年上升，主要为自行购置的土地使用权、软件。

7、其他非流动资产



近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别12,575.65万元、0万元、117,847.64万元和117,847.64万元，主要为已竣工决算但尚未办理移交手续的道路工程。2018年非流动资产为0万元，系相关道路工程已全部办理移交手续所致。2019年末非流动资产较2018年大幅增长，主要系公司在建工程中木莲冲路道路、省直单位周边道路、马王堆路紫薇路道路工程完工转入其他非流动资产所致。

总体来看，最近三年及一期末发行人的总资产规模和净资产规模保持稳步增长态势，资产结构良好。这主要得益于公司业务的稳步扩张，以及雨花区人民政府给予的大力支持。发行人流动资产在总资产中占比较高，最近三年及一期末流动资产占总资产的平均比重为86.28%，资产的流动性较高、变现能力较强。

四、负债结构分析

表 11-17 发行人近三年及一期末负债结构表

单位：万元、%

负 债	2020 年 9 月末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	9,500.00	0.81
应付账款	26,437.78	1.88	13,521.00	1.08	14,448.38	1.16	44,505.37	3.80
预收款项	63,568.26	4.52	52,608.36	4.19	78,497.73	6.28	66,412.43	5.67
应付职工薪酬	1.52	0.00	1.52	0.00	26.01	0.00	17.78	0.00
应交税费	4,473.94	0.32	5,513.12	0.44	3,501.19	0.28	4,289.03	0.37
其他应付款	87,247.93	6.21	135,768.65	10.82	127,482.65	10.20	142,255.23	12.15
一年内到期的非流动负债	280,065.01	19.92	279,042.15	22.23	179,020.01	14.32	95,866.02	8.19
其他流动负债	13.00	0.00	13.00	0.00	13.00	0.00	13.00	0.00



负 债	2020 年 9 月末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
流动负债合计	461,807.45	32.84	486,467.80	38.76	402,988.98	32.25	362,858.86	30.99
长期借款	315,372.13	22.43	205,205.94	16.35	304,474.92	24.36	305,339.96	26.08
应付债券	485,765.92	34.55	368,372.14	29.35	332,099.90	26.57	282,456.23	24.12
长期应付款	143,100.00	10.18	195,100.00	15.54	205,100.00	16.41	215,100.00	18.37
递延收益	-	-	-	-	5,050.56	0.40	5,050.56	0.43
非流动负债合计	944,238.05	67.16	768,678.08	61.24	846,725.38	67.75	807,946.75	69.01
负债合计	1,406,045.50	100.00	1,255,145.88	100.00	1,249,714.36	100.00	1,170,805.60	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,170,805.60万元、1,249,714.36万元、1,255,145.88万元和1,406,045.50万元，负债总额呈现出小幅增加的趋势。

（一）流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债分别为362,858.86万元、402,988.98万元、486,467.80万元和461,807.45万元，占负债总额的比例分别为30.99%、32.25%、38.76%和32.84%。发行人流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

1、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为44,505.37万元、14,448.38万元、13,521.00万元和26,437.78万元，主要为应付施工单位的工程建设款、设计费。

2、预收账款

近三年及一期末，发行人预收账款余额分别为66,412.43万元、78,497.73万元、52,608.36万元和63,568.26万元，主要为保障性住房、租金预收款。

3、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为142,255.23万元、127,482.65万元、135,768.65万元和87,247.93万元，主要为应付债券利息，以及与主营业务相关的往来款项、代收代付款项和保证金。近三年及一期末，发行人其他应付款具体构成情况如下表所示：

表 11-18 发行人近三年及一期末其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	115.20	20,703.04	18,402.58	14,026.12
其他应付款	87,132.73	115,065.61	109,080.07	128,229.11
合计	87,247.93	135,768.65	127,482.65	142,255.23

4、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为95,866.02万元、179,020.01万元、279,042.15万元和280,065.01万元，主要为一年到期的长期借款、一年到期的应付债券。

截至2020年9月30日，一年到期的非流动负债为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

表 11-19 发行人 2020 年 9 月末一年内到期非流动负债前五名情况表

债权单位	债务到期日	利率（%）	金额（万元）
工商银行井湾子支行	2021-03	5.24	98,800.00



交通银行	2021-01	4.75	24,600.00
长沙农商行	2021-01	5.05	30,000.00
兴业银行	2021-06	4.50	20,000.00
华夏银行	2020-09	5.70	8,196.00
合计			181,596.00

（二）非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为807,946.75万元、846,725.38万元、768,678.08万元和944,238.05万元，占负债总额的比例分别为69.01%、67.75%、61.24%和67.16%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为305,339.96万元、304,474.92万元、205,205.94万元和315,372.13万元。截至2020年9月30日，发行人长期借款占负债总额比例为22.43%，主要由抵押借款、保证借款和信用借款构成。

截至2020年9月30日，发行人前五名长期借款情况如下表所示：

表 11-20 发行人 2020 年 9 月 30 日前五名长期借款情况表

贷款单位	借款起始日	借款到期日	利率（%）	金额（万元）
长沙银行五一支行	2019-6-19	2022-8-27	5.00	70,400.00
长沙农商行圭塘支行	2020-5-29	2023-5-29	5.05	45,500.00
华融湘江银行香樟支行	2020-6-15	2028-6-14	4.75	37,960.00
工商银行井湾子支行	2020-5-12	2022-5-19	5.025	36,000.00
长沙农商行青竹湖支行	2020-9-8	2023-9-7	5.70	26,780.00



合计				216,640.00
----	--	--	--	------------

2、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为282,456.23万元、332,099.90万元、368,372.14万元和485,765.92万元，主要为发行人近几年发行的企业债、公司债、其他债务融资工具。截至2020年9月30日，应付债券余额占负债总额的比例为34.55%。2020年9月底应付债券余额较2019年末增加，系2020年发行了10亿元的“2020湘雨花城建ZR”、4亿元“2020长沙雨花01”债券及5亿元的“2020雨花城投PPN”。

3、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为215,100.00万元、205,100.00万元、195,100.00万元和143,100.00万元。截至2020年9月30日，长期应付款余额占负债总额的比例为10.18%，公司长期应付款主要为向长沙城市发展基金有限公司的融资。

（三）有息负债明细

截至2020年9月30日，发行人有息负债余额为1,224,303.06万元，明细如下：

表 11-21 发行人 2020 年 9 月 30 日有息负债明细

单位：万元

序号	债权人/债券简称	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	建设银行	流动资金贷款	6,232.20	基准	2020/9/28-2021/9/28	信用
2	建设银行	流动资金贷款	3,680.00	LPR+60BP	2020/1/2-2022/12/30	信用
3	工商银行	流动资金贷款	19,500.00	LPR+139BP	2019/3/11-2021/3/11	信用
4	工商银行	流动资金贷款	19,800.00	LPR+139BP	2019/6/27-2021/6/24	信用



5	工商银行	流动资金贷款	18,500.00	LPR+139BP	2019/6/26-2021/6/20	信用
6	工商银行	流动资金贷款	8,000.00	LPR+139BP	2019/8/14-2021/8/6	信用
7	工商银行	流动资金贷款	19,000.00	LPR+139BP	2019/8/13-2021/7/31	信用
8	工商银行	流动资金贷款	10,000.00	LPR+139BP	2019/12/5-2021/8/6	信用
9	工商银行	流动资金贷款	20,000.00	LPR+39BP	2020/5/12-2022/5/11	信用
10	工商银行	流动资金贷款	20,000.00	LPR+39BP	2020/5/20-2022/5/19	信用
11	长沙银行	固定资产贷款	26,669.94	基准利率上浮 30%	2016/6/12-2023/6/12	保证
12	长沙银行	流动资金贷款	9,700.00	基准上浮 26.4%	2019/6/26-2022/6/24	信用
13	长沙银行	流动资金贷款	9,900.00	基准上浮 26.4%	2019/6/19-2022/6/16	信用
14	长沙银行	流动资金贷款	24,000.00	基准	2020/6/24-2022/6/23	信用
15	长沙银行	流动资金贷款	28,000.00	基准	2020/8/28-2022/8/27	信用
16	厦门国际银行	流动资金贷款	18,400.00	LPR+205BP	2020/1/13-2022/1/10	信用
17	厦门国际银行	流动资金贷款	4,500.00	基准上浮 34.74%	2019/4/2-2021/4/2	信用
18	兴业银行	流动资金贷款	20,000.00	基准	2020/6/30-2021/6/29	保证
19	华夏银行	固定资产贷款	8,196.00	基准利率上浮 20%	2017/9/1-2021/9/1	信用
20	交通银行	流动资金贷款	9,800.00	LPR+155BP	2018/1/11-2021/1/10	房产抵押
21	交通银行	流动资金贷款	14,800.00	LPR+155BP	2018/1/31-2021/1/30	房产抵押
22	长沙农商行	流动资金贷款	46,000.00	基准	2020/5/29-2023/5/29	保证
23	恒丰银行	流动资金贷款	16,150.00	基准上浮 20%	2019/12/27-2021/12/27	信用
24	澳门国际银行	流动资金贷款	16,150.00	6.00%	2020/2/27-2022/2/27	信用
25	中信银行	流动资金贷款	10,000.00	基准	2020/5/29-2023/5/29	信用
26	华融湘江银行	固定资产贷款 (隐性债务置换)	42,960.00	基准	2020/6/15-2028/6/14	信用
27	建设银行	流动资金贷款	10,000.00	基准	2020/4/13-2023/4/13	保证



