

2021 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司
公司债券募集说明书

发行人

资兴市城市建设投资有限责任公司



主承销商



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

二〇二一年四月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、发行人承诺声明

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务。资兴市政府及财政局未对本期债券提供任何形式的担保及财政补贴。

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年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“21资兴城投01”）。

（二）**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币9亿元，其中基础发行额为人民币4.5亿元，弹性配售额为人民币4.5亿元，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据《企业债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，在发行条款充分揭露、簿记建档发行参与者充分认识相关风险的前提下，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》中约定，当期计划发行规模为9亿元，其中，基础发行额为4.5亿元，弹性配售额为4.5亿元。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9亿元全额进行配售。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4.5亿元进行配售。

(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4.5亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模9亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额4.5亿元进行配售。

(三) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含0和300），投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家

有关主管部门备案。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（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。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（五）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（六）发行方式：本期债券为实名制记账式公司债券，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售。

（七）发行范围和对象：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）。

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

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA。

目 录

重要声明及提示.....	1
目 录.....	6
释 义.....	7
第一条 债券发行依据	10
第二条 本期债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管	23
第五条 债券发行网点	24
第六条 认购人承诺	25
第七条 债券本息兑付办法	27
第八条 发行人基本情况	29
第九条 发行人业务情况	45
第十条 发行人财务情况	66
第十一条 已发行尚未兑付的债券	112
第十二条 募集资金用途	114
第十三条 投资者权利保护	141
第十四条 偿债保障措施	154
第十五条 风险与对策	166
第十六条 信用评级	172
第十七条 法律意见	174
第十八条 其他应说明的事项	175
第十九条 备查文件	176

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	资兴市城市建设投资有限责任公司
本期债券	发行人计划发行规模为9亿元的“2021年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券”
本次发行	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	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》
主承销商、簿记管理人	财信证券有限责任公司
簿记建档	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
承销团	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
主承销协议	发行人与主承销商签署的《资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券主承销协议》
余额包销	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	中华人民共和国国家发展和改革委员会
市投融资服务中心	资兴市投融资服务中心（原“资兴市国有资产管理局”）
中国证监会	中国证券监督管理委员会
市发改委	郴州市发展和改革委员会
市政府、市人民政府	资兴市人民政府
市发改局	资兴市发展和改革局
中央国债登记公司	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算公司上海分公司	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	本期债券的投资者
审计机构/中审华	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	湖南启元律师事务所
评级机构/中证鹏元/鹏元资信	中证鹏元资信评估股份有限公司
债券债权代理人	华融湘江银行股份有限公司资兴市支行
工作日	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	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息

日)

元

如无特别说明，指人民币元

报告期、最近三年

2017年度/末、2018年度/末、2019年度/末、

及一期

2020年1-9月

注：

- 1、如无特别说明，本募集说明书中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。
- 2、本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

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〔2021〕22号文件注册公开发行。

本期债券已于2020年5月17日资兴市城市建设投资有限责任公司董事会决议、2020年6月1日资兴市城市建设投资有限责任公司股东资兴市投融资服务中心《关于同意资兴市城市建设投资有限责任公司申请发行企业债券的批复》（资投融资发〔2020〕6号）同意通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：资兴市城市建设投资有限责任公司

住所：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

法定代表人：陈续跃

经办人员：刘和涛

办公地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

联系电话：0735-3229230

传真：0735-3229230

邮编：423499

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

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

法定代表人：刘宛晨

经办人员：周智远、李昊璠、袁谨、陈俊

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）分销商：东海证券股份有限公司

住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：钱俊文

经办人员：张桥

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 2 层

联系电话：021-20333727、20333821

传真：021-50782395

邮编：200125

三、增信机构：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

经办人员：李登高

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

联系电话：0731-89608903

传真：0731-89608903

邮编：410000

四、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

首席合伙人：方文森

经办人员：邓建华、邱阳

办公地址：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

电话：022-88238268

传真：022-23559045

邮编：430077

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

经办人员：姚睿

办公地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872028

传真：0755-82872333

邮政编码：518040

六、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：丁少波

经办人：欧阳斗平、梁爽

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座
17 层

联系电话：0731-85012988

传真：0731-82953779

邮编：410007

七、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、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

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)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

八、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

九、募集资金监管银行/债券债权人/偿债资金监管银行

（一）募集资金监管银行

1、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行

营业场所：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

负责人/联系人：曹华荣

联系地址：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

电话：0735-2390100

传真：0735-2390100

邮编：423499

2、长沙银行股份有限公司资兴支行

营业场所：湖南省资兴市资兴大道汇源名邸 1 栋一层 107-108 号、
二层 201-202 号

负责人/联系人：唐晓峰

联系地址：湖南省资兴市资兴大道汇源名邸 1 栋一层 107-108 号、
二层 201-202 号

电话：0735-3339199

传真：0735-3339199

邮编：423400

3、湖南资兴农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省资兴市新区阳安路 161 号

负责人/联系人：曹志军

联系地址：湖南省资兴市新区阳安路 161 号

电话：0735-3322556

传真：0735-3322556

邮编：423499

（二）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司
资兴市支行

营业场所：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

负责人/联系人：曹华荣

联系地址：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

电话：0735-2390100

传真：0735-2390100

邮编：423499

第三条 发行概要

一、**发行人：**资兴市城市建设投资有限责任公司。

二、**债券名称：**2021年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“21资兴城投01”）。

三、**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币9亿元，其中基础发行额为人民币4.5亿元，弹性配售额为人民币4.5亿元，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据《企业债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，在发行条款充分揭露、簿记建档发行参与人充分认识相关风险的前提下，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》中约定，当期计划发行规模为9亿元，其中，基础发行额为4.5亿元，弹性配售额为4.5亿元。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9亿元全额进行配售。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4.5亿元进行配售。

（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4.5亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹

性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模9亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额4.5亿元进行配售。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含0和300），投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年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。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

六、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点。

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

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

以注销。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

十、发行价格：债券面值100元，平价发行。

十一、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十二、发行方式：本期债券为实名制记账式公司债券，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售。

十三、发行范围和对象：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）。

十四、发行期限：1个工作日，即【2021】年【4】月【29】日。

十五、簿记建档日：【2021】年【4】月【28】日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【4】月【29】日。

十七、起息日：自【2021】年【4】月【29】日开始计息，本期

债券存续期限内每年【4】月【29】日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【4】月【29】日起至【2028】年【4】月【28】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2021】年【4】月【29】日起至【2026】年【4】月【28】日止。

十九、付息日：【2022】年至【2028】年每年的【4】月【29】日为上一个计息年度的付息日。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【4】月【29】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十、兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【4】月【29】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年至【2026】年每年的【4】月【29】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

二十二、承销方式：本期债券由主承销商财信证券有限责任公司牵头组成的承销团，以余额包销方式承销。

二十三、承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司，分销商为东海证券股份有限公司。

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

二十五、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人主体长期信用级别为 AA。

二十六、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资兴市支行。

二十七、募集资金监管银行：长沙银行股份有限公司资兴支行、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行、湖南资兴农村商业银行股份有限公司。

二十八、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。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式，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、配售的具备办法和要求将在簿记管理人公告的《2021 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。中央国债登记公司托管的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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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。

第五条 债券发行网点

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

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

第六条 认购人承诺

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

一、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

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

五、投资者同意华融湘江银行股份有限公司资兴市支行作为债券债权人代理人。发行人、监管银行、债权人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、本期债券的债券债权人代理人、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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第 3 年至第 7 年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**【4】**月**【29】**日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则回售部分债券的付息日为**【2022】**年至**【2026】**年每年的**【4】**月**【29】**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机构办理；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%。本期债券的兑付日为**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【4】**月**【29】**日（如遇法定节假日或休息日顺延

至其后的第一个工作日)。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的兑付日为【2024】年至【2026】年每年的【4】月【29】日,未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末分别按照第 5 个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的 20%、20%和 20%的比例偿还债券本金(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日)。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：资兴市城市建设投资有限责任公司

成立日期：2003 年 5 月 10 日

注册资本：33,000.00 万元人民币

法定代表人：陈续跃

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

经营范围：投资城市基础设施建设；农林水项目投资开发；房地产开发经营（涉及专项审批除外）；国家法律法规允许的土地整理、复垦和土地开发经营；国有资产管理经营；城镇棚户区改造、新型城镇化建设；环境污染治理项目投资；物业管理，房屋租赁；商业网点建设，停车场运营管理；政府公共设施的特许经营；股权投资；电子商务平台开发建设；文化旅游产业开发；互联网数据中心建设与运营；区域能源的规划、投资、建设运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司成立于 2003 年 5 月 10 日，是资兴市依法成立的大型国有企业，是资兴市重要的基础设施建设主体、土地开发整理主体。截至 2020 年 9 月 30 日，公司资产总计 1,127,903.01 万元，负债合计 436,331.79 万元，所有者权益（含少数股东权益）合计 691,571.22 万元，资产负债率 38.69%。2019 年实现营业总收入 72,986.51 万元，

净利润 10,076.56 万元，近三年平均净利润为 10,135.89 万元。

二、发行人历史沿革

（一）2003 年 5 月 10 日，发行人成立

2003 年 5 月 10 日，根据资兴市人民政府资政发〔2003〕6 号文件批准，由资兴市建设局、资兴市土地收购储备中心、资兴市国有资产经营管理中心、资兴市房地产开发公司、资兴市城市建设综合开发公司共同出资组建国有企业—资兴市城市建设投资有限责任公司，获得工商行政管理局批准。公司初始注册资本为 4,000 万元人民币，其中：资兴市建设局以货币出资 400 万元整，以房地产出资 570 万元，共计 970 万元，占注册资本 24.25%；资兴市土地收购储备中心以货币出资 1,700 万元，以土地资产出资 800 万元，共计 2500 万元整，占注册资本 62.5%；资兴市城市建设综合开发公司以房地产出资 250 万元整，占注册资本 6.25%；资兴市城市建设综合开发公司以房地产出资 80 万元整，占注册资本 2%；资兴市国有资产经营管理中心以房地产出资 200 万元整，占注册资本 5%。上述设立资本已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会师[2003]验字第 54 号报告验证。发行人设立时的股东情况如下表所示：

表 8-1 发行人成立时的股东结构情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市建设局	970.00	24.25
2	资兴市土地收购储备中心	2,500.00	62.50

3	资兴市城市建设综合开发公司	80.00	2.00
4	资兴市房地产开发公司	250.00	6.25
5	资兴市国有资产经营中心	200.00	5.00
合计		4,000.00	100.00

（二）2006 年 7 月 6 日股东结构变更

2006 年 7 月 6 日，资兴市城市建设综合开发公司、资兴市房地产开发公司分别将所持资兴市城市建设投资有限责任公司 2%、6.25% 股份全部转让给资兴市国有资产经营管理中心。至此，资兴市城市建设投资有限责任公司的注册资本仍为 4000 万元整，股东情况为：资兴市建设局持股 970 万元，占注册资本 24.25%；资兴市土地收购储备中心持股 2500 万元，占注册资本 62.5%；资兴市国有资产经营管理中心持股 330 万元，占注册资本 13.25%。上述变更事项已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会师[2006]验字第 081 号验资报告验证。此次股权变更后，发行人的股东情况如下表所示：

表 8-2 发行人第一次股权变更后股东结构情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市建设局	970.00	24.25
2	资兴市土地收购储备中心	2,500.00	62.50
3	资兴市国有资产经营中心	530.00	13.25
合计		4,000.00	100.00

（三）2009 年 12 月 28 日注册资本变更

2009 年 12 月 28 日，根据资兴市城市建设投资有限责任公司股东会决议和修改后章程的规定，资兴城投公司申请增加注册资本 1.4

亿元,由原股东资兴市国有资产经营管理中心以货币出资 2770 万元、以房地产出资 11230 万元。变更后的注册资本 1.8 亿元,实收资本 1.8 亿元,其中,资兴市建设局持股 970 万元,占注册资本 5.39%;资兴市土地收购储备中心持股 2500 万元,占注册资本 13.89%;资兴市国有资产经营管理中心持股 14530 万元,占注册资本 80.72%。已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会师[2009]验字第 222 号验资报告验证。发行人此次股本变化后股东结构情况如下表所示:

表 8-3 发行人第二次股权变更后的股东结构情况

单位:万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市建设局	970.00	5.39
2	资兴市土地收购储备中心	2,500.00	13.89
3	资兴市国有资产经营管理中心	14,530.00	80.72
合计		18,000.00	100.00

(四) 2018 年 6 月 11 日,股权无偿划转,股东变更

根据资国资〔2018〕9 号文件,将原由市住建局、市土地收购储备中心的出资无偿划转到资兴市国有资产经营管理中心。本公司股东变更为由资兴市国有资产经营管理中心 100%持股。发行人此次股本变化后股东结构情况如下表所示:

表 8-4 发行人第三次股权变更后的股东结构情况

单位:万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市国有资产经营管理中心	18,000.00	100.00

合计	18,000.00	100.00
----	-----------	--------

（五）2020年3月18日，股东名称变更

2019年3月27日，中共资兴市委办公室、资兴市人民政府办公室发布《关于印发〈资兴市机构改革实施方案〉的通知》（资办发[2019]）决定：将市国有资产经营管理中心、市城市建设投资中心承担的行政职能划入市财政局，整合有关国有资产经营、城市建设投融资等公益服务职责，组建市投融资服务中心，为市财政局所属正科级公益类事业单位。不再保留市国有资产经营管理中心、市城市建设投资中心。

（六）2021年3月01日，公司增资

2021年1月28日，发行人股东资兴市投融资服务中心作出股东书面决定：同意公司增加注册资本15,000万元并通过公司章程修正案。根据该公司章程修正案，公司增加的注册资本15,000万元，全部由股东资兴市投融资服务中心以货币认缴。

2021年3月1日，发行人于资兴市市场监督管理局办理变更登记，公司注册资本由18,000万元变更为33,000万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人持有资兴市市场和质量监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91431081748391515C），法定代表人为陈续跃，注册资本为人民币33,000.00 万元，经营范围为：投资城市基础设施建设；农林水项目投资开发；房地产开发经营（涉及专项审批除外）；国家法律法规允许的土地整理、复垦和土地开发经营；国有资产管理经营；城镇棚户区改造、新型城镇化建设；环境污染治理项目投资；物业管理，房屋

租赁；商业网点建设，停车场运营管理；政府公共设施的特许经营；股权投资；电子商务平台开发建设；文化旅游产业开发；互联网数据中心建设与运营；区域能源的规划、投资、建设运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

三、股东和实际控制人情况

截至本募集说明书出具之日，发行人股东为资兴市投融资服务中心，持有发行人100%的股权，资兴市投融资服务中心隶属于资兴市财政局管理，资兴市财政局为发行人实际控制人。

截至本募集说明书出具之日，资兴市投融资服务中心所持发行人股权不存在质押等受限情况。

四、公司治理和组织结构

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等有关法律法规的要求，制定了《资兴市城市建设投资有限责任公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司法》规定，公司设董事会、监事会和经营管理机构。

（一）公司治理情况

发行人已按照《公司法》规定，设立了包括董事会、监事会和经营管理机构在内的法人治理结构。董事会对股东负责，决定公司的重

大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监督，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

发行人不设股东会，由资兴市投融资服务中心行使出资人职责。

1、董事会

公司设立董事会，董事会成员5人，任期三年，其中：董事长一人，副董事长一人，董事三人（含职工董事一人）；董事长由资兴市人民政府任命。董事会行使以下职权：（1）向股东汇报工作；（2）执行股东决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司副经理、总工程师、总会计师及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、总工程师、总会计师及其报酬事项；（10）制定公司基本管理制度；（11）《公司章程》规定的其他职权。

2、监事会

公司设立监事会，监事会成员5人，任期三年，其中设职工监事两名。监事会行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事和高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、

高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东提出提案；（6）依照公司法第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）《公司章程》规定的其他职权。