28	北京银行	流动资金贷款	4,999.00	基准	2020/1/21-2022/1/8	保证
29	长沙农商行	项目贷款	28,500.00	基准	2020/9/8-2023/9/7	保证
30	长沙农商行	流动资金贷款	30,000.00	基准上浮 30%	2018/1/24-2021/1/24	保证
31	14 雨花城投债/14 雨 城投	企业债	35,588.57	7.17%	2014/4/17-2021/4/17	信用
32	16 雨花城投债/16 雨 城投	企业债	83,761.14	3.80%	2016/2/1-2023/2/1	保证
33	“18 雨花 01”非公开 公司债	公司债	149,528.86	7.00%	2018/2/2-2023/2/2	信用
34	“18 雨花 02”非公开 公司债	公司债		6.88%	2018/4/3-2023/4/3	信用
35	“18 雨花 03”非公开 公司债	公司债		6.99%	2018/5/17-2023/5/17	信用
36	“19 雨花城投 PPN001”	PPN	99,799.99	5.50%	2019/1/16-2022/1/16	信用
37	“19 雨花城投 PPN002”	PPN		5.00%	2019/3/15-2022/3/15	信用
38	“2020 湘雨花城建 ZR”债权融资计划	债券融资计划	99,240.00	6.30%	2020/1/22-2021/1/22	信用
39	“2020 长沙雨花 01” 理财直融	理财直融	40,000.00	6.00%	2020/2/28-2022/2/28	信用
40	“2020 雨花城投 PPN”	PPN	49,847.36	3.77%	2020/4/28-2023/4/28	信用
41	长沙城市发展基金 有限公司	其他融资	90,000.00	6.08%	2016/12/31-2024/7/1	信用
42	长沙城市发展基金 有限公司	其他融资	53,100.00	6.50%	2015/10/15-2021/10/15	信用

（四）债务偿还压力测试

表 11-22 债券存续期有息负债债务偿还压力测试

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿还规模	29.4	30.29	20.31	21.33	3.6	0	0	0
其中：银行偿还借款规模	21.5	17.08	2.61	0.83	0	-	-	-
已发行债券偿还规	6.4	8.4	12.8	17.8	0	-	-	-



年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
模								
其他债务偿还规模	1.5	6.81	4.9	2.7	3.6	-	-	-
本期债券偿还规模	0	0	0	4	4	4	4	4
合计	29.4	30.29	20.31	25.33	7.6	4	4	4

截至2020年9月末，发行人融资方式主要有银行借款、债券、基金等，其中银行借款余额523,437.14万元、企业债券119,349.71万元、私募债/PPN299,176.21万元、其他融资139,240.00万元、基金143,100.00万元。发行人采取灵活的融资策略，间接融资和直接融资方式并重，同时积极调整债务结构，逐步增加资本市场直接融资的比重。

发行人资信优良，融资利率主要处于5%-7%区间，不存在高利融资情况。近三年及一期内，发行人利息支出分别为3.37亿元、5.44亿元、9.26亿元和2.11亿，有息负债规模分别为69.32亿元、96.68亿元、104.93亿元和122.43亿元，利息支出与有息债务规模匹配，融资成本控制在合理水平。

假设本期债券于2020年发行，债券存续期内发行人每年有息债务的偿还规模分别为29.4亿元、30.29亿元、20.31亿元、25.33亿元、7.6亿元、4亿元、4亿元和4亿元。发行人债务偿还的高峰主要集中在2020年至2023年。发行人经营活动现金流入及筹资活动现金流入规模较大，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，确保债务按期偿付。

综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市基础设施代



建的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

五、发行人对外担保情况

截至2020年9月末，发行人对外担保共计5笔，担保总金额为100,000.00万元，目前发行人对外担保对象为国有企业，资产实力雄厚，财务稳健，业绩稳定，对外担保风险小。发行人对外担保具体情况如下表所示：

表 11-23 发行人截至 2020 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保到期日	担保方式	担保金额	担保余额
1	长沙雨花经开开发建设有限公司	2020-10-20	保证	20,000.00	2,000.00
2	长沙市雨花现代物流中心开发建设有限公司	2021-01-24	保证	20,000.00	20,000.00
3	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	2022-01-08	保证	5,000.00	4,999.00
4	长沙市雨花国有资产经营集团有限公司	2035-03-09	保证	45,000.00	13,500.00
5	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	2023-04-13	保证	10,000.00	10,000.00
合计	-	-	-	100,000.00	50,499.00

六、发行人资产受限情况

截至 2020 年 9 月末，发行人土地使用权、房产受限金额总计 130,691.13 万元，占总资产的比例为 4.90%，占净资产的比例为 10.37%。发行人资产受限情况如下表所示：

表 11-24 发行人 2020 年 9 月末资产受限情况

序号	受限资产类别	账面价值（万元）	受限原因
----	--------	----------	------



1	存货-土地资产	114,120.96	抵押贷款
2	固定资产	5,794.12	抵押贷款
3	投资性房地产	10,776.05	抵押贷款
合计		130,691.13	-

七、关联方及关联交易情况

（一）关联方情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的关联方的具体情况如下：

1、发行人股东情况

表 11-25 发行人股东情况

股东名称	与发行人关系	持股比例
长沙市雨花区人民政府	发行人控股股东	100.00%

2、发行人子公司情况

表 11-26 发行人子公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	10,500.00	100%
2	长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	10,000.00	100%
3	长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	10,000.00	100%
4	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	10,000.00	100%
5	长沙市三力置业有限责任公司	10,000.00	100%
6	长沙市雅塘新城建设投资有限公司	3,000.00	100%
7	长沙市雨博文化传播有限公司	100.00	100%
8	长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）	80,100.00	99.88%
9	长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司	3,500.00	57.14%

3、其他关联方情况

表 11-27 发行人其他关联方情况



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
湖南绿地城花发展有限公司	参股公司
长沙市雨花区中交投城投停车场管理有限责任公司	参股公司
长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）	参股公司

其他关联方包括上述参股公司及符合《企业会计准则》规定的其他关联方。

（二）关联交易情况

最近三年，除支付董事、监事及高级管理人员薪酬之外，发行人发生的关联交易如下：

1、关联方往来

截至 2020 年 9 月 30 日，关联方往来情况如下：

表 11-28 发行人关联方往来情况

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020 年 9 月 30 日 余额
其他应收款	湖南绿地城花发展有限公司	1,164.89
其他应收款	长沙市盛道基础设施建设管理有限公司	56,903.11
-	合计	58,068.00

2、关联担保

截至2020年9月末，发行人关联方无担保。

截至2020年9月30日，发行人不存在被控股股东及关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，公司关联方及关联交易事项符合平等、自愿、公开、公允的原则，未发生损害公司和其他股东利益的情形。



八、发行人最近三年及一期末合并资产负债表（见附表二）

九、发行人最近三年及一期合并利润表（见附表三）

十、发行人最近三年及一期合并现金流量表（见附表四）

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人有尚未兑付的债券、信托计划等余额 65.78 亿元，具体情况如下表所示：

表 12-1 发行人 2020 年 9 月末尚未兑付的债券、信托及基金明细表

单位：万元、%

序号	债权人/债券简称	债务类型	本金余额	账面余额	利率	期限	抵质押情况
1	14 雨花城投债/14 雨城投	企业债	36,000.00	35,588.57	7.17%	2014/4/17-2021/4/17	信用
2	16 雨花城投债/16 雨城投	企业债	84,000.00	83,761.14	3.80%	2016/2/1-2023/2/1	保证
3	“18 雨花 01”非公开公司债	非公开公司债	50,000.00	149,528.86	7.00%	2018/2/2-2023/2/2	信用
4	“18 雨花 02”非公开公司债	非公开公司债	50,000.00		6.88%	2018/4/3-2023/4/3	信用
5	“18 雨花 03”非公开公司债	非公开公司债	50,000.00		6.99%	2018/5/17-2023/5/17	信用
6	“19 雨花城投 PPN001”	债务融资工具	50,000.00	99,799.99	5.50%	2019/01/16-2022/01/16	信用
7	“19 雨花城投 PPN002”	债务融资工具	50,000.00		5.00%	2019/03/15-2022/03/15	信用
8	“2020 湘雨花城建 ZR”债权融资计划	债务融资工具	100,000.00	99,240.00	6.30%	2020/1/22-2021/1/22	信用
9	“2020 长沙雨花 01”理财直融	债务融资工具	40,000.00	40,000.00	6.00%	2020/2/28-2022/2/28	信用
10	“2020 雨花城投 PPN”	债务融资工具	50,000.00	49,847.36	3.77%	2020/4/28-2023/4/28	
11	20 雨花城投 01	企业债	100,000.00	100,000.00	4.90%	2020/10/12-2027/10/12	信用
	合计		660,000.00	657,765.92			

经国家发展和改革委员会发改企业债券发改财金〔2013〕2474 号文件核准，发行人于 2014 年 4 月 18 日发行“2014 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”，债券发行规模人民币 18 亿元，票面利率 7.17%，债券期限 7 年，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 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。截至 2020 年 9 月末，债券余额为 3.60 亿元，发行人按时还本付息，不存在应付未付利息及应还未还本金的情况。募集资金 18 亿元扣除发行费用后，全部用于长沙市雨花区星城新宇·月雅苑农民保障住房建设项目、雨花区莲湖村（莲景苑）农民保障住房建设项目等 6 个拆迁农民保障住房项目建设。截至本募集说明书签署日，“PR 雨城债/14 雨花城投债”募集资金使用与约定用途一致。

经国家发展和改革委员会发改企业债券发改财金〔2015〕3239 号文件核准，发行人于 2016 年 1 月 28 日发行“2016 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”，债券发行规模人民币 14 亿元，票面利率 3.80%，债券期限 7 年，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 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。截至 2020 年 9 月末，债券余额为 8.40 亿元，发行人按时还本付息，不存在应付未付利息及应还未还本金的情况。募集资金 14 亿元扣除发行费用后，9 亿元用于星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目，剩余部分用于补充公司的营运资金。截至本募集说明书签署日，“PR 雨花债/16 雨花城投债”募集资金使用与约定用途一致。

经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕213 号文件注册，发行人于 2020 年 7 月 21 日发行“2020 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”，债券发行规模人民币不超过 20 亿元，本次债券首期发行规模为人民币 10.00 亿元，票面利率 4.90%，债券期限 7



年，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 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。截至 2020 年 9 月末，债券余额为 10.00 亿元，募集资金 10 亿元扣除发行费用后，其中 6 亿元用于园博家园农民安置房项目，4 亿元用于补充营运资金。

发行人及其子公司已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，并按时、足额向投资者支付债券利息。

除此之外，截至 2020 年 9 月末，发行人及其控股子公司无其他已发行未兑付的公司债券、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，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

截至 2020 年 9 月末，发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

第十三条 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 10 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，其中 3 亿元用于园博家园农民安置房项目，2 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，其中 6 亿元用于园博家园农民安置房项目，4 亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况见表 13-1。

表 13-1 募集资金使用分配表

单位：万元

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	未行使弹性配售权		行使弹性配售权	
			拟使用募集资金	募集资金 占总投资	拟使用募集资金	募集资金 占总投资
1	园博家园农民安置房项目	194,480.62	30,000.00	15.43%	60,000.00	30.85%
2	补充营运资金	-	20,000.00	-	40,000.00	-
合计		194,480.62	50,000.00		100,000.00	

本期债券募投项目实施主体为发行人，且本期债券偿债保障措施由募投项目收益及发行人经营收益构成。本期债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、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、图书馆等项目的建设。

二、募集资金投资项目概况



（一）项目整体概况

本项目建设单位为发行人。

本项目建设地点在长沙市雨花区黎托街道川河村内，现属长沙高铁新城片区，用地处于川河路以东、川田路以南、浏阳河以西、阳青路以北所围合的范围内，其地理位置优越，交通便利。

项目总用地面积 $186,766.96\text{ m}^2$ （合280.15亩），净用地面积 $142,874.52\text{ m}^2$ （合214.31亩）。项目总建筑面积 $501,003.26\text{ m}^2$ ，其中地上建筑面积 $409,443.26\text{ m}^2$ 、地下建筑面积 $91,560.00\text{ m}^2$ 。地上包括住宅 $397,276.24\text{ m}^2$ 、物业配套 $4,749.46\text{ m}^2$ （含商铺 $2,334.47\text{ m}^2$ 、超市 $2,414.99\text{ m}^2$ ）、幼儿园 $4,517.56\text{ m}^2$ 、物管用房 $2,000.00\text{ m}^2$ 、社区用房 900.00 m^2 ；计容建筑面积 $408,543.26\text{ m}^2$ ；建筑基底面积 $17,612.56\text{ m}^2$ ，容积率3.0，建筑密度12.33%，绿地率40%，机动车停车位2,652个（其中地下2,289个、地上363个）。

本项目总投资194,480.62万元，其中工程费用138,342.38万元（含设备购置费1,350.00万元）、工程建设其它费用7,145.84万元、征地拆迁安置补偿费18,056.08万元、预备费14,548.82万元，建设期利息16,387.50万元。

（二）项目的建设意义

1、改善居住条件，促进社会和谐的需要

现代住房经济学认为，政府必须实施住房保障一个很重要的出发点，是因为住房消费在过程中存在着很大的“外部性”，在结果上具有很强的“生产性”。古语说得好，“安居”才能“乐业”。



国际上有很多公共卫生学文献证明，良好的住房条件是保证充沛体力进行社会生产和生活的必要前提，居住环境的好坏对于儿童的成长发育乃至将来的职业与社会表现都非常关键。从这个角度来看，住房消费可以看作是社会生产力的一种重要投入要素。要提高社会生产力，就不仅要提高社会平均的住房消费质量，也要提高低收入人群的居住水平。其实，不论是在国内还是在国外，是存在着这样一个事实的：是否拥有良好的或者社会所认为的最基本的居住条件，会严重影响到居民的道德水准、社会行为规范乃至对当地社区社会的认同感与归属感。而个人的社会行为规范水平和对当地社区社会的认同感、归属感，对周围社区及当地社会，都有着直接的外部性作用。试想，如果存在社会、一个社区中相当一部分人群无家可归、颠沛流离的现象，那么社会治安状况肯定十分堪忧，将影响整个社会的稳定和谐。

住房，不仅仅是一个经济发展问题，还是一个社会问题、政治问题。如果被拆迁农民缺乏安定适宜的居住环境，身心健康受到较大困扰，很容易带来社会不稳定因素。到了很多人都为基本住房发愁的时候，社会和谐稳定就只是一句空话，整个社会就要为消除由此引起的不安定因素而付出高昂代价。从很大程度上而言，所谓住房保障具有社会投资属性，可以从两个角度来理解：一是防御性的社会投资，防止无家可归的极端现象出现，防止流落街头的人走向犯罪或其他社会不良行为等造成对社会稳定秩序的干扰，以及对社会正常生产力的本可避免的破坏，节约相关社会费用。二是主动性的社会投资，提高居



民普遍的住房居住质量，尤其是低收入群体的住房水平。这样有助于提高人们的经济生产能力，促进社会和谐发展。

2、解决被拆迁农民住房的问题，加快迈向“住有所居”，建设和谐社会的需要

住房问题是重要的民生问题。近年来，党中央、国务院高度重视解决城市居民的住房问题。2007 年，国务院印发了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》作为维护群众利益的重要工作，作为政府公共服务的一项重要职责，要多渠道解决低收入家庭的住房困难。

意见下发以来，各地区、各部门做了大量工作，初步建立了以租赁补贴为主、实物配租为辅的廉租住房制度。但是，住房和城乡建设部门同有关部门编制的规划显示，目前，全国还有 700 多万户低收入家庭面临住房困难。对此，规划明确，用 3 年左右的时间，采取租赁补贴和实物配租的方式予以解决。同时，作为被拆迁农民的住房问题，农民安置房的建设也是必需的。

针对国内经济形势的发展变化，国家出台了进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施，农民安置房建设作为安排的重点，国家要求地方切实加大资金投入，加快新城镇建设工程，组织实施农民安置房建设工程，扩大农村危房改造试点。

国家发改委负责人强调，多策并举之下，加快建设农民安置房建设工程，这将大大加速“住有所居”目标的实现，促进和推动建设和谐社会。



3、扩内需保增长的重要措施，具有很强的带动和辐射作用，“杠杆作用”非常明显

之所以下大力气加快建设农民安置房建设工程，主要是基于以下几个方面考虑：

其一，改善城市周边农民的居住条件，是重要的民生问题，加快农民安置房建设工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义，这是对我国经济社会发展的顺时应势之举。

其二，加快农民安置房建设工程，对相关产业具有很强的带动效应。有关统计显示，新增的 632 亿元住房建设投资及其带动的地方和社会投资，可以拉动钢材消耗量 547 万吨，水泥消费量 438 万吨。与此同时，此次国家安排的 117 亿元中央投资用于基础设施工程建设，可以拉动铸铁消费量 14 万吨，钢材消费量 68 万吨，水泥消费量 206 万吨。

其三，加快农民安置房建设工程，还为今后扩大消费创造了有利提条件。应该说，加快农民安置房建设，是改善城乡居民消费环境和条件的有效举措，都将有利于城乡居民特别是被拆迁居民扩大消费。

这些都表明，加快农民安置房建设工程的杠杆作用很明显，具有很强的带动性和辐射性作用，在扩内需、保增长的大背景下，完全能够实现一举多得。

4、推动长沙高铁新城片区发展的需要

长沙高铁新城是国家级空铁复合枢纽、长沙对外开放新高地、品质长沙新标杆、更是五大理念示范区。高铁新城位于长沙市东南部，



规划范围北至浏阳河及黄花机场高速公路、东至长沙县黄兴大道、南至湘府东路、西至京港澳高速公路，总用地面积 46.9 平方公里。以杜花路—中轴大道为发展主轴，立足高铁枢纽和会展中心“双引擎”，规划打造高铁商务区、会展功能区、园博文旅游三大片区，形成“一轴两带三片”的空间格局。

本项目是长沙高铁新城片区根据《长沙市人民政府关于印发<征地补偿安置若干问题暂行规定>的通知》（长政发〔2008〕30 号）文件规定，“农民安置房按照建筑面积每人 80 平方米进行安置”，并参考目前在建的农民安置房容积率等指标，考虑到黎托街道川河村现有农业人员，加上预计的独生子女、半边户及近 5 年内人口自然增长共需安置的人员达 4152 户左右的安置需求，建设约 40 万平方米的农民安置房用于川河村已拆迁和即将拆迁群众的住房安置，通过本项目的实施，不仅能迅速改善周边群众的生活环境，更能极大地提升长沙生态品质、进一步擦亮省会长沙的窗口形象，加快推进长沙高铁新城片区的经济发展。

综上所述，本项目的建设是很有必要的。

（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，具体批复文件如表 13-2 所示：

表 13-2 园博家园农民安置房项目审批表

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	国有土地使用权证	长国用（2014）第 070771 号	2014-06-25



序号	批准文件	批准文号	批文日期
2	长沙市发展和改革委员会《关于园博家园农民安置房项目节能报告的审查意见》	长发改能审 (2018) 27 号	2018-01-26
3	长沙市城乡规划局《规划条件书》	20190728S	2019-05-14
4	《建设项目环境影响登记表》	201943011100000309	2019-8-16
5	长沙市雨花区发展和改革局《关于园博家园农民安置房项目可行性研究报告的批复》	雨发改投 (2019) 268 号	2019-08-29

(四) 项目进度情况

根据《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司园博家园农民安置房项目可行性研究报告》显示，本项目总工期24个月。目前，项目前期选址、用地预审、环评及发改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2020年末，西片区已完成桩基础及地下室施工，主体结构总层数达到22层；东片区正在修建主体建安工程“EPC+F”。项目整体完工量约39.54%。

本项目资本金39,951.92万元，截至2020年末，投资完成率45.69%。本期债券按计划完成发行10亿元后，项目其余资金将通过自有资金和银行间接融资解决，发行人将根据工程进度及时安排资金到位。

三、募投项目建设的社会效益和经济效益

园博家园农民安置房项目建成后可以提升城市形象，将为当地农民拆迁户提供居住保障，大幅度改善、提高他们的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升雨花区的城市形象做出一定贡献；有利于