3、总经理

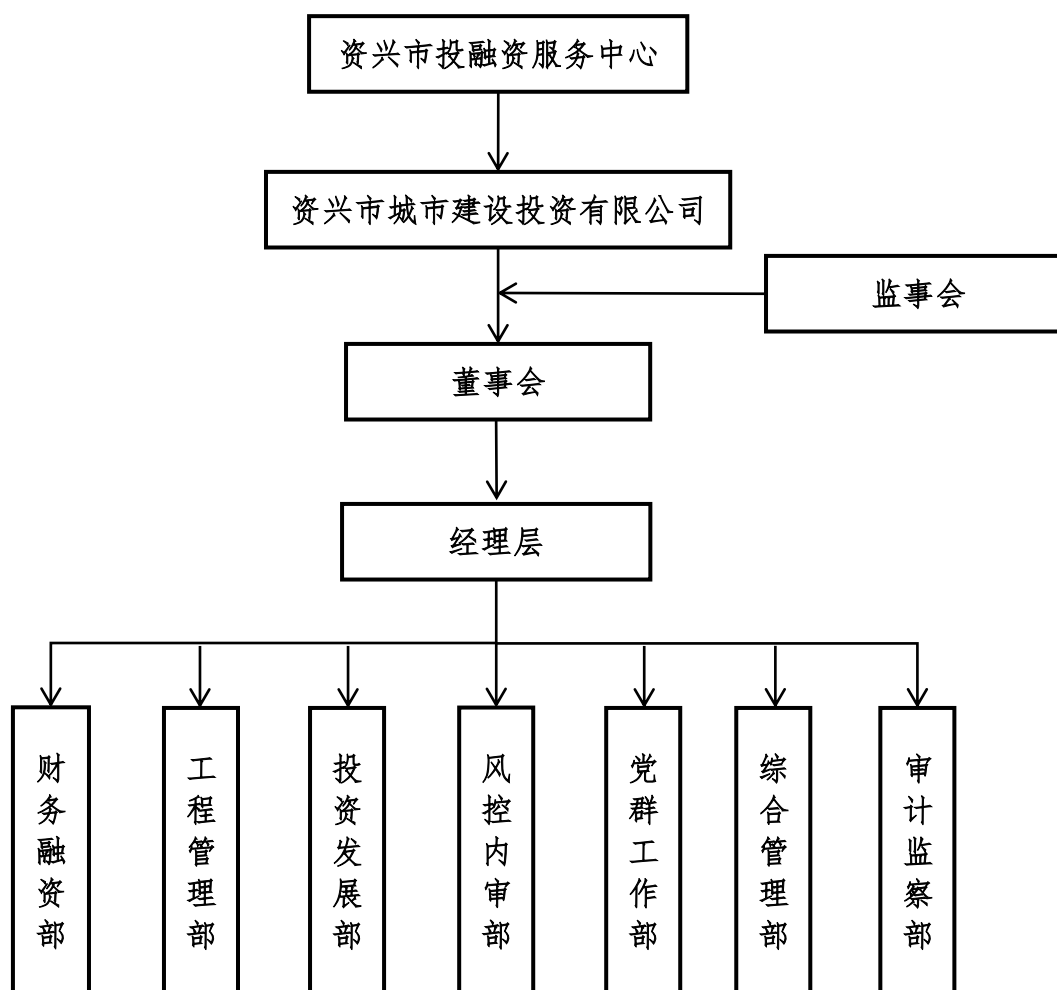
公司设总经理1名，由董事会任命。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会议决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、总工程师、总会计师；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权；（9）总经理可以列席董事会会议。

（二）发行人组织结构

公司本部设审计监察部、财务融资部、工程管理部、投资发展部、风控内审部、党群工作部、综合管理部七个部门。

截至募集说明书出具之日，公司组织结构如下图8-1所示：

图 8-1 公司组织架构



五、发行人子公司投资情况

截至2019年12月31日，发行人列入合并报告范围的全资子公司及控股子公司总共有6家，其中全资子公司5家，控股子公司1家。具体情况如下表：

表 8-5 发行人对其他企业的重要权益投资情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	直接持股	间接持股
1	资兴市农泉投资有限责任公司	20,000.00	100.00%	-
2	开元（资兴）投资有限公司	8,245.00	100.00%	-
3	湖南东江湖大数据产业园管理有限公司	5,000.00	100.00%	-

4	资兴市精准扶贫开发有限责任公司	5,000.00	100.00%	-
5	资兴市城市建设市政工程有限公司	1,000.00	100.00%	-
6	资兴市自来水有限公司	14,100.00	52.27%	-

六、发行人子公司基本情况

1、资兴市农泉投资有限责任公司

资兴市农泉投资有限责任公司（以下简称“农泉公司”）于 2012 年 5 月 17 日成立，注册资本 20,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：农贸市场、专业市场建设投资与开发；市场规划、设计、装修；市场营销与经营；城镇基础设施建设,新农村建设；企业投资管理与咨询；设备、设施租赁；货物仓储(不含危化品和监控品)、配送;电子商务(不得从事增值电信、金融业务)；鱼类研究服务;鱼种培育、养殖及销售;鱼制品及水产品干制加工、销售；垂钓服务；内陆捕捞；海事、渔政部门核定区域的休闲观光渔业运输；鱼文化展览服务；牲畜、禽类屠宰,鲜肉、冷却肉配送;农业、林业、水资源的经营与管理；产业园区投资建设、开发、运营；物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 141,795.49 万元，所有者权益-4,529.08 万元。2019 年度，该公司实现营业收入为 44.13 万元，净利润为-579.36 万元。

2、开元（资兴）投资有限公司

开元（资兴）投资有限公司（以下简称“开元公司”）于 2014 年 12 月 3 日成立，注册资本 8,245.00 万元，为发行人的全资子公司，

经营范围：政府授权范围内的土地片区开发和经营；城乡基础设施、配套项目的投资和建设；实业投资；其他项投资；经济信息咨询；投资咨询；污水处理及其再生利用；土地开发经营；保障房项目建设和管理；物业管理、设备租赁；电子商务平台的开发；自有商业房屋租赁服务、企业孵化器服务；国内外贸易、商务产业园项目开发；机动车安全技术检测；旅游项目投资与经营管理；旅游景区规划设计、开发、管理；旅游管理服务；生态修复、环境治理、水土保持。（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，该公司资产总额 207,301.87 万元，所有者权益 65,003.99 万元。2019 年度，该公司实现营业收入为 17,337.29 万元，净利润为 627.97 万元。

3、湖南东江湖大数据产业园管理有限公司

湖南东江湖大数据产业园管理有限公司（以下简称“东江湖大数据公司”）于 2007 年 3 月 24 日成立，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：园区所属国有土地、国有资产及公共资源资产的经营管理；东江湖大数据产业园规划范围内的基础设施的建设与融资；园区内企业投融资服务；政策性扶持资金的使用管理；大数据工程建设、运营、维护及技术服务；数据采集、存储、开发、服务和销售；数据服务平台建设；建筑装饰工程设计；建筑装饰材料的研发、生产、销售；房地产开发经营；房地产中介服务；自有房地产经营活动；物业管理；自有厂房出租。（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，该公司资产总额 1,292.89 万元，所有者权益 1,291.43 万元。2019 年度，该公司实现营业收入为 0 万元，净利润为-8.57 万元。

4、资兴市精准扶贫开发有限责任公司

资兴市精准扶贫开发有限责任公司（以下简称“扶贫开发公司”）于 2016 年 6 月 29 日成立，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：易地扶贫搬迁、扶贫开发、扶贫融资服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 21,936.26 万元，所有者权益 16,361.79 万元。2019 年度，该公司实现营业收入为 0 万元，净利润为 26.81 万元。

5、资兴市城市建设市政工程有限公司

资兴市城市建设市政工程有限公司（以下简称“城建公司”）于 2006 年 3 月 29 日成立，注册资本 1,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：在本企业《资质证书》核定的范围内从事市政公用工程施工总承包叁级。（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，该公司资产总额 1,807.54 万元，所有者权益 965.97 万元。2019 年度，该公司实现营业收入为 1,544.48 万元，净利润为 48.20 万元。

6、资兴市自来水有限公司

资兴市自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）于 1989 年

6 月 3 日成立，注册资本 14,100.00 万元，为发行人的控股子公司，发行人持股 52.27%，经营范围：自来水生产;供水管道安装；水暖器材销售；地下管线测漏；门面出租;水源及供水设施工程建筑。(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，该公司资产总额 25,647.26 万元，所有者权益 16,957.62 万元。2019 年度，该公司实现营业收入为 4,541.50 万元，净利润为 23.96 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设立了董事会、监事会、高级管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》，高级管理人员的任职符合《公司法》和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。

（一）董事会成员

陈续跃，男，汉族，中共党员，大学文化，1975 年 4 月出生，籍贯地为浙江省永嘉县，出生地为资兴市。历任城资兴市委办公室副科级秘书、资兴市委督查室副主任、资兴市七里镇党委委员、政协联络组长、政法委书记，资兴市白廊乡党委副书记、乡长，资兴市人民政府办公室党组成员、副主任，资兴市城投中心党组书记、主任，资兴市城市建设投资有限责任公司董事长、总经理，现任资兴市城市建设投资有限责任公司董事长兼党委书记。

袁向东，男，汉族，1974年5月出生，湖南省资兴市人，中共党员，本科学历。历任旧市中学副校长、资兴市三中办公室主任、资兴市住建局办公室主任、监察室主任，资兴市城市建设投资中心党组成员、纪检组长。现任资兴市城市建设投资有限责任公司副董事长、总经理。

刘和涛，男，汉族，1980年6月出生，湖南省邵东市人，九三学社社员，本科学历。曾任职于资兴市波水乡财政所，资兴市东坪乡财政所，资兴市烟坪乡财政所，资兴市审计局，现任资兴市城市建设投资有限责任公司董事、副总经理。

段科，男，汉族，1982年6月出生，湖南省资兴市人，中共党员，本科学历。历任资兴市城建综合开发公司副总经理，资兴市城投公司任副总经理。现任资兴市城市建设投资有限责任公司董事、副总经理。

陈玮项，男，汉族，1986年7月出生，湖南省益阳市人，中共党员，本科学历，工程师。历任资兴市城市建设投资中心工程股股长，资兴市城市建设投资中心党组成员、总工程师，资兴市城市建设投资中心党组成员、副主任。现任资兴市城市建设投资有限责任公司职工董事。

（二）监事成员

纪湘汉，男，汉族，1986年11月出生，湖南省资兴市人，中共党员，硕士学历。历任资兴市第一中学教师、资兴市城乡环境保护投融资中心科员、资兴市投融资服务中心科员、同时兼任资兴市兴宁镇

十龙潭村扶贫工作队队长。2020 年 6 月至今任资兴市城市建设投资有限责任公司监事会主席。

罗媛，女，汉族，1992 年 5 月出生，湖南省资兴市人，本科学历，中共党员。历任资兴兆力鞋业有限公司会计助理、资兴市兴科工程质量检测有限公司代班出纳、永兴银都投资发展集团有限公司会计。现任资兴市城市建设投资有限责任公司职工监事、会计。

陈润，女，汉族，1982 年 6 月出生，湖南省资兴市人，中共党员，本科学历。历任广州古士旗服饰有限公司设计师、资兴市东江房地产公司及郴州鹏港混凝土有限公司办公室文员、资兴市民政局社区工作者、资兴市民政局。现任资兴市城市建设投资有限责任公司职工监事。

熊海霞，女，汉族，1986 年 1 月出生，湖南省永州市人，中共党员，本科学历。历任北诗乐氏实业（深圳）有限公司办公室主任、资兴市环境卫生服务中心办公室负责人。现任资兴市城市建设投资有限责任公司监事、纪检监察室（党群工作部）负责人。

李恒，女，汉族，1987 年 8 月出生，湖南省资兴市人，本科学历。历任中国联通资兴分公司营业员、资兴市文化广电新闻出版局办公室工作人员兼会计、资兴市东江湖摄影艺术馆会计、资兴市人力资源服务中心（现合并为资兴市就业服务中心）工作人员、资兴市城投公司资产管理员。现任资兴市城市建设投资有限责任公司监事。

（三）高级管理人员简介

袁向东，男，汉族，公司总经理，简历见董事会成员简历。

刘和涛，男，汉族，公司副总经理，简历见董事会成员简历。

段科，男，汉族，公司副总经理，简历见董事会成员简历。

（三）董事、监事、高级管理人员其他公司兼职情况

表 8-6 发行人董事、监事、高级管理人员其他公司兼职情况表

姓名	在公司担任职务	其它单位和公司兼职情况	
		公司名称	职务
陈续跃	董事长	资兴市城市发展投资有限公司	董事长兼总经理
		郴州东江湾电子商务股份有限公司	董事
		郴州联盛房地产开发有限责任公司	董事
袁向东	董事兼总经理	湖南智创美居技术有限公司	董事长
		郴州东江湾电子商务股份有限公司	董事
		郴州联盛房地产开发有限责任公司	监事
刘和涛	董事兼副总经理	湖南资兴农村商业银行股份有限公司	董事

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人业务情况

发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、自来水费及管道安装和旅游门票及周边销售等。其最近三年及一期的主营业务收入、成本和利润情况如表 9-1、表 9-2、表 9-3 和 9-4 所示：

表 9-1 2017 年业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
主营业务				
基础设施建设收入	55,627.59	46,353.57	9,274.02	16.67
土地开发整理收入	13,135.12	10,945.93	2,189.19	16.67
自来水费及管道安装收入	-	-	-	-
旅游门票及周边收入	-	-	-	-
合计	68,762.71	57,299.50	11,463.21	16.67

表 9-2 2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
主营业务				
基础设施建设收入	67,238.89	55,819.83	11,419.06	16.98
土地开发整理收入	927.47	772.89	154.58	16.67
自来水费及管道安装收入	1,845.18	1,622.89	222.29	12.05
旅游门票及周边收入	4,173.28	3,117.30	1,055.98	25.30
合计	74,184.82	61,332.90	12,851.92	17.32

表 9-3 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
主营业务				
基础设施建设收入	39,987.95	33,242.16	6,745.79	16.87
土地开发整理收入	20,057.82	16,714.85	3,342.97	16.67
自来水费及管道安装收入	4,487.61	3,169.22	1,318.38	29.38
旅游门票及周边收入	8,185.81	6,891.36	1,294.45	15.81
合计	72,719.19	60,017.59	12,701.60	17.47

表 9-4 2020 年 1-9 月主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
主营业务				
基础设施建设收入	45,866.66	38,222.22	7,644.44	16.67
土地开发整理收入	—	—	—	—
自来水费及管道安装收入	2,785.35	2,210.14	575.21	20.65
旅游门票及周边收入	3,507.55	3,292.49	215.06	6.13
合计	52,159.56	43,724.85	8,434.71	16.17

二、发行人业务经营模式

发行人主要从事基础设施建设、土地开发整理、自来水费及管道安装和旅游门票及周边销售等，作为资兴市重要的基础设施建设经营主体，按照资兴市人民政府的规划，承担资兴市辖内基础设施建设等的投资运营。

（一）基础设施建设业务

1、业务模式

发行人及其子公司资兴市城市建设市政工程有限公司（以下简

称“市政公司”）作为资兴市城市基础设施建设的主要实施主体，承担了资兴市主要的市政工程及基础设施项目的建设。发行人及市政公司根据其与资兴市人民政府签订的项目代建协议书，负责资兴市内相关市政工程和城市基础设施项目建设任务。资兴市人民政府按照发行人代建的相关市政工程和基础设施建设项目工程年度实际完成金额，支付相应工程款项。工程款项的具体金额由资兴市财政局投资评审中心确认的项目建设期年度投资额加上一定比例的管理费确定。工程价款由市财政局出具结算确认函进行确认并负责支付，形成发行人的城市基础设施建设业务收入。

自成立以来，公司依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和资兴市人民政府的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大。近年来，公司通过委托代建模式，先后投资建设了东江路、东江城区道路、湖滨湿地示范区、东江湾水利综合治理、东江区域景观工程等多个大型城市基础建设项目。随着发行人承担的市政工程和城市基础设施建设项目不断增加，发行人来自市政工程和城市基础设施建设业务的收益也将逐步增长。