提升市民的人居质量；有利于丰富完善社区周边的商业内容和环境，项目具有较好的社会效益。

同时，园博家园农民安置房项目也具有较好的经济效益。根据具有甲级资质的友谊国际工程咨询有限公司编制的《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司园博家园农民安置房项目可行性研究报告》显示，项目收入来源为住宅销售收入、商业部分和停车位租售收入和物业管理费收入。

根据建设单位的计划，本项目产品类型以住宅为主，配套商铺、超市、车位等配套商业，其中住宅、部分地下车位为出售，商铺、超市、地上车位和部分地下车位为出租，相关数据详见表 13-3。

表 13-3 分物业形态面积明细及销售安排表

产品	数量	租售安排	备注
住宅	397,276.24	出售	m ²
商铺	2,334.47	出租	m ²
超市	2,414.99	出租	m ²
地下停车位	1,145	出售	个
地下停车位	1,144	出租	个
地上车位	363	出租	个

项目业态租售计划为：住宅、1,145 个地下车位定向安置性销售，其中纯农民安置户住宅占比 50%、半边户住宅占比 25%、世居非农住宅占比 25%；商铺、超市、地上车位与 1,144 个地下车位出租。

根据《长沙市雨花区人民政府关于印发<雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法>的通知》（雨政发〔2017〕44 号），纯农民安置户住宅销售价格按 1,200 元/m²、半边户住宅销售价格按约



定价格的 60%即 4,800 元/m²、世居非农住宅销售价格按约定价格的 80%即 6,400 元/m²、地下车位销售价格按 6 万元/个。

根据市场调研及预测，该楼盘住宅市场销售价格保守估计为 8,000 元/m²，地下车位销售价格为 6 万元/个，该销售价格远低于周边市场价格；预计各类物业出租价格分别为：商铺按 200 元/m²·月起、超市按 120 元/m²·月起，各类出租价格均按每 3 年均增长率 5%计，第 15 年以后月租金保持不变；地上、地下车位出租价格按 300 元/月起，每 5 年增长 30 元/月计，第 13 年以后月租金保持不变；以上各类物业出租率均按第 3 年 70%、第 4 年 85%、第 5 年 90%、第 6 年 95%、第 7 年起均为 100%计；物业管理费按当年租售面积 2.5 元/m²·月起，每 10 年增长 0.5 元/m²·月计，第 13 年以后收费标准保持不变。

项目建设期 2 年，运营期 28 年。经估算，基准收益率为 1%的前提下，运营期内项目税后财务净现值为 4,560.69 万元，投资回收期为 26.74 年（含建设期），税后财务内部收益率（FIRR）为 1.36%，具有较好的经济效益。

项目运营期内，预计实现项目经营收入 225,998.99 万元，扣除税金及附加、运营成本后的净收益为 201,768.79 万元，能够覆盖项目总投资，覆盖率 1.04 倍；债券存续期内，预计实现项目经营收入 154,445.34 万元，扣除税金及附加、运营成本后的净收益为 151,777.59 万元，按照债券票面利率 5%计算，能够覆盖用于募投项目建设部分的债券本息，覆盖率 1.01 倍。

（一）项目定价依据及周边可比价格



本项目位于长沙高铁新城片区，该片区主打交通，三条高铁交汇于此，号称长沙“离世界最近的地方”，也是与中心城区无缝对接的板块。

1、住宅销售、车位租售价格

《长沙市雨花区人民政府关于印发<雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法>的通知》（雨政发〔2017〕44号）规定，纯农民安置户住宅销售价格按 1,200 元/m²、半边户住宅销售价格按约定价格的 60%、世居非农住宅销售价格按约定价格的 80%、地下车位销售价格按 3-6 万元/个。其中“约定价格”：根据权威部门发布的全市商品房购买均价相应折扣产生，该价格按地域和时段适时调整，以交房时发行人公布的价格为准。

根据对项目地段相近，建筑类型相似的在售楼房进行调查，周围同类型住宅（毛坯）价格以 9,200-11,000 元/m²、车位出售价格以 12-15 万元/个、车位出租价格以 350 元/月/个为主力区间。周边可比价格如下表所示：

表 13-4 住宅及车位可比价格参考表

项目名称	地址	产品类型	价格
万科魅力之城	长沙市雨花区劳动东路 1299 号	住宅	住宅 14000 元/m ² ，地下车位 12-15 万元/个，出租 400 元/月/个
阳光城尚东湾	长沙大道 789 号	高层住宅	住宅 9200 元/m ² ，商铺 30000-33000 元/m ² ，地下车位 10 万元/个，出租 300 元/月/个
明昇壹城	雨花劳动东路 821 号	高层	住宅 15000 元/m ² ，地下车位 12-15 万元/个，出租 350 元/月/个



项目名称	地址	产品类型	价格
长房东旭国际	劳动东路与花侯路交汇处西北角	住宅	住宅 9700 元/m ² ，地下车位 10 万元-12 万元/个，出租 300 元/月/个
金轮星光名座	香樟路与黎托路交汇处北面（杜花路地铁站旁）	公寓、住宅	公寓 11200 元/m ² ，住宅 10000 元/m ² ，商铺 27000-40000 元/m ² ，地下车位 12 万元以上/个，出租 350 元/月/个
雨花吾悦广场	劳动路与花侯路交汇处西南角	住宅、商铺	住宅 10600 元/m ² ，商铺 15000-45000 元/m ² ，地下车位 12 万元/个，出租 350 元/月/个

数据来源：58 同城

本项目住宅产品正常可预见的价格在 9,000 元/m² 以上、车位价格在 10 万元/个以上。结合市场调研情况，保守预计本项目住宅约定销售价格为 8,000 元/m²。

因此，本项目纯农民安置户住宅销售价格按 1,200 元/m²、“半边户”住宅销售价格按约定价格的 60%即 4,800 元/m²、“世居非农”住宅销售价格按约定价格的 80%即 6,400 元/m²；地下车位销售价格为 6 万元/个，地上、地下车位出租价格按 300 元/月/个起，每 5 年增长 30 元/月计，第 13 年以后月租金保持不变。本项目安置房销售价格、车位销售价格远低于市场价，车位出租价格亦低于市场平均水平。

2、商业出租价格

根据对当地雨花区内项目周边类似产品市场调研，周边商业出租价格在 200-250 元/月·元/m²之间，周边可比价格如下表所示：

表 13-5 周边商业可比价格参考表

项目	地址	类型	面积	出租价格（元/m ² ）
----	----	----	----	-------------------------



项目	地址	类型	面积	出租价格（元/m ² ）
五江天街	雨花区圭塘路与木莲 东路交叉口	街铺	16 m ²	每月 3000 元 (230 元/ m ²)
明昇壹城	雨花区劳动东路 821 号	街铺	61 m ²	每月 9600 元 (200 元/ m ²)
雨花亭商业 街	雨花区新建东路	街铺	30 m ²	每月 5400 元 (220 元/ m ²)
德思勤外街	雨花区迎新路	街铺	170 m ²	每月 29100 元 (250 元 /m ²)

数据来源：58 同城

商业出租价格受地理位置及人流情况的影响，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计各类物业出租价格分别为：商铺按 200 元/m²·月起、超市按 120 元/m²·月起，各类出租价格均按每 3 年均增长率 5%计，第 15 年以后月租金保持不变。

车位、商铺、超市的出租率均按第 3 年 70%、第 4 年 85%、第 5 年 90%、第 6 年 95%、第 7 年起均为 100%计；同时考虑到项目区位较好，第 7 年及以后不考虑空置率。

物业管理费按当年租售面积 2.5 元/m²·月起，每 10 年增长 0.5 元/m²·月计，第 13 年以后收费标准保持不变。

（二）项目收益测算

1、项目收入

根据可行性研究报告测算，项目运营期内将实现收入共计 225,998.99 万元。债券存续期内将实现收入共计 154,445.34 万元，具体情况如下：

（1）纯农安置户住宅销售收入



债券存续期内，纯农安置户住宅销售总面积为 198,638.12 平方米，分 5 年销售完成（运营期第三年按 65%，第四年按 20%，后面三年按 5%销售比例来计算），运营期内销售价格按 1,200 元/平方米，在债券存续期内，农民安置户住宅销售收入预计为 23,836.57 万元。项目运营期内，农民安置户住宅销售收入预计为 23,836.57 万元。

（2）“半边户”住宅销售收入

债券存续期内，“半边户”住宅销售总面积为 99,319.06 平方米，分 5 年销售完成（运营期第三年按 65%，第四年按 20%，后面三年按 5%销售比例来计算），运营期内销售价格按 4,800 元/平方米，在债券存续期内，“半边户”住宅销售收入预计为 47,673.15 万元。项目运营期内，“半边户”住宅销售收入预计为 47,673.15 万元。

（3）“世居非农户”住宅销售收入

债券存续期内，“世居非农户”住宅销售总面积为 99,319.06 平方米，分 5 年销售完成（运营期第三年按 65%，第四年按 20%，后面三年按 5%销售比例来计算），运营期内销售价格按 6,400 元/平方米，在债券存续期内，“世居非农户”住宅销售收入预计为 63,564.20 万元。项目运营期内，“世居非农户”住宅销售收入预计为 63,564.20 万元。

（4）商铺出租收入

债券存续期内，底层商铺出租总面积为 2,334.47 平方米，分 5 年全部出租（运营期第三年出租率按 70%，第四年按 85%，后面三年分别为 90%、95%、100%），运营期内出租价格按 200 元/m²·月，每 3 年均增长率按 5%计，在债券存续期内，底层商铺出租收入预计为



2,519.83 万元。项目运营期内，底层商铺出租收入预计为 17,803.21 万元。

（5）超市出租收入

债券存续期内，超市出租总面积为 2,414.99 平方米，分 5 年全部出租（运营期第三年出租率按 70%，第四年按 85%，后面三年分别为 90%、95%、100%），运营期内出租价格按 120 元/m²·月，每 3 年均增长率按 5%计，在债券存续期内，超市出租收入预计为 1,564.04 万元。项目运营期内，超市出租收入预计为 11,050.37 万元。

（6）地下停车位出售、出租收入

债券存续期内，地下停车位可出售个数为 1,145 个，分 5 年销售完成（运营期第三年按 65%，第四年按 20%，后面三年按 5%销售比例来计算），运营期内销售价格按 6 万元/个，在债券存续期内，地下停车位销售收入预计为 6,870.00 万元。

地下停车位可出租个数为 1,144 个，分 5 年全部出租（运营期第三年出租率按 70%，第四年按 85%，后面三年分别为 90%、95%、100%），出租价格按 300 元/月起，每 5 年增长按 30 元/月，在债券存续期内，地下停车位出租收入预计为 1,812.15 万元。

项目运营期内，地下停车位销售收入预计为 6,870 万元，地下停车位出租收入预计为 12,973.01 万元。

（7）地上停车位出租收入

债券存续期内，地上停车位可出租个数为 363 个，分 5 年全部出租（运营期第三年出租率按 70%，第四年按 85%，后面三年分别为



90%、95%、100%），出租价格按 300 元/月起，每 5 年增长按 30 元/月，在债券存续期内，地上停车位出租收入预计为 575.01 万元。项目运营期内，地上停车位出租收入预计为 4,116.44 万元。

（8）物业管理费收入

债券存续期内，物业管理费总面积为 402,025.70 平方米，物业管理费按当年租售面积 2.5 元/m²·月，每 10 年增长 0.5 元/m²·月计，在债券存续期内，物业管理费收入预计为 6,030.39 万元。项目运营期内，物业管理费收入预计为 38,112.04 万元。

其中，项目运营期内商业配套部分（商铺、超市）收入占比 12.77%，债券存续期内商业配套部分收入占比 2.64%。

各类收入占比情况如下表所示：

表 13-6 各类收入占比情况

项目		运营期收入 金额（万元）	收入 占比	债券存续期 收入金额 （万元）	收入 占比
住宅销售 收入	纯农安置户住宅 销售收入	23,836.57	10.55%	23,836.57	15.43%
	“半边户”住宅销 售收入	47,673.15	21.09%	47,673.15	30.87%
	“世居非农户”住 宅销售收入	63,564.20	28.13%	63,564.20	41.16%
商铺出租收入		17,803.21	7.88%	2,519.83	1.63%
超市出租收入		11,050.37	4.89%	1,564.04	1.01%
地下停车 位销售、 出租收入	地下停车位出售 收入	6,870.00	3.04%	6,870.00	4.45%
	地下停车位出租 收入	12,973.01	5.74%	1,812.15	1.17%
地上车位出租收入		4,116.44	1.82%	575.01	0.37%
物业管理收入		38,112.04	16.86%	6,030.39	3.90%



合计	225,998.99	100.00%	154,445.34	100.00%
----	------------	---------	------------	---------

2、运营成本

项目运营期间需支出的总运营成本为 12,730.75 万元，运营成本主要包括销售费用、管理费用、增值税附加、房产税、土地增值税、所得税等，具体如下：

（1）经营成本

项目运营期间经营成本包括人员工资及福利、维修费、管理费用及销售费用。人员工资及福利测算方式为：运营期定员职工工资年均 5 万元/人，职工福利费按工资额的 14% 计取，社保基金按 3.5% 计取，按职工年均 6 人计；维修费测算方式为：按折旧费的 2%；管理费用是项目运营中为组织和管理经营活动所发生的各种费用，包括差旅费、招待费、工资薪酬等，按照经营收入的 0.5% 计取；销售费用主要包括销售广告费、销售代理及其它费用，按销售收入的 0.3% 计取。

a. 债券存续期经营成本

债券存续期，销售费用为 425.83 万元，管理费用 772.23 万元、人员工资及福利 176.25 万元，修理费 54.83 万元。综上所述，经估算，债券存续期经营成本为 1,429.14 万元。

b. 运营期经营成本

项目运营期内，销售费用为 425.83 万元、管理费用为 1,129.99 万元、人员工资及福利合计 987.00 万元、维修费为 269.51 万元。综上所述，经估算，项目运营期内本项目经营成本为 2,812.34 万元。

（2）增值税附加税



根据项目性质和相关税法规定,本项目应缴纳的税金有:增值税、城市维护建设税及教育费附加、房产税及土地增值税。房屋销售、出租增值税销项税率均按 10%计,进项税率工程部分按 10%、其它费用按 6%计;物业收入部分增值税税率按 3%计;房产税按出租额 12%计;城市维护建设税按增值税的 7%计,教育费附加按增值税的 5% (含 2%的地方教育费附加)计;所得税按利润总额的 25%计;土地增值税按四级超额累进税率计。

a. 债券存续期增值税附加税

债券存续期内,应纳增值税 412.57 万元,城市维护建设税 28.88 万元,教育费附加 20.63 万元,房产税 776.52 万元。经估算,债券存续期增值税附加税合计总额为 1,238.60 万元。

b. 运营期增值税附加税

项目运营期内,应纳增值税 3,933.26 万元,城市维护建设税 275.33 万元,教育费附加 196.66 万元,房产税 5,513.16 万元。经估算,项目运营期内本项目增值税附加税合计总额为 9,918.41 万元。

综上,本期债券募投项目在债券存续期间,项目预计总收入为 154,445.34 万元,扣除相关运营成本及应纳所得税额后可用于偿债的净现金流为 151,777.59 万元,能够覆盖用于该项目的本期债券本息 75,000.00 万元(按 5%的利率测算);在运营期预计总收入为 225,998.99 万元,扣除相关运营成本及应纳所得税额后可用于偿债的净现金流为 201,768.79 万元,能够覆盖该项目总投资 194,480.62 万元。

四、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

本期债券募投资金主要投向园博家园农民安置房项目，随着募投项目不断建设推进，发行人收入规模将不断扩大，发行人主营业务收入结构将进一步改善。同时项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，巩固发行人在长沙市雨花区保障性住房建设行业的地位，有利于加强发行人在长沙市雨花区投融资领域的优势地位。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

本次债券募投项目总投资额为194,480.62万元，发行人拟通过发行本期债券筹集资金不超过6亿元用于项目建设，其他资金通过自有资金等途径予以补充。本期债券发行后，预计发行人长期负债将增加不超过10亿元。由于募投项目建设资金中来源于其他途径的资金可能使发行人负债规模进一步扩大，随着募投项目不断建设实施，发行人资产负债率可能将略有上升。但是，发行人资产规模较大，资产负债率较低，项目的实施对发行人整体债务结构影响较小，本期债券发行后，发行人资产负债率仍处于合理水平。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。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，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）募集资金使用情况由公司财务部门进行日常监督，定期对募集资金使用情况进行核实，并将检查核实情况报告董事会。

（三）本期债券债权代理人在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督；公司监事会有权对募集资金使用情况进行监督，对违法使用募集资金的情况有权予以制止。

六、发行人相关承诺

发行人已出具《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司关于将园博家园农民安置房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。

同时，发行人承诺，与所在地方政府之间信用严格隔离，不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。



第十四条 偿债保障措施

本期债券的偿债资金来源于募投项目良好的经济效益、发行人稳定的营业收入和良好的利润水平、公司持有的优质资产以及通畅的融资渠道。同时发行人采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

（一）偿债计划概况

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 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。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。

（二）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长沙分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》，并与广东南粤银行股份有限公司



司长沙分行、华融湘江银行股份有限公司长沙分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，由该行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、聘请债权代理人和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长沙分行签订了本期债券《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。

6、设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

为了保护债券持有人的利益，本期债券《债权代理协议》对违约事项及处理措施进行了约定，并制定了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益。

二、本期债券的偿债保障措施

本次债券的偿债资金来源于募投项目良好的经济效益、发行人稳定的营业收入和良好的利润水平、公司持有的优质资产以及通畅的融资渠道。

（一）本期债券募投项目良好的经济效益是本期债券按时偿付的重要保障



发行人已出具《关于将园博家园农民安置房项目收入优先用于偿还本期债券的承诺书》，承诺将本期债券募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本期债券按时偿付。

本期债券募集资金投资项目园博家园农民安置房项目是用于定向安置拆迁农民的保障性住房项目，具备良好的社会效益和经济效益。根据具有甲级资质的友谊国际工程咨询有限公司编制的《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司园博家园农民安置房项目可行性研究报告》显示，本项目产品类型以住宅为主，配套商铺、超市、停车位等配套商业，其中住宅、部分地下车位为出售，商铺、超市、地上车位、部分地下车位为出租。项目收入来源为销售收入、出租收入和物业管理费收入，债券存续期内项目经营收入预计为 154,445.34 万元，扣除税金及附加、运营成本后的净收益为 151,777.59 万元，能够有效覆盖用于募投项目的债券资金本息，是本期债券还本付息的重要保障。

该项目收益测算详见下表 14-1。

表14-1 园博家园农民安置房项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一	项目经营收入（含税）	-	-	93,019.55	31,253.85	10,465.16	9,981.05	9,725.73
1	纯安置户住宅销售收入	-	-	15493.77	4767.31	1191.83	1191.83	1191.83
	可售面积/m ²	-	-	129114.78	39727.62	9931.91	9931.91	9931.91
	销售比例	-	-	65%	20%	5%	5%	5%



序号	项目	债券存续期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	平均售价 (元/m ²)	-	-	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
2	半边户住宅 销售收入	-	-	30987.55	9534.63	2383.66	2383.66	2383.66
	可售面积/ m ²	-	-	64557.39	19863.81	4965.95	4965.95	4965.95
	销售比例	-	-	65%	20%	5%	5%	5%
	平均售价 (元/m ²)	-	-	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
3	世居非农户 住宅销售收 入	-	-	41316.73	12712.84	3178.21	3178.21	3178.21
	可售面积 /m ²	-	-	64557.39	19863.81	4965.95	4965.95	4965.95
	销售比例	-	-	65%	20%	5%	5%	5%
	平均售价 (元/m ²)	-	-	6400.00	6400.00	6400.00	6400.00	6400.00
4	地下车位销 售收入	-	-	3000.00	1800.00	1200.00	600.00	270.00
	销售面积 (个)	-	-	500.00	300.00	200.00	100.00	45.00
	销售率 (%)	-	-	43.7%	26.2%	17.5%	8.7%	3.9%
	销售价格 (元)	-	-	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00
5	商铺出租收 入	-	-	392.19	476.23	504.25	558.87	588.29
	可出租面积 (m ²)	-	-	1634.13	1984.30	2101.02	2217.75	2334.47
	出租率 (%)	-	-	70%	85%	90%	95%	100%
	出租价格 (元/m ² ·月)	-	-	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00
6	超市出租收 入	-	-	243.43	295.59	312.98	346.89	365.15
	可出租面积 (m ²)	-	-	1690.49	2052.74	2173.49	2294.24	2414.99
	出租率 (%)	-	-	70%	85%	90%	95%	100%
	出租价格 (元/m ² ·月)	-	-	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00