2、收入的取得及会计处理方式

发行人基础设施建设收入是发行人在基础设施项目代建业务中按照相关协议进行项目建设，项目验收后收取款项的权利，发行人根据经资兴市财政局投资评审中心验收确定的完工进度和实际已投资额、委托代建协议的约定确认收入；基础设施建设业务成本是发行人基础设施建设过程中所发生的各项直接和间接耗费。发行人年末结

转收入和成本时，以成本加管理费确认工程收入，以基础设施建设过程中所发生的各项直接和间接耗费相应结转成本，并按照协议约定回收款项。

最近三年及一期，发行人分别实现基础设施建设业务收入分别为 55,627.59 万元、67,238.89 万元、39,987.95 万元和 45,866.66 万元，占发行人当年主营业务收入的比重分别为 80.90%、90.64%、54.99% 和 87.94 %。随着资兴市经济的迅速发展，市内基础设施建设的提速，公司承担的基础设施建设项目将不断增加，其基础设施建设业务收入有望实现进一步增长。

9-4 发行人 2017-2019 年工程建设主要已确认收入项目明细

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
东环路	19,000.00	25,909.38	31,091.25	17,560.56
东江湾水利综合治理	31,200.00	24,777.60	29,733.12	28,482.67
资兴市中小学改扩建	20,000.00	18,480.95	22,177.14	0.00
东江湾大桥	10,000.00	10,787.53	12,945.04	10,019.92
东江湖湖滨湿地建设示范工程	85,600.00	5,879.67	7,055.60	7,055.60
资兴市农村综合服务平台	6,200.00	5,757.74	6,909.29	0.00
江口至白廊公路工程	6,000.00	5,061.06	6,073.27	2,619.44
资兴大道	12,000.00	3,804.47	4,565.36	0.00
流华湾改造工程	5,100.00	3,367.57	4,041.08	0.00
矿工南路凤凰路提质改造	3,000.00	2,800.82	3,360.98	0.00
资兴市管宁路建设项目	5,500.00	2,606.44	3,127.73	0.00

青鲁湖公园	4,800.00	2,570.63	3,084.76	0.00
江北路网	18,030.00	5,378.10	6,453.73	3,932.03
园区社会化配套服务中心 10-16 层	3,570.00	1,960.15	2,352.18	0.00
资兴市东江木材厂棚户区改造项目	2,000.00	1,798.54	2,158.25	0.00
莲花路	1,650.00	1,438.94	1,726.73	0.00
供水设施改扩建项目	1,340.00	1,269.89	1,523.87	0.00
东江湾水利综合治理	7,400.00	1,203.01	1,443.61	0.00
东江水街工程	2,890.00	1,190.28	1,428.34	1,428.34
采煤沉陷区综合治理	1,500.00	1,045.64	1,254.77	0.00
东江文化创意产业园	1,830.00	991.25	1,189.50	0.00
东江湖铅锌矿处置项目	1,330.00	752.48	902.98	0.00
北乡片农村安全饮水	800.00	590.29	708.35	0.00
流华湾乡村农业示范园项目	1,100.00	440.75	528.90	0.00
政务中心配套基础设施建设	500.00	346.80	416.16	0.00
背街小巷改造工程	340.00	268.37	322.05	0.00
小东江西岸栈道改扩建工程	300.00	256.42	307.70	0.00
环湖公路东江湖江口至白廊段	198.00	189.97	227.96	0.00
东江区域景观美化工程	135.00	129.34	155.21	0.00
东江城区道路提质改造工程	189.00	127.66	153.19	0.00
资兴宾馆改扩建	100.00	109.40	131.28	0.00
合计	253,602.00	131,291.15	157,549.38	71,098.56

（二）土地开发整理业务

发行人目前主要的土地一级开发区域为资兴市城区。目前发行

人土地整理业务模式严格按照最新的政策、法规开展。

具体为：发行人与资兴市人民政府签订《土地开发协议》，资兴市人民政府作为项目的管理人，发行人是土地开发工作劳务提供人。资兴市人民政府委托发行人对土地平整等内容组织实施开发建设，项目完成后按协议约定由发行人移交给资兴市人民政府或其指定的部门接管。

土地开发费的计算方式为：土地开发成本加成一定比例作为收益；收入确认模式：资兴市人民政府定期按完工进度进行验收并审定土地开发费，按发行人实际完成的工作量，按年支付费用。发行人的土地开发收益不与土地使用权出让金挂钩，相关业务模式合法合规。

2017-2019 年，发行人分别实现土地开发整理业务收入分别为 13,135.12 万元、927.47 万元、20,057.82 万元，占发行人当年主营业务收入的比重分别为 19.10%、1.25%、27.58%，毛利率分别为 16.67%、16.67%、16.67%。报告期内，发行人土地开发整理业务受地方发展规划的影响，波动幅度较大。

报告期内，发行人主要在建和拟建土地开发整理项目明细如下表所示：

9-5 发行人 2017-2019 年主要确认收入的土地开发整理项目明细

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	尚需投资额	是否签订回购合同
1	兴宁新型城镇化项目	2016 年 6 月	2022 年 5 月	25,200.00	11,362.15	13,634.58	13,837.85	是
2	东江库区和上灶坪社区（一期）棚户区	2016 年 9 月	2022 年 8 月	19,500.00	1,803.01	2,163.61	17,696.99	是
3	资兴市东江木材厂棚户区改造项目	2014 年 9 月	2021 年 8 月	30,114.00	11,136.10	13,363.32	18,977.90	是
4	东江片区城市棚户区改造（半岛幸福苑安置小区）项目	2014 年 6 月	2021 年 5 月	28,000.00	3,598.44	4,318.13	24,401.56	是
5	州门司镇新型城镇化	2015 年 8 月	2022 年 7 月	18,000.00	533.97	640.76	17,466.03	是
合计				120,814.00	28,433.67	34,120.40	92,380.33	

（三）自来水费及管道安装收入

发行人的自来水费及管道安装收入主要由公司控股子公司资兴市自来水有限公司负责，资兴市自来水有限公司承担资兴市唐洞新区、鲤鱼江、东江、工业园区、三都镇以及兴宁镇供水任务，主业经营在资兴市具备区域垄断优势。

资兴自来水有限公司下设木根桥、东江和兴宁三个水厂、给排水安装工程部、测漏部等 11 个部门和机构，另有一个取水泵站和两个制水厂均作为备用的取水点和制水厂，水源地为东江。木根桥水厂日供水能力达到 5 万吨，城市供水管网 DN100mm 以上供水管道约 250 公里，可满足资兴市城区的自来水供应。除供水业务外，资兴自来水公司还承接室内、外给排水管道安装工程业务，主要由给排水安装工程部负责。

近年随着自来水供应范围的扩大，公司供应用户数增加，供水量不断增加，水费收入和管道安装业务收入持续增长。因资兴市自来水有限公司股权于 2018 年 4 月才无偿划转至公司名下，故 2017 年未实现营业收入。2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，公司实现水费及管道安装收入分别为 1,845.18 万元、4,487.61 万元和 2,785.35 万元；毛利率分别为 12.05%、29.38%和 20.65%。

（四）旅游门票及周边收入

发行人的旅游业务及周边收入主要是由开元（资兴）投资有限公司下属子公司资兴市文化旅游投资发展有限公司和湖南东江湖旅游发展有限公司负责。目前公司主要经营景区为当地东江湖旅游区，东

江湖风景旅游区系国家级风景名胜区、国家 AAAAA 级旅游区、国家湿地公园及国家生态旅游示范区。

旅游门票及周边业务收入主要由景区大门门票、景区观光车车费、漂流、游湖船票等构成。因资兴市文化旅游投资发展有限公司和湖南东江湖旅游发展有限公司股权于 2018 年 4 月才无偿划转至公司名下，故 2017 年未实现营业收入。2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，公司实现旅游门票及周边收入分别为 4,173.28 万元、8,185.81 万元和 3,507.55 万元；毛利率分别为 25.30%、15.81%和 6.13%。

三、发行人所在区域城投公司情况

（一）郴州市市属城投公司情况

通过国家企业信用信息公示系统查询，郴州市市属国有企业主要有 5 家，具体情况如下：

表 9-6 发行人所在区域城投公司情况

序号	被投资企业名称	注册资本 (万元)	公司控股股东	出资比例	成立日期
1	郴州市发展投资集团有限公司	100,000.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	100.00%	1999-07-27
2	郴州市产业投资集团有限公司	100,000.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	51.00%	2010-05-20
3	郴州市百福投资集团有限公司	56,540.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	51.00%	2009-12-04
4	郴州市新天投资有限公司	32,000.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	51.00%	2007-01-09
5	郴州福城高新投资有限公司	109,300.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	71.36%	2003-05-09

1、郴州市发展投资集团有限公司

公司名称：郴州市发展投资集团有限公司

注册号：9143100071700050XA

住所：湖南省郴州市苏仙区青年大道城投大厦二号栋 11 楼

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

公司主要经营范围：城市基础设施建设项目投资、融资及其相关的配套服务；农、林、水项目投资、开发、建设及相关的配套服务；房地产开发经营；土地一级开发及整理。（国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭许可证经营。）

郴州市发展投资集团有限公司于 1999 年 7 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，郴州市发展投资集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 458.84 亿元，负债总额 177.71 亿元，净资产 281.13 亿元；2019 年公司实现营业总收入为 10.79 亿元，净利润为 1.38 亿元。

2、郴州市产业投资集团有限公司

公司名称：郴州市产业投资集团有限公司

注册号：91431000554922015Q

住所：郴州市苏仙区白露塘镇林邑大道与坪田路交汇处坪田标

准厂房企业服务中心 401 室

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

公司主要经营范围：工业项目投资；酒店投资与管理；旅游项目投资与管理；园区创业投资；郴州出口加工区内（含托管范围内）的资产管理与经营；市政工程施工；土地一级开发整理；房产租赁；建材销售；矿产品及矿物制品、重金属材料、建筑及装饰装修材料（危险品除外）、化工产品（危险化学用品除外）的批发；从事货物和技术进出口业务。（国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭许可证经营。）

郴州市产业投资集团有限公司于 2010 年 5 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，郴州市产业投资集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 341.98 亿元，负债总额 170.86 亿元，净资产 171.12 亿元；2019 年公司实现营业总收入为 12.31 亿元，净利润为 2.59 亿元。

3、郴州市百福投资集团有限公司

公司名称：郴州市百福投资集团有限公司

注册号：91431002698555859J

住所：湖南省郴州市北湖区人民路街道人民西路 3 号(老北湖区政府院内)四栋 101 号房

注册资本：56,540.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

公司主要经营范围：交通、旅游项目及相关产业的投资、融资及资产管理；房地产开发；土地开发与整理；城市基础设施投资、开发、经营及咨询服务；环境治理投资；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)

郴州市百福投资集团有限公司于 2009 年 12 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，郴州市百福投资集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 288.25 亿元，负债总额 134.67 亿元，净资产 153.58 亿元；2019 年公司实现营业总收入为 12.18 亿元，净利润为 2.94 亿元。

4、郴州市新天投资有限公司

公司名称：郴州市新天投资有限公司

注册号：91431003796866079B

住所：郴州市苏仙区苏仙岭街道苏仙区创新创业大楼 15—16 楼

注册资本：32,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

公司主要经营范围：基础设施投资、融资与建设，农业产业化项目投资、融资与建设，土地开发与经营，国有资产经营管理，环境污

染防治（以上经营项目国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭许可证经营）。

郴州市新天投资有限公司于 2007 年 1 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，郴州市新天投资有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 259.46 亿元，负债总额 95.70 亿元，净资产 163.76 亿元；2019 年公司实现营业总收入为 11.57 亿元，净利润为 1.58 亿元。

5、郴州福城高新投资有限公司

公司名称：郴州福城高新投资有限公司

注册号：91431000750611353Y

住所：郴州市五岭大道 89 号

注册资本：109,300.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

公司主要经营范围：对土地、房产、市政、路桥工程项目、旅游服务、园林绿化的投资及高新技术引进和开发；农村基础设施及农业综合开发；商品贸易（需国家专项审批的除外）

郴州福城高新投资有限公司于 2003 年 5 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区

范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2019 年 12 月 31 日，郴州福城高新投资有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 71.06 亿元，负债总额 20.43 亿元，净资产 50.63 亿元；2019 年公司实现营业总收入为 5.72 亿元，净利润为 1.12 亿元。

（二）资兴市城投公司情况

发行人作为资兴市最重要的基础设施和土地开发整理实施主体，主要负责资兴市城区的基础设施和土地开发整理业务。除发行人外，资兴市还有一家重要基础设施实施主体资兴市成诚投资有限公司（以下简称“成诚公司”）。成诚公司成立于 2008 年 11 月 11 日，注册资本 30,000.00 万元，是资兴市投融资服务中心全资控股的国有企业，主要负责资兴市经济开发区内的土地整理、城市基础设施建设及保障性住房建设等业务，截至 2020 年 6 月 30 日，成诚公司总资产 97.83 亿元、净资产 71.54 亿元，资产负债率 26.88%，已发行 17 资兴债 01、17 资兴债 02 两只债券，债券余额 13.4 亿元。

上述两家公司，均为资兴市重要的基础设施建设主体，但所负责业务范围区域有所不同，业务上发生竞争的情况较少，资兴城投主要负责资兴市城区的基础设施建设和土地开发整理业务，成诚公司则主要负责资兴市经济开发区内的土地整理、城市基础设施建设及保障性住房建设等业务。

四、发行人所在行业现状和前景分析

（一）土地开发与整理行业的现状和发展趋势

1、我国土地开发与整理行业的现状和发展趋势

土地整理，又称为土地整治或土地综合开发，是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行综合开发。

国有土地有偿使用制度适应了经济社会的发展要求，基础设施用地、工业及房地产用地规模的快速增长。根据《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年全年全国国有建设用地供应总量 62.4 万公顷，比上年下降 3.6%。其中，工矿仓储用地 14.7 万公顷，增长 10.3%；房地产用地 14.2 万公顷，下降 1.4%；基础设施用地 33.5 万公顷，下降 9.5%。说明工业用地和基础设施建设等其它用地是土地出让金收入的重要因素，而现阶段我国正处于工业、城镇化的高速发展阶段，工业用地与基础设施建设等用地数量将得到一定程度的增长。随着城市化进程的加快，城市建设用地需求增强，土地一级开发行业呈现较好的发展趋势。按照发达国家“70%-80%”城市化率水平来看，土地一级开发行业未来发展有很大潜力。随着国家“促进中部崛起”战略实施以及产业向中西部转移，我国中部地区将产生大量建设用地需求。

随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，预示着我国土地需求将持续增长，同

时，土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这将使土地在很长一段时期仍处于增值过程，从而给土地整理开发行业带来广阔的发展空间。

2、资兴市土地开发与整理行业的现状和发展趋势

为了充分高效的利用好土地资源，资兴市的国土资源和规划部门制定了严格的征地、整合、储备制度，进一步规范土地市场，严格落实征地管理，认真落实被征地农民的补偿安置政策，积极发展集体建设用地使用权市场。目前，资兴市正处于承接产业转移，推进产业结构优化升级、全面建成小康社会的阶段。为全面落实科学发展观，促进土地利用方式的根本转变，建立资源节约型、环境友好型社会，实现经济社会全面、协调、可持续发展，按照国家和湖南省的统一部署，资兴市人民政府组织开展新一轮土地利用总体规划修编工作，深入贯彻落实科学发展观，落实“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”的基本国策，统筹安排各业各类用地，协调土地利用与生态建设，促进土地利用方式的根本转变，保障土地资源可持续利用。

资兴市历史上一直是重要的煤矿产地，市内煤矿遍布，近年来随着资兴市东江湖景区成功申请国家 5A 级旅游景区，为保护资兴秀美的自然环境，资兴市逐步关停一些城区内的煤矿，加大对城区煤矿棚户区的改造力度，发行人目前所承担的土地开发整理项目中，有很大一部分就是对这些关停煤矿附近的棚户区进行整理。