序号	项目	债券存续期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
7	地上全部、地上 1144 个车位出租收入	-	-	379.80	461.16	488.16	515.52	542.52
	可出租个数 (个)	-	-	1055	1281	1356	1432	1507
	出租率 (%)	-	-	70%	85%	90%	95%	100%
	出租价格 (元/月)	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
8	物业管理收入	-	-	1206.08	1206.08	1206.08	1206.08	1206.08
	可收费面积 (m ²)	-	-	402025.70	402025.70	402025.70	402025.70	402025.70
	收费单价 (元/m ² ·月)	-	-	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
二	经营成本	-	-	783.71	288.93	122.40	118.18	115.92
1	销售费用	-	-	272.39	86.44	23.86	22.06	21.07
2	管理费用	-	-	465.10	156.27	52.33	49.91	48.63
3	工资及福利费	-	-	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25
4	修理费	-	-	10.97	10.97	10.97	10.97	10.97
三	增值税及其他税费	-	-	209.33	257.40	232.14	260.78	278.95
1	应纳增值税	-	-	78.10	97.72	67.41	80.56	88.78
2	城市维护建设税 (7%)	-	-	5.47	6.84	4.72	5.64	6.21
3	教育费附加 (5%)	-	-	3.91	4.89	3.37	4.03	4.44
4	房产税 (12%)	-	-	121.85	147.96	156.65	170.55	179.51
5	土地增值税	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	应纳所得税额	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	经营净收入	-	-	92026.51	30707.51	10110.62	9602.09	9330.86

注：本项目在测算出租收入时，预计各类物业出租价格分别为：商铺、超市的出租价格均按每 3 年均增长率 5% 计，第 15 年以后月租金保持不变；地上、地下车位出租



价格按每 5 年增长 30 元/月计，第 13 年以后月租金保持不变；以上各类物业出租率均按第 3 年 70%、第 4 年 85%、第 5 年 90%、第 6 年 95%、第 7 年起均为 100%计；物业管理费按每 10 年增长 0.5 元/m²·月计，第 13 年以后收费标准保持不变。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，均为四舍五入所致。

（二）发行人较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券按时偿付的主要保障

发行人是长沙市雨花区城市基础设施代建和保障性住房建设的重要平台，其业务具有一定的区域垄断性。截至2020年9月30日，公司资产总额2,665,913.18万元，负债总额1,406,045.50万元，所有者权益1,259,867.68万元，资产负债率52.74%。2017-2019年度及2020年1-9月，公司实现营业收入分别为60,145.91万元、185,828.33万元、59,471.66万元和66,661.16万元，净利润分别为20,541.13万元、69,195.63万元、15,699.64万元和4,008.61万元，最近三个会计年度平均净利润为35,145.47万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息。发行人资产规模逐年增加，资产负债率低，长期偿债能力优良，发行人较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券偿付的主要保障。

（三）发行人大量可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着长沙市雨花区人民政府对发行人支持力度不断加大以及发行人自身持续稳健经营，发行人资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。截至2020年9月末，发行人土地资产面积为1,126.09亩，账面价值合计393,969.13万元，账面平均价值为349.86万元/亩，大幅低于雨花区目前市场出让的均价，未来的升值空间较大。近年来长沙市经济持续快速发展，雨花区等城区土地价格



稳中攀升，需求量不断增强，土地资产变现能力较强。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以快速通过土地资产变现、抵押融资等渠道及时筹措资金。

（四）发行人优良的资信为本期债券按时偿付提供了进一步的支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。截止2020年9月末，发行人获得银行授信额度87.93亿元，未使用银行授信额度25亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

三、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本次募集资金投资项目社会效益和经济效益良好，发行人资产变现能力较强、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。近年长沙市经济保持较快增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、财政扶持等方面给予发行人持续稳定的支持，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。



第十五条 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长沙分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长沙分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长沙分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）监管银行基本情况

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心 B（南栋）



负责人：周斌

联系人：王思琦

联系地址：长沙市雨花区香樟东路 55 号香雨壹品一、二楼东南角

电话：0731-88781339

传真：0731-88781339

邮编：410004

（二）《债权代理协议》主要事项

1、发行人权利

（1）享有募集说明书约定的权利，在不违反法律法规、募集说明书以及本协议的前提下，自主开展正常的经营活动，不受任何人的干涉。

（2）按募集说明书的约定自行安排、运用本期债券所募集的资金。

（3）参加债券持有人会议并提出议案。

（4）要求债权人、债券持有人或者债券持有人会议遵守法律法规的规定，遵守募集说明书、本协议的约定，履行相应的义务。

（5）享有法律法规规定和本协议约定的其他权利。

2、发行人义务

（1）偿还本息

发行人在此向债权人承诺将严格遵守本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。

（2）登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一工作日，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。

（3）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代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

（4）对债券持有人的通知

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代理人，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。债券持有人的权限范围如下：

- 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) 经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

5) 未能清偿到期债务；

6) 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）；

7) 减资、合并、分立、解散及申请破产；

8) 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）；

9) 申请发行新的债券；

10) 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；

11) 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；

12) 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）；

13) 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；



- 14) 未能履行募集说明书所规定的任何义务；
- 15) 债券被暂停转让交易；
- 16) 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。

(5) 违约事件通知

发行人一旦发现发生本协议的违约事件时，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，本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。

(6) 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、债券持有人提供的所有文件、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。



(7) 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、资料和信息或债权代理人使用该等文件、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代理人。

(8) 合规证明

1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理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

生任何本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代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

(9) 资产重组程序

发行人应规范资产重组程序，包括但不限于：

- 1) 资产重组方案必须经债券持有人会议同意；
- 2) 应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不
低于原来评级；
- 3) 应及时进行信息披露；

重组方案应报国家发改委备案

(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本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 个工作日内以本协议规定的方式通知债权代理人。

（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。

3、债权代理人的权利

（1）债权代理人依本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，债权代理人依据中国法律的规定在本协议生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在本协议生效时结束），债权代理人在本协议生效后会因此而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，债权代理人担任本协议项下的债权代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权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, 华融湘江银行会给予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本协议下的职责会与华融湘江银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(无论是在本协议之前、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，债权代理人由于本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本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、以及为执行本协议的董事、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本协议接受聘请和/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) 就与本协议的相关事宜，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）在办理本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）在实行和行使本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本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资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

(5) 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；

(6) 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；

(7) 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；

(8) 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

(9) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(10) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(11) 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，发生本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，债券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) 在本规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债券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，并与会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

(3) 债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。会议召集人应依据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

(4) 本规则规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

(5) 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- 1) 会议召开的时间、地点和方式；
- 2) 本次会议拟审议的事项；
- 3) 债券持有人会议的债权登记日；
- 4) 以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；
- 5) 委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；
- 6) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；
- 7) 会议费用承担方式。

(5) 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前的 10 个工作日，不得晚于债券持有人会议召开日前的 3 个工作日。

(6) 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。

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长沙分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长沙分行签订了本期债券《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

发行人聘请广东南粤银行股份有限公司长沙分行、华融湘江银行股份有限公司长沙分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，广东南粤银行股份有限公司长沙分行、华融湘江银行股份有限公司长沙分行负责对本期



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。



第十六条 风险与对策

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

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

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的补偿，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规定的相关证券交易场所上市交易或交易流通，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

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

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，确保募集资金投资项目的正常运作，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。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所流通。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证券交易场所上市交易或流通，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。主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险



国家的固定资产投资、城市规划、拆迁农民保障住房建设、城市基础设施建设投融资等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。发行人也将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低产业政策风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险

发行人工程代建业务的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施建设的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：随着湖南省经济的进一步发展，长沙市雨花区将争取到更多的政策倾斜和资金支持，城市基础设施建设和拆迁农民保障住房建设等方面的需求也将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的



核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）发行人运营风险

1、发行人未来工程代建及保障房项目建设规模较大，面临一定的资本支出压力。

为满足雨花区的快速扩张和社会稳定发展需求，发行人承接了大量保障房建设项目，同时，发行人建设的基础设施规模不断扩大。截至 2020 年 9 月末，发行人主要在建、拟建保障房项目后续投资规模约 25 亿元，主要在建和拟建的基础设施项目的后续投资规模 13 亿元。发行人未来面临一定资本支出压力。

对策：随着发行人建设的基础设施项目陆续结算回款，库存保障房项目实现销售，以及保障房项目陆续建成投入运营，公司资金将获得有效补充。同时，发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，进一步加强管理，完善法人治理结构，全面提高公司的综合实力，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，通过资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加快下属子公司的市场化改制改革，降低可控成本，不断增强自我造血能力，提高公司整体运营能力。此外，发行人将加强与商业银行等金融机构的合作，保障公司的持续融资能力。

2、政府对保障房售价定价过低，公司保障房销售处于亏损经营，保障房建设业务存在收益波动风险。



发行人承担了雨花区辖内大量的农民保障性住房项目建设，根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第 103 号令）及配套文件规定，纯农民安置户住宅销售价格按 1200 元/m²，单纯依靠保障房销售收入无法弥补保障房工程建设投入。

对策：公司所建的拆迁农民保障住房建设项目的主要收入来源主要包括两方面：一是拆迁农民保障住房的销售收入；二是配套商业设施的销售、出租收入。公司通过加强保障房配套商业设施的运营管理，通过出租、出售配套商业设施，弥补保障房销售的亏损。同时，长沙市人民政府、雨花区人民政府将大量土地注入发行人，以弥补拆迁农民保障房建设的资金缺口。目前发行人保障房业务整体运作稳健。

（二）发行人财务风险

1、应收款项占总资产比例较大，存在一定回收风险。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人应收账款 475,667.26 万元、其他应收款 360,198.60 万元，分别占发行人总资产的 17.84%、13.51%，如回款不及时，可能将对发行人的偿债能力造成一定影响。

对策：从构成上看，欠款单位主要为雨花区财政局以及国有企业，信用较好，发生坏账的风险较小。同时，发行人将加强应收款项催收管理，确保按照协议约定及时回收款项。

2、公司资金来源对外部融资具有较大的依赖。

近三年，发行人经营活动净现金流、投资活动净现金流持续为负，现金流主要来自筹资活动产生的现金流。发行人保障房建设、工程代建等主营业务在前期投入较大，建设进度、回款情况对发行人的现金



流影响较大，发行人存在现金流波动的风险以及对外部融资依赖程度较高的风险。

对策：发行人作为长沙市雨花区保障房建设和城市基础设施代建的重要实施主体。近三年及一期，经营活动产生的现金流入分别为 71,096.14 万元、301,821.28 万元、334,102.60 万元和 90,973.87 万元。发行人的经营活动现金流入持续稳定增长，未来随着雨花区经济的不断发展，雨花区政府对发行人的大力支持，发行人经营活动产生的现金流入将继续保持稳步增长，进一步改善公司现金流情况，大大增强债务偿债能力。

3、资产中政府性应收款占比较高

截至 2020 年 9 月末，发行人政府性应收款项合计 676,272.71 万元，占发行人 2020 年 9 月末净资产的 53.68%，发行人政府性应收款项占比较高。如发生坏账或回款不及时，将对公司正常业务经营和现金流入造成不利影响。

对策：发行人政府性应收款项主要为因开展工程代建业务而与雨花区财政局形成的应收款项。雨花区的经济实力在中部省份各区排名第一，具有较强的偿债能力，发生坏账风险小。发行人与欠款单位签订了回款协议，约定在 5 年内回款，目前回款情况良好，未来发行人将通过进一步加大回款力度，降低政府性应收款项比重，同时积极发展回款较快的保障房建设业务，优化业务结构，提高资产质量和公司偿债能力。

4、有息负债规模较大



截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债余额为 1,224,303.06 万元，有息负债规模较大。未来若有息债务集中到期，可能会给发行人带来较大的偿债压力。同时，发行人有息债务规模的增长将增加企业财务费用，可能会影响未来企业的盈利能力。

对策：2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，资产负债率分别为 52.08%、51.76%、50.63%和 52.74%，报告期内，公司资产规模保持稳定增长，资产负债率持续下降。公司负债规模和资产负债率处于行业正常水平。公司负债主要为银行长期借款和资本市场融资，不存在高利融资，利率水平和债务结构均较为合理。随着公司实力不断增强，公司的现金管理和资本运作能力将进一步提高，通过降低财务成本、加强债务管理、优化公司债务结构，将公司负债水平更趋合理，保障公司盈利能力。

5、发行人 2017-2018 年经营活动产生的现金流量净额为负

2017-2019 年以及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-64,062.61 万元、-110,463.03 万元、67,261.22 万元和 -85,454.80 万元，2017-2018 年经营活动产生的现金流量净额为负。公司保障房建设和工程代建业务投资规模大、建设周期长，投资回收滞后，一旦发行人对于项目的资金回笼不及时，无法满足企业运营资金需求，发行人将可能面临现金流断裂的风险，从而使得发行人对本期债券及其他债务的偿付出现违约风险。

对策：发行人作为长沙市雨花区重要的保障房建设和城市基础设施代建主体，具有区域垄断优势，发行人经营活动产生的现金流入连



续三年增长。随着雨花区经济的不断发展，股东雨花区政府对发行人的大力支持，发行人经营活动产生的现金流入将继续保持稳步增长，同时发行人加大回款力度和现金管理力度，公司现金流情况将得到有效改善。2019 年经营活动产生的现金流量净额已由负数转为正数。

6、发行人子公司盈利能力较弱

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家。除长沙市黎托新城建设开发有限责任公司、长沙市雨花区城中村改造投资有限公司、长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司外，其他 5 家公司净利润均为负。而长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司尚未营业，净利润主要来自非经常性损益；长沙市黎托新城建设开发有限责任公司、长沙市雨花区城中村改造投资有限公司的盈利规模较小。发行人子公司盈利能力整体较弱，如持续亏损将影响发行人的偿债能力。

对策：发行人处于亏损状态的 6 家子公司，其中 3 家尚未营业，亏损主要系发生管理费用所致，另外 3 家的亏损主要系资产减值损失、营业成本、营业外支出增加所致。发行人将积极拓展业务，增加收入规模，同时优化管理链条，压缩营业成本和期间费用，控制非经常性损失，争取将子公司扭亏为盈，提高发行人及子公司的整体盈利能力。

第十七条 信用评级

根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对本期债券发行主体及债券信用状况进行综合分析和评估，评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

发行人分别于 2014 年 4 月 18 日、2016 年 1 月 28 日发行“14 雨花城投债”、“16 雨花城投债”（企业债券），大公国际资信评估有限公司给予公司主体评级为 AA，并出具上述债权发行主体与相关债项 2019 年跟踪评级报告，对发行人主体评级维持 AA，展望为稳定。东方金诚国际信用评估有限公司经评定，将发行人主体信用等级上调至 AA+。主要原因在于：

一是在行业环境方面，近年来，雨花区地区经济保持较快增长。2019 年，雨花区实现地区生产总值 2075.77 亿元，同比增长 7.7%，经济总量¹位居长沙市各区、县（市）之首，经济实力很强。

二是在资本实力和外部支持方面，得益于股东的资产注入，发行人资产总额、净资产规模有所增加，资产负债率有所下降，资本实力得到提升，同时公司在财政补贴方面继续得到股东及相关各方的大力支持。

三是在主营业务发展方面，发行人保障性住房建设和基础设施建设等业务稳步推进，业务仍保持较强的区域专营性。同时，公司可用出让土地资产较多，对未来收入的实现提供了较强的保障。

一、评级观点

¹ 雨花区地区生产总值按含湖南中烟工业公司口径核算。



东方金诚认为，长沙市及其下辖的雨花区经济实力均很强；公司业务区域专营性很强，得到股东及相关各方给予的大力支持。同时，东方金诚关注到，公司面临一定的资本支出压力，资产流动性较差，经营性净现金流存在较大的不确定性。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

二、优势

长沙市经济实力很强，其下辖的雨花区地区经济保持增长，经济总量位居长沙市各区、县（市）之首，经济实力很强；

公司主要负责雨花区基础设施及保障性住房建设和土地开发整理等业务，区域专营性很强；

公司作为雨花区重要的基础设施及保障性住房建设主体，在资产划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的大力支持。

三、关注

公司在建和拟建项目需投资金额较大，存在一定的资本支出压力；

公司流动资产中变现能力较弱的存货规模较大，资产流动性较差；

公司经营性净现金流易受往来款和项目结算款等影响，未来存在较大的不确定性。

四、评级展望

预计长沙市和雨花区经济将保持增长，公司主营业务区域专营性很强，能够得到股东及相关各方的持续支持，评级展望为稳定。



五、跟踪评级安排

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“2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注长沙市雨花城市建设投资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；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。

跟踪评级期间，东方金诚将向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，长沙市雨花城市建设投资集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如长沙市雨花城市建设投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

第十八条 法律意见

本期债券的发行人律师国浩律师（长沙）事务所出具的《关于 2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券之法律意见书》认为：

一、发行人本次发行已经根据有关法律、法规、规范性文件以及章程等规定，合法、有效地获得目前阶段所需的各项内部批准与授权。发行人尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定，向国家发展和改革委员会申请办理本期债券发行的注册手续。

二、发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、行政法规以及《公司章程》的规定需要终止的情形，依法有效存续，具备本次发行的主体资格。

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《债券条例》等法律、法规和其他规范性文件所规定的实质条件。

四、发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了上级主管部门的批准；发行人设立时的《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人出资人依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；出资



人投入发行人的资产或权利的权属证书已由出资人转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

六、发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职的情况；发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定，其经营范围变更未改变其主营业务；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍且资信良好；发行人业务模式符合地方政府债务管理的规定。

八、发行人不存在显失公平的关联交易，发行人非经营性往来占款、资金拆借事项合法合规，不存在同业竞争；发行人向关联方提供担保已经过出资人同意，不构成本次发行的实质性法律障碍。

九、发行人的房产、土地使用权等重大资产系合法取得并办理了相应的权属证书，不存在现实或潜在纠纷；发行人因融资等原因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；发行人除租赁办公场地外未租赁其他房屋。

十、发行人的债权债务清晰、合法、有效，不存在纠纷或争议，债权债务的履行不会对发行人的经营活动及本次发行产生重大现实及潜在的法律风险；除已经披露的情形外，发行人与关联方之间无其他重大债权债务关系以及为他人提供担保的情况；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

十一、发行人的重大资产变化情况符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已履行必要的法律手续。



十二、发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人享受的财政补贴真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十三、发行人日常经营活动符合环境保护的要求；发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十四、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向；募集资金投资项目取得了所需的各项批准文件，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

十五、发行人、出资人以及发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员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。

十六、《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十七、本期债券的《债权代理协议》、《募集资金监管协议》、《债券持有人会议规则》和《募集资金管理制度》等相关协议文件系相关各方真实意思表示，符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

十八、本期债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备为发行人本期债券发行提供相关服务的主体资格和从业资格。

十九、发行人政府往来占款合法合规，不存在违反法律法规的经营性往来占款，发行人不存在政府非经营性往来占款和资金拆借的情形。

结论意见：



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

（二）发行人本次发行已经具备《证券法》、《债券条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件，本次发行在获得国家发改委批准后方可发行。