随着湘南承接产业转移示范区的建立，资兴市抓住沿海地区产业升级带来的机遇，建立经济开发区积极承接并落实了众多产业项

目，初步形成了东江湖食品产业链、有色金属产业链、电子信息产业链等重要支柱产业。同时，随着东江湖景区成功入选国家 5A 级旅游景区，资兴市将充分利用景区带来的经济效益，加大景区配套设施建设力度，大力发展旅游产业。未来随着资兴经济的不断发展，旅游产业的不断壮大，发行人将承担更多土地开发与整理的项目。

3、发行人在土地开发与整理行业中的地位

发行人是资兴市内具备土地开发经营资质的最重要的主体，此项业务具有明显的垄断性经营优势。根据资兴市政府的规划，未来随着资兴产业承接转移的不断深入以及东江湖区相关旅游产业的不断发展，资兴的工业产业和旅游项目用地将保持旺盛需求，发行人将承担更多的土地整理和开发业务。发行人在土地开发、整理收益返还等方面享受资兴市政府给予的各项优惠政策，区域内竞争实力较强。

（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

城市化建设是我国社会发展的重要战略，城市化水平是一个国家现代化水平的基本标志之一。过去的二十年里，我国的城市化发展取得了长足的进步，城市经济对我国 GDP 的贡献率已经超过 70%。如今我国城市化进程已逐步进入加速发展阶段，各方面配套设施需大力完善，城市基础设施建设行业面临良好的发展机遇。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务社会性、公益性较强，资金投入量大，建设周期较长，但对国民经济发展具有全局性、先导性影响，是城市经济发展

的前提和基础，是城市可持续发展的助推器。

目前，我国城市基础设施总体水平偏低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境污染严重、噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水和天然气普及率低、硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，需求更为迫切，发展空间更大。

未来，随着我国经济的稳步发展和城市化进程的推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临良好的发展前景。

2、资兴市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

资兴市位于湖南省东南部，地处湘粤赣三省交汇处，是湖南对接粤港澳的前沿，是郴州开拓国际市场的重要基地，处于珠三角资本扩散和产业梯度转移的重要承接带，是红三角经济圈中的重要城市。资兴交通便捷通讯畅达。航空有茅坪简易林业机场；铁路有郴三线与京广线相连；公路有资五公路直达长沙、永桂高速连通桂东、省道S322线贯穿全境，更有郴州大道、1813线与京珠高速公路和106、107国道相通；水路有150公里东江湖航线，形成了由航空、铁路、公路、水路构成的立体交通网络。资兴风景秀美，东江湖风景区被评定为国家5A级风景旅游名胜区。根据2020年资兴市国民经济和社会发展统计公报，2020年资兴市地区生产总值人民币326.83亿元，按可比价计算，

同比增长3.7%。全市固定资产投资比上年增长7.8%。全县城乡居民人均可支配收入为33005元，比上年增长5.9%。全市经济发展、固定资产投资及城镇居民人均可支配收入保持高速增长。

近年来随着湘南承接产业转移示范区的建立，资兴市抓住沿海地区产业升级带来的机遇，建立经济开发区积极承接并落实了众多产业项目，初步形成了东江湖食品产业链、有色金属产业链、电子信息产业链等重要支柱产业。同时，随着东江湖景区成功入选国家 5A 级景区，资兴市将充分利用景区带来的经济效益，加大景区配套设施建设力度，大力发展旅游产业。未来随着资兴经济的不断发展，旅游产业的不断壮大，资兴市内的市政工程和城市基础设施项目建设需求将持续旺盛。

3、发行人在城市基础设施建设行业中的地位

发行人是资兴市主要的城市基础设施建设主体，其经营范围涵盖了资兴新区、鲤鱼江片区和东江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，在资兴市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，发行人在资兴市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，公司经营管理更加科学规范，实力得到快速提升。

五、 发行人地域经济情况

（一）资兴市基本情况概述

资兴位于湖南省东南部郴资桂“两型社会”建设示范带，湘、粤、赣三省交汇处，全市国土面积2747平方公里，总人口37.85万，资兴区位优势优越，交通便利，处于湖南省重点发展的“三点一线”及郴州市“郴资桂一体化”战略区域，S322线贯穿全线，郴资大道与京港澳高速公路和106、107国道相通，铁路有郴三线与京广线相连。

资兴基础设施日臻完善，经济社会协调发展，是一座开放向上、充满生机与活力的城市。依托着优质的水源优势和优越的地理位置，资兴市经济规模逐年稳步增长。全市初步建立了以新材料、新能源、有色金属深加工、先进制造业、电子信息、食品为支撑的工业体系，形成了以杂交制种、果茶、林业、无公害蔬菜、草食动物等为支柱的农业产业格局，市场商业网点遍布城乡，第三产业迅速发展，是国家可持续发展试验区。初步形成了东江湖大数据产业链、东江湖食品产业链、有色金属产业链、电子信息产业链等八大产业集群。其中食品药品加工、电子信息、制造装备成长成为三个五十亿级产业集群，有色金属新材料更是成长成为百亿级产业集群。以达达冷链、东江湖大数据产业园、丰越环保、玖隆旺电子等为代表的现代农业物流概念企业、新兴高新技术企业受到了省高度重视。东江湖大数据产业园在省市全力支持下，着力于打造成为全国最节能、最绿色环保的数据中心。

资兴山川秀丽，景色迷人，是一个旅游、休闲、度假的好去处。全市自然风光与人文景观交相辉映，东江湖、东江生态漂流、五岛一村、雾漫小东江、龙景峡谷、兜率灵岩、寿佛寺、古南岳回龙山、神农浴所汤市温泉等景区景点，年接待游客1,500万人次以上，资兴市

在2004年被国家旅游局评定为“中国优秀旅游城市”。2015年，东江被评定为国家5A级风景旅游名胜区。2017年10月，被住建部命名为国家园林城市；2018年11月，被科技部确定为首批创新型县（市），入选中国县级市全面小康指数前100名；2019年3月6日，中央宣传部、财政部、文化和旅游部、国家文物局《中央宣传部财政部文化和旅游部国家文物局关于公布《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》的通知》，资兴市名列其中。

2019年11月21日，资兴市入选“2019中国县级市全面小康指数前100名”。资兴市为湖南省首批经济强县(市)和可持续发展示范区，科技、文化、体育、卫生、广播电视、城市建设步入全省乃至全国先进行列。近年来，国际交流与合作不断扩大，先后与美国拉雷多市、罗克兰市、墨西哥的蒙卡洛瓦市、阿伦得市结为友好城市。2017-2020年分别实现GDP为362.51亿元、346.74亿元、319.41亿元和326.83亿元。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

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

发行人2017年、2018年和2019年财务报告均由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所分别出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字（2018）0405号）、（CAC证审字（2019）0411号）和（CAC证审字（2020）0427号）。本募集说明书中2017年至2019年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告和2020年1-9月未经审计的财务报表。

表 10-1 发行人最近三年及一期合并口径主要财务数据

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	1,127,903.01	1,130,713.31	971,104.00	861,427.55
其中：流动资产	767,310.20	771,491.28	658,359.87	605,100.62
负债合计	436,331.79	454,184.08	381,425.90	450,418.31
其中：流动负债	81,549.18	98,579.87	59,479.99	165,286.31
少数股东权益	-7.91	-3.29	-13.92	3,759.45
归属于母公司所有者 权益合计	691,579.13	676,532.52	589,692.02	407,249.78
所有者权益合计	691,571.22	676,529.23	589,678.10	411,009.24
营业收入	52,184.10	72,986.51	74,313.88	68,762.71
净利润	4,532.49	10,076.56	10,148.58	10,182.54

表 10-2 发行人最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）	9.41	7.83	11.07	3.66
速动比率（倍）	3.45	2.98	4.78	1.30
资产负债率（%）	38.69	40.17	39.28	52.29
应收账款周转率（次/年）	0.40	0.68	0.85	0.93
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.16	0.15
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.08	0.09
主营业务利润率（%）	16.13	17.47	17.32	16.67
净资产收益率（%）	0.66	1.49	1.72	2.50
总资产收益率（%）	0.40	0.89	1.05	1.18
EBITDA（万元）	14,230.04	23,076.62	22,173.82	20,599.42
EBITDA 利息倍数（倍）	1.62	1.05	1.28	1.38

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计（扣除少数股东权益）
- 9、总资产收益率=净利润/总资产
- 10、EBITDA=净利润+企业所得税+利息支出+折旧费用+摊销费用
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

二、发行人财务分析

（一）概述

发行人作为资兴市重要的城市基础设施建设业务运营主体，在资兴市人民政府的大力支持下，依托行业和地域优势，公司资产规模逐步增长，盈利能力不断提高，综合实力不断增强。

截至 2019 年末，发行人合并资产总额为 1,130,713.31 万元，近三年复合增长率为 15.81%；合并负债总额为 454,184.08 万元，近三年复合增长率为 11.57%；所有者权益（含少数股东权益）合计为 676,529.23 万元，近三年复合增长率为 19.06%。2019 年，发行人实现营业收入 72,986.51 万元，净利润 10,076.56 万元。

通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强、能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

（二）收入来源

表10-3 发行人主营业务收入构成表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地开发整理收入	-	20,057.82	927.47	13,135.12
市政基础设施建设工程收入	45,866.66	39,987.95	67,238.89	55,627.59
自来水费及管道安装收入	2,785.35	4,487.61	1,845.18	-
旅游门票及周边收入	3,507.55	8,185.81	4,173.28	-
合计	52,159.56	72,719.19	74,184.82	68,762.71

发行人收入主要来源于土地开发整理收入和市政基础设施建设工程收入。土地开发整理收入方面，最近三年及一期实现收入分别为 13,135.12 万元、927.47 万元、20,057.82 万元和 0 万元，报告期内，发行人土地开发整理业务受宏观政策和地方发展规划的影响，波动幅度较大；基础设施建设收入方面，最近三年及一期实现收入分别为 55,627.59 万元、67,238.89 万元、39,987.95 万元和 45,866.66 万元，2019 年基础设施建设收入较 2018 年下降幅度较大，系受到国家关于防控政府债务风险以及湖南省“调、缓、停、撤”文件的政策影响，

公司新增项目建设减少，且在建项目进度缓慢所致。未来随着资兴市基础设施建设的不断深入，当地政府对发行人业务支持力度逐渐加大，预计发行人将承担更多的建设项目，基础设施建设业务收入将保持稳定增长。

此外，公司仍有部分收入来源于控股子公司资兴市自来水有限公司的自来水费及管道安装收入以及来自于子公司开元（资兴）投资有限公司的旅游门票及周边收入，公司的利润来源较为多元化，有利于公司综合实力与抗风险能力的增强。

（三）偿债能力分析

表10-4 报告期发行人主要偿债能力指标

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产（万元）	767,310.20	771,491.28	658,359.87	605,100.62
流动负债（万元）	81,549.18	98,579.87	59,479.99	165,286.31
净利润（万元）	4,532.49	10,076.56	10,148.58	10,182.54
资产负债率（%）	38.69	40.17	39.28	52.29
流动比率（倍）	9.41	7.83	11.07	3.66
速动比率（倍）	3.45	2.98	4.78	1.30
EBITDA（万元）	14,230.04	23,076.62	22,173.82	20,599.42
EBITDA 利息倍数（倍）	1.62	1.05	1.28	1.38

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.66 倍、11.07 倍、7.83 倍和 9.41 倍，速动比率分别为 1.30 倍、4.78 倍、2.98 倍和 3.45 倍，速动比率与流动比率相差较大的原因在于公司流动资产中存货规模较大所致。报告期内，公司的流动比率和速动比率保持在较高水平，流动资产对流动负债的保障程度较好。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.29%、39.28%、40.17%和 38.69%，整体呈现下降趋势，略有小幅波动。发行人的资产负债率处于行业内较为合理水平。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 20,599.42 万元、22,173.82 万元、23,076.62 万元和 14,230.04 万元；2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，EBITDA 利息倍数分别为 1.38 倍、1.28 倍、1.05 倍和 1.62 倍。报告期内，公司 EBITDA 利息倍数始终保持在 1 以上，这表明公司盈利状况良好，具备较强的偿债能力。

（四）营运能力分析

表10-5 报告期发行人主要营运能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入（万元）	52,159.56	72,719.19	74,184.82	68,762.71
主营业务成本（万元）	43,724.85	60,017.59	61,332.90	57,299.50
应收账款周转率（次/年）	0.40	0.68	0.85	0.93
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.16	0.15
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.08	0.09

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 68,762.71 万元、74,184.82 万元、72,719.19 万元和 52,159.56 万元，主营业务收入规模整体较大且保持增长态势。2018 年度及 2019 年度主营业务收入较上年度有一定的波动，主要系发行人报告期内基础设施建设业务系受到国家关于防控政府债务风险以及湖南省“调、缓、停、撤”文件的政策影响，公司新增项目建设减少，且在建项目进度缓慢所致。随着

资兴市基础设施建设的深入，发行人有望承担更多项目建设，发行人主营业务收入将保持稳定增长。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 0.93 次/年、0.85 次/年、0.68 次/年和 0.40 次/年，报告期内发行人应收账款周转率呈下降趋势，主要系基础设施建设业务分别于 2018 年及 2019 年度完工结算确认收入导致应收账款出现增加所致，但保持在合理水平，说明发行人应收账款回款情况较好。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.15 次/年、0.16 次/年、0.14 次/年和 0.09 次/年。存货周转速度保持在较低水平，符合公司行业及自身业务结构的特征。另外，土地资产是公司存货的主要组成部分，是公司赖以生存和持续发展的需要，较低的存货周转率可使土地资产带来可预期的保值和增值收益。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.09 次/年、0.08 次/年、0.07 次/年和 0.05 次/年，公司总资产周转率相对较低，主要系公司土地资产较大所致，同时公司近年来承担了大量的城市基础设施建设项目的投融资任务，由于项目的投资量大，回收期长，导致公司资产周转速度较慢，总资产周转率数值相对较低。近两年，由于发行人大量承接项目，基础设施建设等主营业务收入增长较快，使得存货周转率和总资产周转率稳中有升，随着发行人在基础设施建设等方面业绩的逐步释放，发行人资产运营效率将进一步提升。

（五）盈利能力分析

表10-6 报告期发行人主要盈利能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入（万元）	52,159.56	72,719.19	74,184.82	68,762.71
主营业务成本（万元）	43,724.85	60,017.59	61,332.90	57,299.50
主营业务利润（万元）	8,434.71	12,701.60	12,851.92	11,463.21
补贴收入（万元）	4,500.00	12,344.59	11,211.45	10,000.00
净利润（万元）	4,532.49	10,076.56	10,148.58	10,182.54
主营业务利润率（%）	16.17	17.47	17.32	16.67
净资产收益率（%）	0.66	1.49	1.72	2.50
总资产收益率（%）	0.40	0.89	1.05	1.18

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为68,762.71万元、74,184.82万元、72,719.19万元和52,159.56万元，主营业务利润分别为11,463.21万元、12,851.9万元、12,701.60万元和8,434.71万元，主营业务利润率分别为16.67%、17.32%、17.47%和16.17%。发行人主营业务收入主要来自土地开发整理收入、基础设施建设收入、自来水费及管道安装收入以及旅游收入，来源较为多元化，最近三年及一期主营业务利润都保持较高水平，表明发行人主营业务发展良好，具有一定的盈利能力。

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 10,182.54 万元、11,211.45 万元、10,076.56 万元和 4,532.49 万元，总体保持稳定，说明发行人盈利状况良好。2017-2019 年，发行人分别取得补贴收入 10,000.00 万元、11,211.45 万元和 12,344.59 万元，三年累积实现补贴收入 33,556.04 万元，发行人“最近三年主营业务收入/（主营业务收入+补贴收入）”比例为 86.54%，符合发改办财金〔2010〕2881 号文中关于偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自公司自身收益的

要求，显示出发行人突出的主营业务和较强的自主盈利能力。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 2.50%、1.72%、1.49%和 0.66%，总资产收益率分别为 1.18%、1.05%、0.89%和 0.40%。

近三年，发行人净资产收益率处于较低水平，主要系资兴市人民政府注入的资产逐年增加及历年经营积累，导致发行人总资产、净资产增大而收入未予以同比例增长所致。由于资兴市人民政府新注入发行人的为优质土地、房产以及自来水、景点经营权等经营性资产，在城市建设快速发展的情况下，发行人未来几年的土地经营收益、物业租金收益、水费收入和旅游收入等将保持在较高水平，同时随着发行人承建项目的逐渐开工，未来发行人盈利水平有望进一步提升，发行人未来的净资产收益率和总资产收益率将有所提高。

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释放，发行人盈利能力有望持续稳定增长。

（六）现金流量分析

表10-7 报告期发行人主要现金流量指标

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入	28,011.40	74,373.89	78,847.25	159,094.55
经营活动产生的现金流量净额	-54,435.21	-38,285.89	-63,719.71	80,646.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,144.97	-4,391.45	-7,694.59	-50,471.85
筹资活动产生的现金流量净额	-10,777.05	79,532.60	21,061.01	38,789.89
现金及现金等价物净增加额	-66,357.22	36,855.26	-50,353.29	68,964.79

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为

159,094.55 万元、78,847.25 万元、74,373.89 万元和 28,011.40 万元，2018 年公司经营活动产生的现金流入较上一年度减少了 50.44%，主要系受到湖南省“停缓调撤”政策原因，发行人自建项目和代建项目收入减少所致。公司的经营活动现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的现金以及往来款现金流入，经营活动现金流入保持在较高规模上，发行人经营活动获取现金的能力较强。

发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 80,646.75 万元、-63,719.71 万元、-38,285.89 万元和-54,435.21 万元。报告期内发行人持续加大对基础设施建设的投资力度，致使购买商品接受劳务支付的现金较大，而这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致 2018 年、2019 年和 2020 年上半年经营现金流量净额为负。随着项目投资趋于稳定，已投入的项目将陆续实现回款，经营现金流量净额由负转正。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-50,471.85 万元、-7,694.59 万元、-4,391.45 万元和-1,144.97 万元。报告期内整体上呈净流出状态，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金投入。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 38,789.89 万元、21,061.01 万元、79,532.60 万元和-10,777.05 万元。2018 年公司筹资活动产生的现金流入较上一年度减少了 71.91%，主要系 2017 年发行了两支规模分别为 8 亿元的“17 年资兴城投 01”和规模为 5 亿元的“17 年资兴城投 02”，2018 年受湖南省“停缓调

撤”政策影响，发行人自建项目和代建项目融资需求减少所致。2017-2019 年发行人加大了基础设施建设项目业务的投入，资金需求较大，相应加大了融资力度，使得筹资活动产生的现金流量净额持续增加。

最近三年及一期，现金及现金等价物净增加额分别为 68,964.79 万元、-50,353.29 万元、36,855.26 万元和-66,357.22 万元，2018 年受融资环境全面缩紧的影响，发行人筹资性活动现金净流入较 2017 年出现大幅下降。2019 年现金及现金等价物较 2018 年大幅增加，主要系发行人承担的基础设施项目增多，建设资金的需求增大，筹集金额较大，发行人具备较强的筹资能力。

总体来看，在资兴市的大力支持下，随着未来业务量的增长及大量城市基础设施建设的完工，尤其是随着公司各种应收款项的收回，再辅以公司未来业务的多元化发展，经营活动产生的现金净额能得到大幅改善，公司获取现金的能力将大幅增强，可以为公司债务的偿还提供良好的保障。

三、发行人资产结构分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，经营业绩不断提高，资产规模不断壮大，保持了快速健康的发展势头，截至 2019 年末，发行人总资产达 113.07 亿元，净资产达 67.65 亿元。

表10-8 发行人最近三年及一期资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

货币资金	37,325.25	3.31	103,682.47	9.17	66,827.20	6.88	117,180.49	13.60
应收账款	146,949.40	13.03	116,938.68	10.34	97,576.67	10.05	76,748.05	8.91
预付账款	2,365.11	0.21	1,356.17	0.12	1,208.04	0.12	785.02	0.09
其他应收款	87,319.20	7.74	66,831.20	5.91	113,894.03	11.73	19,420.12	2.25
存货	486,349.90	43.12	477,341.17	42.22	374,215.40	38.54	389,573.94	45.22
其他流动资产	7,001.34	0.62	5,341.58	0.47	4,638.53	0.48	1,393.01	0.16
流动资产合计	767,310.20	68.03	771,491.28	68.23	658,359.87	67.79	605,100.62	70.24
可供出售金融资产	6,482.35	0.57	6,482.35	0.57	5,300.35	0.55	4,240.00	0.49
长期应收款	14,161.45	1.26	13,451.73	1.19	18,801.26	1.94	9,197.60	1.07
长期股权投资	1,476.43	0.13	1,206.43	0.11	-	-	-	-
固定资产	105,728.38	9.37	105,482.77	9.33	107,760.43	11.10	77,108.07	8.95
在建工程	66,539.94	5.90	66,562.78	5.89	15,069.55	1.55	377.78	0.04
无形资产	2.85	0.00	3.00	0.00	4.03	0.00	-	-
长期待摊费用	688.40	0.06	519.96	0.05	332.53	0.03	21.51	0.00
递延所得税资产	131.03	0.01	131.03	0.01	93.99	0.01	-	0.00
其他非流动资产	165,381.98	14.66	165,381.98	14.63	165,381.98	17.03	165,381.98	19.20
非流动资产合计	360,592.81	31.97	359,222.03	31.77	312,744.13	32.21	256,326.93	29.76
资产总计	1,127,903.01	100.00	1,130,713.31	100.00	971,104.00	100.00	861,427.55	100.00

报告期内发行人资产总规模保持稳定增长态势，资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。最近三年及一期，发行人资产总计分别为 861,427.55 万元、971,104.00 万元、1,130,713.31 万元和 1,127,903.01 万元。近三年发行人经营稳定，总资产持续增长。

（一）流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，最近三年及一期，发行人流动资产分别为 605,100.62 万元、658,359.87 万元、771,491.28 万元和 767,310.20 万元，占总资产的比例分别为 70.24%、67.79%、68.23%和

68.03%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成。

1、货币资金

最近三年及一期，发行人货币资金余额分别为 117,180.49 万元、66,827.20 万元、103,682.47 万元和 37,325.25 万元，占总资产的比例分别为 13.60%、6.88%、9.17%和 3.31 %。2018 年末货币资金较 2017 年末减少了 42.97%，系企业 2017 年发行 13 亿元企业债券所致，2019 年较 2018 年末大幅增加主要系新增筹资借款所致。

2、预付账款

最近三年及一期，发行人预付账款余额分别为 785.02 万元、1,208.04 万元、1,356.17 万元和 2,365.11 万元，占总资产的比例分别为 0.09%、0.12%、0.12%和 0.21%。截至 2020 年 9 月末，公司预付账款主要为预付资兴市回龙山旅游发展有限公司工程款，占预付账款总额比例为 80.33% 。

3、应收账款和其他应收款

最近三年及一期，发行人应收账款账面价值分别为 76,748.05 万元、97,576.67 万元、116,938.68 万元和 146,949.40 万元，占总资产的比例分别为 8.91%、10.05%、10.34%和 13.03%，主要为应收资兴市财政局的基础设施代建款和土地开发整理款，报告期内应收账款余额逐年增长，主要系发行人土地整理和市政工程代建业务量增加所致。2019 年末，应收账款按分类披露，其中关联方往来、政府单位往来、备用金、有确切依据保证收回的保证金等性质的应收款项 116,705.22 万元，未计提坏账准备；账龄组合应收账款 307.24 万元，计提坏账准备的应收账款 73.78 万元。

表 10-9 2019 年末重大的应收账款余额情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	金额	账龄	占比	与本公司关系	形成原因	是否经营性	回款安排
1	资兴市财政局	116,603.60	1 年以内， 58,501.29； 1-2 年， 58,102.31	99.65	关联方	工程及土地整理款	是	计划 2020 年回款 5.2 亿元，2021 年回款 3 亿元，2022 年回款 3.47 亿元
合计		116,603.60		99.65				

截至2019末，发行人的应收账款主要系应收资兴市财政局的工程及土地整理款款项，合同双方均按照合同约定正常履行相应义务。发行人应收账款交易对手为资兴市财政局，应收款项安全性较高，不存在无法收回的风险，因此未计提坏账准备。最近三年及一期，发行人已逐步收到资兴市财政局工程及土地整理回款4.17亿元、3.28亿元、3.78亿元和1.58亿元。

最近三年及一期，发行人其他应收款账面价值分别为 19,420.12 万元、113,894.03 万元、66,831.20 万元和 87,319.20 万元，占总资产的比例分别为 2.25%、11.73%、5.91%和 7.74%，主要为基础设施代建等业务形成的往来款和保证金等。报告期内发行人其他应收款波动幅度较大。2019 年较 2018 年年其他应收款降幅较大，主要系与资兴市财政局、资兴市城市发展投资有限公司等单位发生的资金往来款收回所致。

表 10-10 2019 年末其他应收款按性质分类情况

单位：万元、%

款项性质	期末账面余额	占比
资金往来	65,586.61	95.63

代收代付款	1,322.10	1.93
借款	189.97	0.28
保证金及押金	1,406.44	2.05
其他	75.81	0.11
合 计	68,580.94	100.00

表 10-11 2019 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否经营性	金额	占比	账龄	形成原因	还款安排
资兴市财政局	是	33,504.75	48.85	1 年以内； 1-2 年	往来款	计划 2020 年还 1.4 亿元，2021 年还 2 亿元。
资兴市城市发展投资有限公司	是	9,520.03	13.88	2-3 年	往来款	计划 2020 年还 0.45 亿元，2021 年还 0.5 亿元。
资兴市畅兴交通建设发展有限责任公司	是	5,029.56	7.33	1 年以内	往来款	计划 2020 年还 0.5 亿元
资兴农村商业银行股份有限公司	否	4,000.00	5.83	1 年以内	往来款	计划 2020 年还 0.2 亿元，2021 年还 0.2 亿元。
资兴兴泰建设有限责任公司	是	3,404.51	4.96	1 年以内	往来款	计划 2020 年还 0.14 亿元，2021 年还 0.2 亿元。
合计		55,458.85	80.87	-		

截至 2019 年末，其他应收款的余额为 68,580.94 万元，计提的坏账准备为 1,749.73 万元，计提坏账准备后的账面价值 66,831.20 万元。其中非经营性应收款项为 189.97 万元借款（主要系发行人批准的发行人工作人员支借的备用金）及应收资兴农村商业银行股份有限公司 4,000.00 万元款项（系发行人向资兴市农村商业银行股份有限公司支付的投资款，但因尚未办理工商变更，因此暂计入其他应收款项），除上述非经营性款项外，其他应收款项属于经营性往来款，产生原因主要系发行人与资兴市财政局、资兴市城市发展投资有限公

司等单位发生的资金往来，如不能收回，将对发行人的偿债能力造成一定影响。

截至 2019 年末，发行人应收账款和其他应收款中的政府性应收款项合计余额 163,560.08 万元，占净资产比例为 24.18%。

根据发行人内部控制制度等相关规定，发行人对往来款均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关往来款项等行为合法合规。根据发行人《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定，发行人往来占款等其他应收款的交易决策权限和程序、定价机制如下：

① 决策权限

总经理的决策权限为：交易金额单笔或累计在 3000 万元以下的交易应提交总经理审核，审核通过后方可进行。

董事会的决策权限为：交易金额单笔或累计在 3000 万元以上、10000 万元以下（不含本数）的交易应提交董事会审议，董事会审议通过后方可进行。

股东的决策权限为：交易金额单笔或累计在 10000 万元以上（含本数）的交易事项应提交公司董事会审议，并报股东批准，股东同意后方可进行。

② 定价机制

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；

交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相

关的关联交易协议中予以明确。

市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；

协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

4、存货

最近三年及一期，存货余额分别为 389,573.94 万元、374,215.40 万元、477,341.17 万元和 486,349.90 万元，占总资产的比例分别 45.22%、38.54%、42.22%和 43.12%，发行人存货规模保持稳定增长态势。2019 年末存货余额较 2018 年增长幅度较大主要系开发成本增加所致。2019 年末发行人存货构成情况如下：

表 10-12 2019 年末发行人存货构成情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
土地资产	375,469.08	78.66
开发成本	101,713.82	21.31
原材料	158.28	0.03
合计	477,341.17	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的存货主要由土地资产和开发成本构成，余额分别为 375,469.08 万元和 101,713.82 万元，占存货比例分别为 78.66%和 21.31%。

截至 2019 年 12 月 31 日，存货中土地使用权共计 67 宗，总面积 5,107.48 亩，账面价值合计 375,469.08 万元，具体明细如下：

表10-13 2019年末发行人存货的土地资产明细

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
1	资国用(2006)第0669号	划拨地	政府注入	资兴市东江开放开发区原省道S322线旁	工业	56.03	800.00	评估法	14.27	是	暂未缴纳
2	资国用(2006)第0670号	划拨地	政府注入	资兴市东江南路	混合	14.46	295.00	评估法	20.40	是	暂未缴纳
3	资国用(2006)第0650号	划拨地	政府注入	资兴市东江南路延伸段	混合住宅	19.71	576.77	评估法	29.26	是	暂未缴纳
4	资国用(2006)第0646号	划拨地	政府注入	资兴市东江开放开发区沿江路	混合住宅	32.97	534.07	评估法	16.20	是	暂未缴纳
5	资国用(2006)第0647号	划拨地	政府注入	资兴市东江镇小东江	住宅	166.06	3,431.96	评估法	20.67	是	暂未缴纳
6	资国用(2006)第0649号	划拨地	政府注入	资兴市东江南路延伸段	住宅	21.73	475.22	评估法	21.87	是	暂未缴纳
7	资BD国用(2010)第033号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	19.66	2,889.77	评估法	146.99	否	暂未缴纳
8	资BD国用(2010)第034号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	2.92	429.85	评估法	147.21	否	暂未缴纳
9	资BD国用(2010)第035号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	76.11	11,187.83	评估法	147.00	否	暂未缴纳
10	资BD国用(2010)第037号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	5.99	3,085.20	评估法	515.06	否	暂未缴纳
11	资BD国用(2010)第038号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	24.58	3,613.67	评估法	147.02	否	暂未缴纳
12	资BD国用(2010)第039号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江永丰路	综合用地	71.29	8,283.62	评估法	116.20	是	暂未缴纳
13	资BD国用(2010)第040号	出让地	政府注入	资兴经济开发区文化路	综合用地	7.70	917.84	评估法	119.20	是	暂未缴纳