第十九条 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。

三、关于募集资金的合规性承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。



第二十条 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及其摘要
- （三）发行人 2017-2019 年经审计的财务报告
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）国浩律师（长沙）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：

1、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

住 所：长沙市雨花区人民中路 245 号

法定代表人：李国庆

联系人：马晖、张斌

联系地址：长沙市雨花区木莲东路 81 号

联系电话：0731-85880591

传真：0731-85880592

邮编：410011



2、财信证券有限责任公司

注册地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心

T3、T4 及裙房 718

办公住所：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：胡雨帆、邢森杰

联系地址：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：0731-84779509、84779571

传真：0731-84779555

邮编：410005

3、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：廖庆轩

联系人：陈军、吴熊、刘伟

联系地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦四楼

联系电话：0755-83288793

传真：0755-83713426

邮政编码：518026

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）本期企业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：

2021 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券发行

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	牵头主承销商	财信证券有限责任公司债券融资部	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	▲西南证券股份有限公司	联席主承销商	西南证券股份有限公司深圳投资银行部	深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦四楼	吴熊	0755-83288793
3	华龙证券股份有限公司	分销商	华龙证券股份有限公司固定收益部	广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦裙楼二楼	张矛	0755-82893363
4	华福证券有限责任公司	分销商	华福证券有限责任公司固定收益部	福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 18 楼	吴舒	0591-83502710

附表二：

发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

资 产	2020-9-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：				
货币资金	615,135,925.63	402,594,159.33	393,096,647.10	1,051,918,922.69
应收账款及应收票据	4,756,672,569.18	4,557,014,846.97	4767611137.99	2,195,621,197.78
预付款项	541,742,643.65	507,906,811.69	207,329,388.63	40,113,630.04
其他应收款	3,601,985,980.63	3,565,012,856.10	4,111,434,970.80	2,827,207,225.87
存货	14,094,522,051.22	12,607,320,354.78	11,867,897,249.27	11,884,864,495.54
其他流动资产	100,431,711.48	42,398,187.43	32,687,332.76	26,517,896.99
流动资产合计	23,710,490,881.79	21,682,247,216.30	21,380,056,726.55	18,026,243,368.91
非流动资产：				
长期应收款	190,000,000.00	330,000,000.00	470,000,000.00	1,037,808,884.12
长期股权投资	78,388,803.93	25,888,803.93	25,931,862.67	20,000,000.00
投资性房地产	1,002,095,595.72	1,023,451,483.77	502,517,623.73	464,925,579.27
固定资产	281,015,429.78	327,657,361.76	395,667,214.08	408,625,433.67
在建工程	84,840,183.55	76,047,273.76	1,249,057,167.14	2,302,026,002.38
无形资产	133,364,438.50	148,106,393.41	122,348,053.87	95,825,491.50
长期待摊费用	460,083.63	345,048.87		
其他非流动资产	1,178,476,391.32	1,178,476,391.32		125,756,496.86



非流动资产合计	2,948,640,926.43	3,109,972,756.82	2,765,521,921.49	4,454,967,887.80
资产总计	26,659,131,808.22	24,792,219,973.12	24,145,578,648.04	22,481,211,256.71



发行人最近三年及一期末合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2020-9-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动负债：				
短期借款				95,000,000.00
应付账款	264,377,823.36	135,209,971.76	144,483,821.83	445,053,717.45
预收款项	635,682,607.72	526,083,645.04	784,977,260.12	664,124,344.85
应付职工薪酬	15,202.65	15,202.65	260,110.84	177,768.92
应交税费	44,739,449.68	55,131,196.95	35,011,930.63	42,890,258.87
其他应付款	872,479,335.22	1,357,686,501.60	1,274,826,546.34	2,827,207,225.87
一年内到期的长期负债	2,800,650,100.00	2,790,421,500.00	1,790,200,100.00	958,660,200.00
其他流动负债	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
流动负债合计	4,618,074,518.63	4,864,678,018.00	4,029,889,769.76	3,628,588,584.21
非流动负债：				
长期借款	3,153,721,300.00	2,052,059,400.00	3,044,749,200.00	3,053,399,600.00
应付债券	4,857,659,200.04	3,683,721,370.19	3,320,999,039.89	2,824,562,252.68
长期应付款	1,431,000,000.00	1,951,000,000.00	2,051,000,000.00	2,151,000,000.00
递延收益			50,505,600.03	50,505,600.03
非流动负债合计	9,442,380,500.04	7,686,780,770.19	8,467,253,839.92	8,079,467,452.71
负债合计	14,060,455,018.67	12,551,458,788.19	12,497,143,609.68	11,708,056,036.92
所有者权益：				
实收资本	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
资本公积	9,544,867,425.53	9,227,037,918.57	8,862,719,818.57	8,620,940,756.94
盈余公积	256,335,652.05	256,335,652.05	249,894,058.48	164,346,678.09
未分配利润	2,417,473,711.97	2,377,387,614.31	2,155,821,161.31	1,607,867,784.76
归属于母公司所有者权益合计	12,598,676,789.55	12,240,761,184.93	11,648,435,038.36	10,773,155,219.79
少数股东权益				
所有者权益合计	12,598,676,789.55	12,240,761,184.93	11,648,435,038.36	10,773,155,219.79
负债和所有者权益总计	26,659,131,808.22	24,792,219,973.12	24,145,578,648.04	22,481,211,256.71



附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	666,611,613.47	594,716,613.62	1,858,283,315.58	601,459,057.89
其中：营业收入	666,611,613.47	370,510,070.95	1,858,283,315.58	601,459,057.89
二、营业总成本	675,077,218.39			
其中：营业成本	446,602,214.94	458,375,675.47	1,082,058,467.48	474,826,572.19
税金及附加	4,766,507.31	8,558,100.23	4,579,146.56	6,305,215.17
销售费用			755,240.41	1,497,623.10
管理费用	16,660,116.28	28,466,046.29	36,450,125.16	42,775,123.56
研发费用				
财务费用	207,048,379.86	240,716,310.72	143,118,691.15	-3,409,803.78
其中：利息费用	210,997,305.80	246,550,679.00	149,701,666.94	5,473,638.08
利息收入	4,541,944.04	6,037,019.70	6,625,881.42	8,927,762.73
加：其他收益	21,413,625.00	67,853,350.03	26,447,645.35	50,096,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)		212,082,691.70	192,943,910.06	76,226,976.31
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
资产减值损失		12,318,620.28	-116,597,690.54	-1,093,114.96
资产处置收益(损失以“-”号填列)		5,259,483.08		
三、营业利润	12,948,020.08	156,114,626.00	694,115,509.69	206,880,418.92
加：营业外收入	27,173,314.10	1,193,258.77		718,511.45
减：营业外支出	35,236.52	311,488.50	2,041,608.58	2,077,684.90
四、利润总额	40,086,097.66	156,996,396.27	692,073,901.11	205,411,336.39
减：所得税费用			117,562.47	109,909.08
五、净利润	40,086,097.66	156,996,396.27	691,956,338.64	205,411,336.39
归属于母公司股东的净利润	40,086,097.66	156,996,396.27	691,956,338.64	205,411,336.39
少数股东损益				



附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	745,120,766.61	1,200,260,038.71	994,930,247.30	674,314,818.22
收取利息、手续费及佣金的现金			-	26,325,215.47
收到的其他与经营活动有关的现金	164,617,944.04	2,140,567,817.92	2,023,282,586.33	850,115,278.85
经营活动现金流入小计	909,738,710.65	3,341,025,965.96	3,018,212,833.63	1,550,755,312.54
购买商品、接受劳务支付的现金	1,068,851,070.08	932,345,674.42	1,964,239,883.08	2,093,899,708.83
支付给职工以及为职工支付的现金	11,127,355.35	14,490,941.98	21,443,529.79	13,923,795.54
支付的各项税费	17,875,035.25	201,703,188.62	33,172,818.88	19,141,639.65
支付其他与经营活动有关的现金	666,433,284.56	1,519,873,938.13	2,103,986,896.75	64,416,270.88
经营活动现金流出小计	1,764,286,745.24	2,668,413,743.15	4,122,843,128.50	2,191,381,414.90
经营活动产生的现金流量净额	-854,548,034.59	672,612,222.81	-1,104,630,294.87	-640,626,102.36
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金			-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金			-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-1,056,681.20		
收到的其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计		-1,056,681.20	-	-



项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	63,551,470.90	3,588,902.66	431,047.00	280,402,301.19
投资所支付的现金	52,500,000.00		-	-
支付的其他与投资活动相关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	116,051,470.90	3,588,902.66	6,431,047.00	280,402,301.19
投资活动产生的现金流量净额	-116,051,470.90	-4,645,583.86	-6,431,047.00	-280,402,301.19
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	1,674,906.96		-	-
借款所收到的现金	2,951,600,000.00	1,593,000,000.00	1,350,000,000.00	1,955,000,000.00
发行债券收到的现金	1,890,873,584.91	1,000,000,000.00	1,492,600,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金			-	-
筹资活动现金流入小计	4,844,148,491.87	2,593,000,000.00	2,842,600,000.00	1,955,000,000.00
偿还债务所支付的现金	3,079,709,500.00	2,325,468,400.00	1,977,110,200.00	1,235,560,200.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	581,297,720.08	926,000,726.72	612,225,695.71	541,352,580.67
支付的其他与筹资活动有关的现金				-
筹资活动现金流出小计	3,661,007,220.08	3,251,469,126.72	2,589,335,895.71	1,776,912,780.67
筹资活动产生的现金流量净额	1,183,141,271.79	-658,469,126.72	253,264,104.29	178,087,219.33
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	212,541,766.30	9,497,512.23	-857,797,237.58	-742,941,184.22
加：期初现金及现金等价物余额	402,594,159.33	393,096,647.10	1,250,893,884.68	1,794,860,106.91



项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、期末现金及现金等价物余额	615,135,925.63	402,594,159.33	393,096,647.10	1,051,918,922.69