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
14	资 BD 国用 (2010) 第 041 号	出让地	政府注入	资兴矿工南路鲤鱼江煤矿段	综合用地	16.01	1,089.85	评估法	68.07	是	暂未缴纳
15	资 BD 国用 (2010) 第 042 号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇莲花路	综合用地	13.74	947.65	评估法	68.97	是	暂未缴纳
16	资 BD 国用 (2010) 第 043 号	出让地	政府注入	资兴市三都镇	综合用地	154.06	10,521.42	评估法	68.29	是	暂未缴纳
17	资 BD 国用 (2010) 第 044 号	出让地	政府注入	资兴市新民村塘下二组	综合用地	5.83	857.23	评估法	147.04	否	暂未缴纳
18	资 BD 国用 (2010) 第 045 号	出让地	政府注入	资兴市汉宁路	综合用地	28.35	3,923.88	评估法	138.41	否	暂未缴纳
19	资 BD 国用 (2011) 第 008 号	出让地	政府注入	郴资桂高等级公路以东	综合用地	104.63	6,021.10	评估法	57.55	否	暂未缴纳
20	资 BD 国用 (2011) 第 009 号	出让地	政府注入	东江迎宾路以南	综合用地	254.34	14,636.49	评估法	57.55	否	暂未缴纳
21	资 JD 国用 (2011) 第 0112 号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇莲花路以东	商业用地	460.45	52,771.83	评估法	114.61	是	暂未缴纳
22	资 JD 国用 (2011) 第 0115 号	出让地	政府注入	凤凰路以东 (原东江水泥厂采石场旁)	商服用地	344.35	25,760.96	评估法	74.81	否	暂未缴纳
23	资 CD 国用 (2013) 088 号	出让地	招拍挂	鲤鱼江实验中学以东	商服用地	38.22	5,404.05	成本法	141.39	否	是
24	资 CD 国用 (2013) 089 号	出让地	招拍挂	资兴市园林处以北	商服用地	166.69	4,107.48	成本法	24.64	是	是
25	资 CD 国用 (2013) 090 号	出让地	招拍挂	鲤鱼江大桥东侧	商服用地	44.61	6,308.33	成本法	141.41	否	是
26	资 CD 国用 (2013) 091 号	出让地	招拍挂	东江镇瓦家坳 S322 线以北	商服用地	31.20	3,481.09	成本法	111.57	是	是
27	资 CD 国用 (2013) 092 号	出让地	招拍挂	鲤鱼江大桥东侧 2 地块	商服用地	65.21	9,221.37	成本法	141.41	是	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
28	资 CD 国用 (2013) 093 号	出让地	招拍挂	华润电力鲤鱼江有限公司东面	商服用地、城镇住宅	55.30	4,682.70	成本法	84.68	否	是
29	资 CD 国用 (2013) 094 号	出让地	招拍挂	木根桥火车站旁铁路以东	商服用地	75.55	10,680.80	成本法	141.37	是	是
30	资 CD 国用 (2013) 095 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村上坝以西 1 地块	商服用地	98.68	3,484.00	成本法	35.31	是	是
31	资 CD 国用 (2013) 096 号	出让地	招拍挂	市旅游局东江门楼大道旁 (原旅游局局)	商服用地	21.74	2,157.48	成本法	99.24	是	是
32	资 CD 国用 (2013) 097 号	出让地	招拍挂	东江 S322 线旁原郴州丰鞋业	商服用地	42.83	3,552.64	成本法	82.95	否	是
33	资 CD 国用 (2013) 098 号	出让地	招拍挂	小东江新大桥以东	商服用地	18.73	1,516.42	成本法	80.96	是	是
34	资 CD 国用 (2013) 099 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村小东江以东 1 地块	商服用地	71.23	2,514.41	成本法	35.30	是	是
35	资 CD 国用 (2013) 100 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村上坝以西 2 地块	商服用地	95.02	3,354.00	成本法	35.30	是	是
36	资 CD 国用 (2013) 101 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村小东江以东 2 地块	商服用地	67.62	2,386.80	成本法	35.30	是	是
37	资 CD 国用 (2013) 103 号	出让地	招拍挂	资兴宾馆以南	商服用地、城镇住宅	65.00	2,958.80	成本法	45.52	是	是
38	资 CD 国用 (2013) 104 号	出让地	招拍挂	资兴宾馆以北	商服用地、城镇住宅	50.70	2,307.66	成本法	45.52	是	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
39	资 CD 国用 (2013) 105 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村上坝东	商服用地、 城镇住宅	68.09	1,808.14	成本法	26.56	是	是
40	资 CD 国用 (2013) 0102 号	出让地	招拍挂	资兴市晋宁路	商服用地	90.24	15,319.70	成本法	169.77	是	是
41	资 JD 国用 (2014) 第 19 号	出让地	政府注入	东江凉树湾组	商服用地	10.47	525.31	评估法	50.17	是	暂未缴纳
42	资 JD 国用 (2014) 第 20 号	出让地	政府注入	原东江水泥厂旁	商服用地	667.23	44,133.54	评估法	66.14	是	暂未缴纳
43	资 JD 国用 (2014) 第 22 号	出让地	政府注入	鲤鱼江莲花路旁	商服用地	109.82	8,512.96	评估法	77.52	是	暂未缴纳
44	资国用 (2015) 第 1747 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	94.37	7,332.00	成本法	77.69	是	是
45	资国用 (2015) 第 1750 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	100.76	8,039.20	成本法	79.79	是	是
46	资国用 (2015) 第 1753 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	93.04	7,228.00	成本法	77.69	是	是
47	资国用 (2015) 第 1754 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	93.32	7,259.20	成本法	77.79	是	是
48	资国用 (2015) 第 1755 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	93.81	7,290.40	成本法	77.71	是	是
49	资国用 (2015) 第 1758 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	83.87	6,520.80	成本法	77.75	是	是
50	资国用 (2015) 第 1759 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	38.28	3,140.80	成本法	82.05	是	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
51	资国用(2015)第1760号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	102.32	8,164.00	成本法	79.79	是	是
52	资国用(2015)第1761号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	65.29	5,127.20	成本法	78.53	是	是
53	湘(2016)资兴市不动产 0000132号	划拨地	政府注入	资兴市三都镇	商服用地	17.06	1,027.33	评估法	60.22	否	暂未缴纳
54	湘(2016)资兴市不动产 0000134号	划拨地	政府注入	资兴市唐洞矿工南路旁	商服用地	3.00	147.36	评估法	49.12	否	暂未缴纳
55	湘(2016)资兴市不动产 0000135号	划拨地	政府注入	资兴市东江水电路旁	商服用地	9.33	1,744.43	评估法	186.97	否	暂未缴纳
56	湘(2016)资兴市不动产 0000133号	划拨地	政府注入	资兴市兴宁镇东门口	商服用地	1.42	71.31	评估法	50.22	否	暂未缴纳
57	湘(2016)资兴市不动产 0000136号	划拨地	政府注入	资兴市兴华路(兴华市场)	商服用地	5.13	1,543.38	评估法	300.85	否	暂未缴纳
58	湘(2020)资兴市不动产权第 0001128号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司16 号地块	其他商服用 地	96.81	4,160.00	成本法	42.97	否	是
59	湘(2020)资兴市不动产权第 0001129号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司7 号地块	其他商服用 地	53.70	2,392.00	成本法	44.54	否	是
60	湘(2020)资兴市不动产权第 0001130号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司17 号地块	其他商服用 地	62.74	2,704.00	成本法	43.10	否	是
61	湘(2020)资兴市不动产权第 0001131号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司13 号地块	其他商服用 地	12.42	499.20	成本法	40.19	否	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
62	湘(2020)资兴市不动产权第0001134号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司2号地块	其他商服用地	79.86	3,432.00	成本法	42.98	否	是
63	湘(2020)资兴市不动产权第0001135号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司4号地块	其他商服用地	18.79	811.20	成本法	43.17	否	是
64	湘(2020)资兴市不动产权第0001136号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司1号地块	其他商服用地	79.07	3,432.00	成本法	43.40	否	是
65	湘(2020)资兴市不动产权第0001137号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司3号地块	其他商服用地	9.36	395.20	成本法	42.22	否	是
66	湘(2020)资兴市不动产权第0001138号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司9号地块	其他商服用地	29.78	1,185.60	成本法	39.81	否	是
67	湘(2020)资兴市不动产权第0001139号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司11号地块	其他商服用地	8.79	353.60	成本法	40.23	否	是
	合计					5,107.48	375,469.08				

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人开发成本为 101,713.82 万元，
开发成本明细如下：

表10-14 开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	是否依法承接	是否依法合规签订相关合同协议	账面价值
1	中央下放棚改项目	其他	2018-2022	政府性项目	是	是	137.57
2	资兴城区土地储备	其他	2018-2022	政府性项目	是	是	1,237.66
3	唐鲤大道、狮子山路建设工程	道路	2018-2022	政府性项目	是	是	6,897.50
4	市公安局实施项目	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	6,498.06
5	农村公路建设项目	道路	2018-2022	政府性项目	是	是	4,518.70
6	兴宁-芋头坪公路扩改等道路建设工程	道路	2017-2020	政府性项目	是	是	4,125.88
7	通村公路建设指挥部农村公路建设	道路	2018-2022	政府性项目	是	是	3,225.39
8	市政务服务中心建设主体工程及装修工程项目	其他	2018-2020	政府性项目	是	是	3,113.30
9	运动场馆及教育设施提质扩容改造	其他	2018-2022	政府性项目	是	是	2,528.08
10	安保工程、文明示范路工程、危桥改造工程	道路等	2018-2022	政府性项目	是	是	1,854.10
11	东江湖移民博物馆室内布展、市体育馆装修改造	其他	2018-2019	政府性项目	是	是	1,096.76
12	各类学校提质改造工程	其他	2018-2020	政府性项目	是	是	1,067.95
13	城市立体绿化、城区道路绿化提质改造	其他	2018-2022	政府性项目	是	是	774.36
14	市委党校公租房、多功能实训室、室内体育场建设	其他	2018-2022	政府性项目	是	是	711.89
15	资兴大道立面改造、东江沿江风光带建设（二期）	道路等	2018-2022	政府性项目	是	是	568.91
16	大兴西路提质改造、东江河两岸污水管网联网联通工程	道路等	2018-2022	政府性项目	是	是	673.39
17	兴华巷提质、兴宁街提质、老屋组排水改造	其他	2018-2022	政府性项目	是	是	434.17
18	Y217 线三都至大坪公路	道路	2018-2022	政府性项目	是	是	391.83
19	市交通运输局建设项目	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	340.98
20	资兴市公路建设养护中心实施项目	道路等	2018-2021	政府性项目	是	是	256.93

21	市交警大队实施项目	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	256.02
22	X023 东清公路加宽、佳泰矿业进厂道路等工程	道路	2018-2021	政府性项目	是	是	216.50
23	三都镇人民政府 S903 三都连接线	道路	2018-2021	政府性项目	是	是	169.79
24	市档案局库房设备	市政	2018-2021	政府性项目	是	是	143.23
25	保障房项目	保障房	2018-2021	市场化经营性项目	是	是	56,672.71
26	兰市农贸市场	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	416.28
27	兴华农贸市场	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	205.87
28	东江农家超市	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	334.07
29	东江文体中心	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	1,744.56
30	其他	其他	2018-2021	政府性项目	是	是	1,101.38
合计							101,713.82

上述项目为发行人与资兴市人民政府通过签订委托代建协议，进行投资建设的城市基础设施建设项目，目前已经进行投资并开工建设，但尚未达到确认收入的标准。

（二）非流动资产

最近三年及一期，发行人非流动资产分别为 256,326.93 万元、312,744.13 万元、359,222.03 万元和 360,592.81 万元，占总资产的比例分别为 29.76%、32.21%、31.77%和 31.97%。发行人非流动资产主要由固定资产、在建工程和其他非流动资产构成。

1、固定资产

最近三年及一期，发行人固定资产余额分别为 77,108.07 万元、107,760.43 万元、105,482.77 万元和 105,728.38 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，房屋及建筑物占固定资产的比例达到 95.21%，是固定资产的主要组成部分。2018 年末发行人固定资产余额大幅增加，主要系发行人通过购置资产和子公司纳入合并范围所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，固定资产原值金额为 122,325.11 万

元，累计折旧金额为 16,842.34 万元，账面净值金额为 105,482.77 万元，占同期总资产比例 9.33%。固定资产中的房屋主要如下表：

表 10-15 主要固定资产明细表

序号	权证号	所有权人	坐落位置	用途	建筑面积 (平方米)	价值 (万元)	是否已抵押
1	资房权证东江字第 714007139 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 4 栋 -101、-102 等 9 套	商业	2,264.69	2,823.00	否
2	资房权证东江字第 714007135 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 7 栋 -101、-102 等 5 套	商业	1,248.75	1,557.00	否
3	资房权证东江字第 714007136 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 7 栋 -106、-107 等 6 套	商业	1,271.68	1,585.00	否
4	资房权证东江字第 714007077 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 10 栋-101、-102 等 9 套	商业	2,171.55	2,707.00	否
5	资房权证东江字第 714007129 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 11 栋-101、-102 等 8 套	商业	689.96	860.00	否
6	资房权证东江字第 714007127 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 11 栋-109、-110 等 8 套	商业	837.11	1,044.00	否
7	资房权证东江字第 714007072 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 12 栋-102、-103 等 5 套	商业	543.79	678.00	否
8	资房权证东江字第 714007073 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 12 栋-107、-108 等 6 套	商业	461.18	575.00	否
9	资房权证东江字第 714007121 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 13 栋-101、-102 等 9 套	商业	2,433.26	3,033.00	否
10	资房权证东江字第 714007124 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 13 栋-110、-111 等 8 套	商业	1,506.08	1,877.00	否
11	资房权证东江字第 714007069 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 14 栋 101、102 等 9 套	商业	749.02	934.00	是
12	资房权证东江字第 714007070 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 14 栋 110、111 等 10 套	商业	1,025.55	1,278.00	是
13	资房权证东江字第 714007071 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 14 栋 120、121 等 6 套	商业	7,597.14	9,471.00	是
14	资房权证东江字第 714007120 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 15 栋 101、102 等 9 套	商业	733.88	915.00	是
15	资房权证东江字第 714007093 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 15 栋 110、111 等 10 套	商业	1,089.10	1,358.00	是
16	资房权证东江字第 714007080 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 15 栋 120、121 等 5 套	商业	5,458.31	6,804.00	是
17	资房权证东江字第 714007074 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 16 栋 101、201 等 5 套	商业	11,167.62	9,172.00	是
18	资房权证东江字第 714007075 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 17 栋 101、102 等 6 套	商业	1,215.45	1,515.00	否
19	资房权证东江字第 714007076 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 17 栋 107、108 等 6 套	商业	912.16	1,137.00	否
20	资房权证东江字第 714007079 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 18 栋 101、102 等 4 套	商业	733.84	915.00	否

21	资房权证东江字第 714007078 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 19 栋-101、-102 等 5	商业	978.32	988.00	是
22	资房权证新字第 714006625 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 1 栋 101	商业	116.35	96.00	否
23	资房权证新字第 714006624 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 2 栋 101	商业	125.75	103.00	否
24	资房权证新字第 714006623 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 3 栋 101	商业	113.99	94.00	否
25	资房权证新字第 714006622 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 4 栋 101	商业	117.91	97.00	否
26	资房权证新字第 714006621 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 5 栋 101	商业	116.35	96.00	否
27	资房权证新字第 714006620 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 99 栋 101	商业	1,588.70	1,305.00	否
28	资房权证新字第 714006619 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 101 栋 101	商业	182.72	150.00	否
29	资房权证新字第 714006618 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 103 栋 101	商业	182.72	150.00	否
30	资房权证新字第 714006617 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 104 栋 101	商业	182.72	150.00	否
31	资房权证新字第 714006616 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 105 栋 101	商业	182.72	150.00	否
32	资房权证新字第 714006615 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 106 栋 101	商业	375.96	309.00	否
33	资房权证新字第 714006613 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 107 栋 101	商业	182.72	150.00	否
34	资房权证新字第 714006614 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区竹园路新马佳园 1 栋 101、102 等 8 套	商业	341.52	280.00	否
35	资房权证新字第 714006628 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区竹园路新马佳园 1 栋 109、110 等 8 套	商业	341.52	280.00	否
36	资房权证新字第 714006626 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区竹园路新马佳园 3 栋 107、108 等 6 套	商业	256.68	211.00	否
37	资房权证新字第 714006627 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区竹园路新马佳园 3 栋 101、102 等 6 套	商业	256.68	211.00	否
38	资房权证鲤鱼江字第 714007145 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	鲤鱼江永丰社区生活区 1 栋 101	商业	103.61	95.00	否
39	资房权证鲤鱼江字第 714007147 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	鲤鱼江永丰社区生活区 2 栋 101	商业	403.32	369.00	否
40	资房权证鲤鱼江字第 714007149 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	鲤鱼江永丰社区生活区 3 栋 101	商业	423.1	387.00	否
41	资房权证东江字第 714006560 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 1 栋 101、102 等 10 套	商业	667.72	438.00	是
42	资房权证东江字第 714006564 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 2 栋 101、102 等 10 套	商业	536.6	352.00	是
43	资房权证东江字第 714006573 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 2 栋 111、112 等 5 套	商业	268.3	176.00	是
44	资房权证东江字第 714006561 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 3 栋 101、102 等 10 套	商业	1,050.66	414.00	是

45	资房权证东江字第 714006562 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 3 栋 111、112 等 10 套	商业	1,131.03	445.00	是
46	资房权证东江字第 714007059 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B3 栋 102、103 等 3 套	商业	131.67	108.00	是
47	资房权证东江字第 714007068 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B4 栋 101	商业	65.57	54.00	是
48	资房权证东江字第 714007162 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B7 栋 101、102 等 7 套	商业	912.61	750.00	是
49	资房权证东江字第 714007063 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B8 栋 101、102 等 8 套	商业	1,026.56	843.00	是
50	资房权证东江字第 714007161 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B11 栋 101、102 等 3 套	商业	193.14	159.00	是
51	资房权证东江字第 714007152 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B12 栋 101、102 等 6 套	商业	281.09	231.00	是
52	资房权证东江字第 714007151 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B13 栋 201、202 等 10 套	商业	412.54	339.00	是
53	资房权证东江字第 714007144 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B13 栋 214、215 等 5 套	商业	204.51	168.00	是
54	资房权证东江字第 714007154 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B15 栋 201、202 等 10 套	商业	403.72	332.00	是
55	资房权证东江字第 714007155 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B15 栋 212、213 等 10 套	商业	410.77	337.00	是
56	资房权证东江字第 714007153 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B15 栋 222、223 等 3 套	商业	122.82	101.00	是
57	资房权证东江字第 714007062 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B16 栋 101、105 等 3 套	商业	377.86	310.00	是
58	资房权证东江字第 714007061 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B17 栋 101、103 等 7 套	商业	891.52	732.00	是
59	资房权证东江字第 714007058 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B19 栋 101、103 等 9 套	商业	505.43	415.00	是
60	资房权证东江字第 714007050 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B19 栋 113、114 等 10 套	商业	626.67	515.00	是
61	资房权证东江字第 714007143 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B20 栋 101、201 等 11 套	商业	917.47	527.00	是
62	资房权证东江字第 714007159 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B21 栋 201、202 等 10 套	商业	438.61	360.00	是
63	资房权证东江字第 714007160 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B21 栋 212、213 等 7 套	商业	305.46	251.00	是
64	资房权证东江字第 714007066 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B22 栋 201、202 等 10 套	商业	452.09	371.00	是
65	资房权证东江字第 714007065 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B22 栋 211、212 等 10 套	商业	424.02	348.00	是
66	资房权证东江字第 714007064 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B22 栋 221、222 等 4 套	商业	186.45	153.00	是
67	资房权证东江字第 714007140 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B23 栋 101、102 等 10 套	商业	642.64	528.00	是
68	资房权证东江字第 714007141 号	资兴市城市建设投 资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B23 栋 113、114 等 3 套	商业	214.71	176.00	是

69	资房权证东江字第 714007060 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B24 栋 109、111 等 5 套	商业	240.8	198.00	是
70	资房权证东江字第 714007157 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B25 栋 102、103 等 9 套	商业	427.62	351.00	是
71	资房权证东江字第 714006555 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江迎宾花园悦山区 Y-12 栋 2-101	杂房	119.69	34.00	是
72	资房权证东江字第 714006554 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江迎宾花园悦山区 Y-12 栋 2-101	门面	108.67	89.00	是
73	资房权证东江字第 714006553 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江迎宾花园悦山区 Y-13 栋 110	商业	67.22	55.00	是
74	资房权证东江字第 714007057 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	东江迎宾花园福山区 F29 栋 101、103	商业	433.43	356.00	是
75	资房权证新字第 714006770 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 1 栋 101	商业	319.76	259.00	是
76	资房权证新字第 714006755 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 2 栋 101	商业	124.19	101.00	是
77	资房权证新字第 714006754 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 3 栋 101	商业	122.99	100.00	是
78	资房权证新字第 714006751 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 4 栋 101	商业	124.19	101.00	是
79	资房权证新字第 714006749 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 5 栋 101	商业	123.23	100.00	是
80	资房权证新字第 714006748 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 6 栋 101	商业	116.35	94.00	是
81	资房权证新字第 714006747 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 7 栋 101	商业	133.59	108.00	是
82	资房权证新字第 714006745 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 8 栋 101	商业	123.4	100.00	是
83	资房权证新字第 714006744 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 9 栋 101	商业	121.83	99.00	是
84	资房权证新字第 714006743 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 10 栋 101	商业	139.08	113.00	是
85	资房权证新字第 714006742 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 11 栋 101	商业	525.89	426.00	是
86	资房权证新字第 714006758 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 52 栋 101、102	商业	855.68	693.00	是
87	资房权证新字第 714006759 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 75 栋 101、102 等 6 套	商业	1,324.04	1,072.00	是
88	资房权证新字第 714006762 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 77 栋 101	商业	181.76	147.00	是
89	资房权证新字第 714006764 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 79 栋 105	商业	181.76	147.00	是
90	资房权证新字第 714006765 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 81 栋 101	商业	181.76	147.00	是
91	资房权证新字第 714006766 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 83 栋 105	商业	181.76	147.00	是
92	资房权证新字第 714006756 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 85 栋 101、106 等 7 套	商业	274.3	222.00	是

93	资房权证新字第 714006740 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 87 栋 105、106 等 7 套	商业	274.3	222.00	是
94	资房权证新字第 714006738 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 89 栋 101	商业	181.76	147.00	是
95	资房权证新字第 714006736 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 91 栋 101	商业	376.43	305.00	是
96	资房权证新字第 714006734 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 94 栋 101	商业	377.62	306.00	是
97	资房权证新字第 714006733 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 96 栋 101	商业	377.62	306.00	是
98	资房权证新字第 714006752 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 97 栋 101	商业	194.63	158.00	是
99	资房权证新字第 714006768 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新唐家园 98 栋 101、102	商业	855.68	693.00	是
100	资房权证新字第 714006810 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 40 栋 101、102 等 4 套	商业	758.68	614.00	否
101	资房权证新字第 714006773 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 41 栋 101、102 等 4 套	商业	758.68	614.00	否
102	资房权证新字第 714006775 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 42 栋 105	商业	177.61	144.00	否
103	资房权证新字第 714006778 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 43 栋 101	商业	177.61	144.00	否
104	资房权证新字第 714006780 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 44 栋 105	商业	177.61	144.00	否
105	资房权证新字第 714006783 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 45 栋 101、102 等 7 套	商业	333.02	270.00	否
106	资房权证新字第 714006785 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 46 栋 101、102 等 6 套	商业	333.02	270.00	否
107	资房权证新字第 714006842 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 47 栋 101	商业	181.77	147.00	否
108	资房权证新字第 714006787 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 48 栋 107	商业	90.9	74.00	否
109	资房权证新字第 714006789 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 49 栋 107	商业	90.9	74.00	否
110	资房权证新字第 714006791 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 50 栋 101、106 等 7 套	商业	270.15	219.00	否
111	资房权证新字第 714006771 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 51 栋 101、102 等 5 套	商业	271.03	219.00	否
112	资房权证新字第 714006793 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M12 栋 101	商业	121.67	98.00	否
113	资房权证新字第 714006794 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M13 栋 101	商业	378.28	306.00	否
114	资房权证新字第 714006797 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M14 栋 101	商业	128.79	104.00	否
115	资房权证新字第 714006798 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M15 栋 101	商业	132.81	108.00	否
116	资房权证新字第 714006799 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M16 栋 101	商业	124.15	100.00	否

117	资房权证新字第 714006801 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M17 栋 101	商业	113.99	92.00	否
118	资房权证新字第 714006803 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M18 栋 101	商业	119.48	97.00	否
119	资房权证新字第 714006807 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M19 栋 101	商业	114.86	93.00	否
120	资房权证新字第 714006808 号	资兴市城市建设投资有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M20 栋 101	商业	114.86	93.00	否
121	资房权证东江字第 714000326	湖南东江湖旅游发展有限公司	三湘四水 5 栋 104/207	商业	120.45	191.78	否
122	资房权证东江字第 714000327	湖南东江湖旅游发展有限公司	三湘四水 6 栋	商业	3101.44	4,307.38	否
123	资房权证东江字第 714000332	湖南东江湖旅游发展有限公司	伴山区 B14 栋 101-105/107-112	商业	1134.81	645.03	否
124	资房权证东江字第 714000336	湖南东江湖旅游发展有限公司	伴山区 B28 栋 101-102	商业	257.48	146.35	否
125	资房权证东江字第 714000330	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-12 栋 101-109	商业	1082.94	615.55	否
126	资房权证东江字第 714000337	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-13/101-110	商业	1205.01	684.94	否
127	资房权证东江字第 714000329	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-14 栋/101-109	商业	1087	617.86	否
128	资房权证东江字第 714000331	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-15 栋/101-110	商业	1217.5	692.04	否
129	资房权证东江字第 714000333	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-16 栋/103-106	商业	410.44	233.30	否
130	资房权证东江字第 714000338	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-21 栋/101-108	商业	991.09	496.02	否
131	资房权证东江字第 714000334	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-24 栋/101-109	商业	1716	719.98	否
132	资房权证东江字第 714000339	湖南东江湖旅游发展有限公司	福山区 F-27 栋/101-103	商业	360.17	204.72	否

2、在建工程

最近三年及一期,发行人在建工程账面价值分别为 377.78 万元、15,069.55 万元、66,562.78 万元和 66,539.94 万元。报告期内,发行人在建工程余额出现明显增长,主要系发行人对资兴市城市供水设施改扩建工程项目的持续增加投入所致。

3、其他非流动资产

最近三年及一期,发行人其他非流动资产余额分别为 165,381.98 万元、165,381.98 万元、165,381.98 万元和 165,381.98 万元,主要为

公司预付的对资兴市国有资产经营管理中心的土地、房产等资产收购款，由于涉及国有企事业单位较多，截至 2019 年末尚未完成产权过户手续，相关手续仍在办理中。

四、发行人负债结构分析

表10-16 发行人最近三年及一期负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,500.00	0.57	60.00	0.01	1,000.00	0.26	-	-
应付票据	6,500.00	1.49	4,500.00	0.99	-	-	-	-
应付账款	5,292.25	1.21	4,893.37	1.08	3,615.08	0.95	1,497.76	0.33
预收款项	2,241.84	0.51	2,633.48	0.58	3,046.30	0.80	-	-
应付职工薪酬	152.88	0.04	127.32	0.03	81.03	0.02	0.24	0.00
应交税费	35.48	0.01	94.43	0.02	81.94	0.02	35.00	0.01
其他应付款	25,457.73	5.83	31,636.65	6.97	28,621.04	7.50	156,153.30	34.67
一年内到期的非流动负债	39,369.00	9.02	54,634.60	12.03	23,034.60	6.04	7,600.00	1.69
流动负债合计	81,549.18	18.69	98,579.87	21.70	59,479.99	15.59	165,286.31	36.70
长期借款	252,207.00	57.80	226,128.60	49.79	153,826.20	40.33	138,400.00	30.73
应付债券	74,802.11	17.14	100,802.11	22.19	125,567.01	32.92	124,367.00	27.61
长期应付款	27,773.50	6.37	28,673.50	6.31	42,552.70	11.16	22,365.00	4.97
非流动负债合计	354,782.61	81.31	355,604.21	78.30	321,945.90	84.41	285,132.00	63.30
负债合计	436,331.79	100.00	454,184.08	100.00	381,425.90	100.00	450,418.31	100.00

最近三年及一期，发行人负债总额分别为 450,418.31 万元、381,425.90 万元、454,184.08 万元和 436,331.79 万元，发行人负债规模整体保持平稳，负债规模大致与公司资产规模和业务量相匹配，发

行人负债水平总体来说处于合理范围内。近三年，发行人负债规模基本保持在合理水平，主要包括长期应付款、应付债券、其他应付款和长期借款等。

（一）流动负债

最近三年及一期，发行人流动负债分别为 165,286.31 万元、59,479.99 万元、98,579.87 万元和 81,549.18 万元，占总负债的比例分别为 36.70%、15.59%、21.70%和 18.69%。发行人流动负债主要由应付票据、应付账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款组成。

1、应付票据

最近三年及一期，发行人应付票据分别为 0 万元、0 万元、4,500.0 万元和 6,500.00 万元。占总负债的比例分别为 0%、0%、0.99%和 1.49%。报告期内应付票据全为银行承兑汇票。

2、应付账款

最近三年及一期，发行人应付账款余额分别为 1,497.76 万元、3,615.0 万元、4,893.37 万元和 5,292.25 万元，占总负债的比例分别为 0.33%、0.95%、1.08%和 1.21%。报告期内，发行人应付账款数额较小，主要为应付工程款、材料款和景区资源费及旅游款。

3、其他应付款

最近三年及一期，发行人其他应付款余额分别为 156,153.30 万元、28,621.04 万元、31,636.65 万元和 25,457.73 万元，占流动负债比例分别为 34.6%、7.50%、6.97%和 5.83%，主要由企业债券利息、股利、保证金和往来款构成。2018 年末发行人其他应付款余额较上一年度末大幅下降的原因系偿付债务置换款 101,697.00 万元所致。

表 10-17 报告期内其他应付款明细表

单位：万元

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末
应付利息	4,010.96	4,010.96	4,011.84
应付股利	-	-	-
其他应付款项	21,446.77	27,625.70	24,609.20
合 计	25,457.73	31,636.65	28,621.04

表 10-18 其他应付款款项性质进行分类表

单位：万元

项 目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末
资金往来	16,528.75	22,707.67	21,772.60
押金及质保金	588.02	588.02	633.29
代收代付款	3,984.43	3,984.43	1,609.63
其他	345.57	345.57	593.69
合 计	21,446.77	27,625.70	24,609.20

表 10-19 2020 年 9 月末余额前五名的其他应付款项

单位：万元

项 目	期末余额	占其他应付款期末余额比例(%)	是否经营性	形成原因	是否关联方
资兴市财政局	9,633.51	44.92	是	工程往来款	否
郴州市慈善总会	6,915.70	32.25	是	资金往来款	否
湖南煤业集团棚户区指挥部	1,400.00	6.53	是	工程往来款	否
资兴市国有资产经营管理中心	724.90	3.38	是	工程往来款	是
资兴鲤鱼江棚改指挥部	715.00	3.33	是	工程往来款	否
合 计	19,389.11	90.41			

4、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 7,600.00 万元、23,034.60 万元、54,634.60 万元和 39,369.00 万元，占总负债的比例分别为 1.69%、6.04%、12.03%和 9.02%，2020 年 9 月末一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的银行长期借款、一年内到期的应付债券款构成。

（二）非流动负债

最近三年及一期，发行人非流动负债分别为 285,132.00 万元、321,945.90 万元和 355,604.21 万元和 354,782.61 万元，占负债总额比例分别为 63.3%、84.41%、78.3%和 81.31%，非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、长期借款

最近三年及一期，长期借款余额分别为 138,400.00 万元、153,826.20 万元、226,128.60 万元和 252,207.00 万元，占总负债的比例分别为 30.73%、40.33%、49.79%和 57.80%。报告期内，发行人长期借款呈现上升趋势，主要是受公司业务规模扩张影响所致。公司长期借款分类构成情况具体如下：

表10-20 公司最近三年及一期末长期借款构成情况

单位：万元

项 目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押及质押	18,596.00	7.00	13,797.00	5.42	15,000.00	8.48	15,000.00	10.27
抵押借款	21,650.00	8.15	68,316.20	26.82	38,460.80	21.75	36,100.00	24.73
质押借款	84,330.00	31.75	15,050.00	5.91	15,300.00	8.65	15,300.00	10.48
抵押、质押及保证借款	82,000.00	30.88	86,000.00	33.76	61,000.00	34.49	65,000.00	44.52
质押及保证借款	-	0.00	71,600.00	28.10	47,100.00	26.63	14,600.00	10.00

项 目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押及保证借款	59,000.00	22.22	-	-	-	-	-	-
合计	265,576.00	100.00	254,763.20	100.00	176,860.80	100.00	146,000.00	100.00
减：一年内到期的长期借款	13,369.00	5.03	28,634.60	11.24	23,034.60	13.02	7,600.00	5.21
长期借款	252,207.00	94.97	226,128.60	88.76	153,826.20	86.98	138,400.00	94.79

2、应付债券

最近三年及一期，发行人应付债券余额分别为 124,367.00 万元、125,567.01 万元、100,802.11 万元和 74,802.11 万元，占总负债的比例分别为 27.61%、32.92%、22.19%和 17.14%。应付债券主要为 2017 年发行了两支规模分别为 8 亿元的“17 年资兴城投 01”和规模为 5 亿元的“17 年资兴城投 02”。

3、长期应付款

最近三年及一期，发行人长期应付款余额分别为 22,365.00 万元、42,552.70 万元、28,673.50 万元和 27,773.50 万元，占总负债的比例分别为 4.97%、11.16%、6.31%和 6.37%。2018 年末较 2017 年末长期应付款大额增加主要系 2018 年新增应付湖南省扶贫开发投资有限公司扶贫贷款 1.12 亿元。2020 年 9 月末长期应付款明细情况如下：

表10-21 公司2020年9月末长期应付款明细情况

单位：万元 %

项目	2020 年 9 月末	占比
湖南省扶贫开发投资有限公司	17,343.50	62.45
中国农发重点建设基金有限公司	7,430.00	26.75
远东国际租赁有限公司	3,000.00	10.80
合 计	27,773.50	100.00

（三）有息负债分析

最近三年及一期，公司有息负债余额分别为 292,732.00 万元、345,980.51 万元、414,798.81 万元和 403,151.61 万元，主要由银行借款、融资租赁、其他金融机构借款以及债券构成。2020 年 9 月末发行人有息负债明细情况如下：

表10-22 发行人2020年9月末有息负债结构表

科目	金额	占比
短期借款	2,500.00	0.62
应付票据	6,500.00	1.61
一年内到期的非流动负债	39,369.00	9.77
长期借款	252,207.00	62.56
应付债券	74,802.11	18.55
长期应付款（有息债务）	27,773.50	6.89
合计	403,151.61	100.00

1、有息债务期限结构

截至 2020 年 9 月末，公司有息债务期限结构如下：

表10-23 发行人2020年9月末有息负债期限结构

单位：万元

期限	金额	占比
短期负债	48,369.00	12.00
长期负债	354,782.61	88.00
合计	403,151.61	100.00

截至 2019 年末，发行人前十大有息负债明细情况如下：

表 10-24 发行人 2019 年末前十大有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人/ 项目	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	中国农业发展银行资兴市支行	银行贷款	86,000.00	5.15	2016/1/5-2030/12/6	抵押
2	中国农业发展银行资兴市支行	银行贷款	40,000.00	同期同档基准利率	2019/8/26-2034/8/25	抵押
3	中国工商银行资兴支行	银行贷款	23,100.00	5.36	2018/7/21-2032/7/30	抵押
4	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	银行贷款	19,000.00	五年期以上贷款基准利率上浮 10%	2017/6/14-2032/6/7	抵押
5	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	银行贷款	15,050.00	同期同档基准利率下浮 7%	2016/5/25-2041/3/30	抵押
6	中国光大银行	银行贷款	13,797.00	同期同档基准利率	2016/3-2028/3	抵押
7	中国农业发展银行资兴市支行	银行贷款	14,900.00	同期同档基准利率	2014/12-2022/12	抵押
8	17 资兴城投 01	企业债	78,167.07	6	2017/5/3-2024/5/3	抵押
9	17 资兴城投 02	企业债	48,635.04	6.3	2017/9/26-2024/9/26	抵押
10	湖南省扶贫开发投资有限公司	其他融资	17,343.50	3.89	2017/6/21-	无
	合计		355,992.61			

2、有息债务信用融资与担保融资结构分析

截至 2020 年 9 月末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

表10-25 发行人2020年9月末有息债务信用融资与担保融资构成情况

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
抵押	172,013.20	42.67
保证	123,132.78	30.54
信用	21,295.63	5.28
质押	86,710.00	21.51

合 计	403,151.61	100.00
-----	------------	--------

（四）债务偿还压力测算

为了解本期债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行了测算，具体情况如下：

表10-26 债券存续期有息负债本金偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	6.03	5.57	4.56	4.29	1.30	1.09	0.91	2.11
其中：银行借款偿还规模	3.28	2.85	1.82	1.50	1.12	0.97	0.80	1.88
其他金融机构借款	0.15	0.12	0.14	0.19	0.18	0.12	0.11	0.23
17 资兴城投 01	1.60	1.60	1.60	1.60				
17 资兴城投 02	1.00	1.00	1.00	1.00				
本期债券偿付规模				1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
合计	6.03	5.57	4.56	6.09	3.1	2.89	2.71	3.91

五、发行人对外担保情况

最近三年，公司对外担保余额分别为 142,935.28 万元、71,367.68 万元、93,816.85 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下表：

表10-27 发行人对外担保明细

单位：万元

类型	担保方	被担保方	担保金额	担保形式
1	资兴市城市建设投资	湖南省棚户区改	20,316.85	质押

类型	担保方	被担保方	担保金额	担保形式
	有限责任公司	造投资有限公司		
2	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市成诚投资有限公司	52,000.00	一般保证
3	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴兴泰建设有限责任公司	21,500.00	一般保证
合计			93,816.85	--

截至 2019 年末，公司对外担保合计金额为 93,816.85 万元，占净资产比重为 13.87%，不会对公司经营产生实质影响，上述担保公司内部对上述担保履行了必要的审核审批程序，同时也采取较为完善反担保等措施，不存在较大的代偿风险。

六、发行人资产受限情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产合计金额为 312,805.44 万元，明细情况如下：

表 10-28 发行人受限资产明细表

单位：万元

项 目	金 额	受限原因
货币资金	4,500.00	承兑汇票保证金
存货-土地资产	259,216.79	借款及担保抵押
固定资产-房屋建筑物	48,249.00	借款及担保抵押
固定资产-船舶	839.64	借款及担保抵押
合计	312,805.44	--

表 10-29 发行人受限资产明细表

单位：平方米、万元

序号	资产类别	权证号	面积	金额
1	货币资金			4,500.00

序号	资产类别	权证号	面积	金额
2	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007069 号	749.02	934.00
3	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007070 号	1,025.55	1,278.00
4	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007071 号	7,597.14	9,471.00
5	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007120 号	733.88	915.00
6	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007093 号	1,089.10	1,358.00
7	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007080 号	5,458.31	6,804.00
8	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007074 号	11,167.62	9,172.00
9	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007078 号	978.32	988.00
10	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006560 号	667.72	438.00
11	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006564 号	536.60	352.00
12	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006573 号	268.30	176.00
13	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006561 号	1,050.66	414.00
14	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006562 号	1,131.03	445.00
15	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007059 号	131.67	108.00
16	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007068 号	65.57	54.00
17	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007162 号	912.61	750.00
18	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007063 号	1,026.56	843.00
19	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007161 号	193.14	159.00
20	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007152 号	281.09	231.00
21	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007151 号	412.54	339.00
22	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007144 号	204.51	168.00
23	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007154 号	403.72	332.00
24	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007155 号	410.77	337.00
25	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007153 号	122.82	101.00
26	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007062 号	377.86	310.00
27	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007061 号	891.52	732.00
28	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007058 号	505.43	415.00
29	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007050 号	626.67	515.00

序号	资产类别	权证号	面积	金额
30	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007143 号	917.47	527.00
31	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007159 号	438.61	360.00
32	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007160 号	305.46	251.00
33	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007066 号	452.09	371.00
34	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007065 号	424.02	348.00
35	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007064 号	186.45	153.00
36	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007140 号	642.64	528.00
37	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007141 号	214.71	176.00
38	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007060 号	240.80	198.00
39	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007157 号	427.62	351.00
40	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006555 号	119.69	34.00
41	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006554 号	108.67	89.00
42	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714006553 号	67.22	55.00
43	固定资产-房屋	资房权证东江字第 714007057 号	433.43	356.00
44	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006770 号	319.76	259.00
45	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006755 号	124.19	101.00
46	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006754 号	122.99	100.00
47	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006751 号	124.19	101.00
48	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006749 号	123.23	100.00
49	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006748 号	116.35	94.00
50	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006747 号	133.59	108.00
51	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006745 号	123.40	100.00
52	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006744 号	121.83	99.00
53	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006743 号	139.08	113.00
54	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006742 号	525.89	426.00
55	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006758 号	855.68	693.00
56	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006759 号	1,324.04	1,072.00
57	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006762 号	181.76	147.00

序号	资产类别	权证号	面积	金额
58	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006764 号	181.76	147.00
59	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006765 号	181.76	147.00
60	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006766 号	181.76	147.00
61	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006756 号	274.30	222.00
62	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006740 号	274.30	222.00
63	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006738 号	181.76	147.00
64	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006736 号	376.43	305.00
65	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006734 号	377.62	306.00
66	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006733 号	377.62	306.00
67	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006752 号	194.63	158.00
68	固定资产-房屋	资房权证新字第 714006768 号	855.68	693.00
69	固定资产-船舶	CN20112565762 / 341412000007		670.64
70	固定资产-船舶	CN20111498408 / 341412000006		169.00
71	存货-土地	资国用（2006）第 0669 号	37,355.46	800.00
72	存货-土地	资国用（2006）第 0670 号	9,461.22	295.00
73	存货-土地	资国用（2006）第 0650 号	13,138.32	576.77
74	存货-土地	资国用（2006）第 0646 号	21,978.08	534.07
75	存货-土地	资国用（2006）第 0647 号	110,708.23	3,431.96
76	存货-土地	资国用（2006）第 0649 号	14,488.27	475.22
77	存货-土地	资 BD 国用（2010）第 039 号	47,524.00	8,283.62
78	存货-土地	资 BD 国用（2010）第 040 号	5,131.05	917.84
79	存货-土地	资 BD 国用（2010）第 041 号	10,671.40	1,089.85
80	存货-土地	资 BD 国用（2010）第 042 号	9,157.80	947.65
81	存货-土地	资 BD 国用（2010）第 043 号	102,708.10	10,521.42
82	存货-土地	资 JD 国用（2011）第 0112 号	306,970.00	52,771.83
83	存货-土地	资 CD 国用（2013）089 号	60,159.30	4,107.48
84	存货-土地	资 CD 国用（2013）091 号	20,799.20	3,481.09
85	存货-土地	资 CD 国用（2013）092 号	43,475.50	9,221.37

序号	资产类别	权证号	面积	金额
86	存货-土地	资 CD 国用（2013）094 号	50,365.60	10,680.80
87	存货-土地	资 CD 国用（2013）095 号	65,788.40	3,484.00
88	存货-土地	资 CD 国用（2013）096 号	14,494.95	2,157.48
89	存货-土地	资 CD 国用（2013）098 号	12,486.60	1,516.42
90	存货-土地	资 CD 国用（2013）099 号	47,489.10	2,514.41
91	存货-土地	资 CD 国用（2013）100 号	63,346.50	3,354.00
92	存货-土地	资 CD 国用（2013）101 号	45,078.30	2,386.80
93	存货-土地	资 CD 国用（2013）102 号	111,124.78	15,319.70
94	存货-土地	资 CD 国用（2013）103 号	43,335.03	2,958.80
95	存货-土地	资 CD 国用（2013）104 号	33,798.59	2,307.66
96	存货-土地	资 CD 国用（2013）105 号	45,390.80	1,808.14
97	存货-土地	资 JD 国用（2014）第 19 号	6,976.72	525.31
98	存货-土地	资 JD 国用（2014）第 20 号	444,822.90	44,133.54
99	存货-土地	资 JD 国用（2014）第 22 号	73,215.90	8,512.96
100	存货-土地	资国用（2015）第 1747 号	62,916.40	7,332.00
101	存货-土地	资国用（2015）第 1750 号	67,174.20	8,039.20
102	存货-土地	资国用（2015）第 1753 号	62,025.00	7,228.00
103	存货-土地	资国用（2015）第 1754 号	62,213.20	7,259.20
104	存货-土地	资国用（2015）第 1755 号	62,540.90	7,290.40
105	存货-土地	资国用（2015）第 1758 号	55,915.60	6,520.80
106	存货-土地	资国用（2015）第 1759 号	25,520.90	3,140.80
107	存货-土地	资国用（2015）第 1760 号	68,212.50	8,164.00
108	存货-土地	资国用（2015）第 1761 号	43,528.40	5,127.20
	合计			312,805.44

截至2019年12月31日，发行人受限资产余额为312,805.44万元，
占净资产的比例为46.24%，不会对发行人偿债能力造成重大影响。

七、关联交易情况

1、关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，以及符合企业会计准则规定的其他关联方，构成关联方。

2、发行人股东与实际控制人

发行人原股东为资兴市国有资产经营管理中心（隶属于资兴市财政局），截至募集说明书出具之日，发行人股东为资兴市投融资服务中心，出资比例占公司注册资本的 100%。资兴市投融资服务中心隶属于资兴市财政局管理，资兴市财政局为发行人实际控制人。

3、发行人子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

表 10-30 发行人子公司情况

序号	子公司名称	注册资本	持股比例（%）	
			直接	间接
1	资兴市城市建设市政工程有限公司	1,000.00	100.00	-
2	资兴市农泉投资有限责任公司	20,000.00	100.00	-
3	开元（资兴）投资有限公司	8,245.00	100.00	-
4	资兴市精准扶贫开发有限责任公司	5,000.00	100.00	-
5	资兴市自来水有限公司	14,100.00	50.35	-
6	湖南东江湖大数据产业园管理有限公司	5,000.00	100.00	-

4、发行人联营公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要联营公司情况如下：

表 10-31 发行人联营公司情况

序号	下属公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	华能湖南连坪风电有限责任公司	17,392.00	20.00
2	资兴市东江湾敦凰产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	50,000.00	20.00
3	郴州联盛房地产开发有限责任公司	3,000.00	30.00
4	资兴湘南石化销售有限公司	800.00	30.00

5、高管关联情况

表 10-32 发行人高管关联情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	关联高管
1	资兴市城市发展投资有限公司	100,000.00	陈续跃
2	郴州东江湾电子商务股份有限公司	1,000.00	陈续跃、袁向东
3	湖南智创美居技术有限公司	2,000.00	袁向东
4	湖南资兴农村商业银行股份有限公司	40,000.00	刘和涛

6、关联方应收应付款项

2017-2019年，发行人的关联方应收应付款项如下：

表 10-33 发行人关联方应收应付款项

单位：万元

序号	关联方	项目名称	2019 年末 账面余额	2018 年末 账面余额	2017 年末 账面余额
1	资兴市国有资产经营 管理中心	其他非流动 资产	155,799.72	155,799.72	155,799.72
2	资兴市国有资产经营 管理中心	应付账款	3,148.62	2,549.76	-
3	资兴市国有资产经营 管理中心	其他应付款	724.9	724.9	-
4	资兴市财政局	应收账款	116,603.60	97,235.74	76,529.27
5	资兴市财政局	其他应收款	33,504.75	87,214.76	0.00
6	资兴市财政局	其他应付款	9,681.47	6,450.24	109,801.51
7	资兴市城市发展投资 有限公司	其他应收款	9,520.03	-	-
8	湖南资兴农村商业银	其他应收款	4,000.00	-	-

	行股份有限公司				
	合计	-	332,983.09	349,975.12	342,130.50

6、关联方担保

报告期内，发行人不存在关联方担保情况。

八、发行人最近三年及一期合并资产负债表（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）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司已发行债券具体情况如下：

表 11-1 已发行债券情况

单位：亿元

名称	发行主体	品种	余额	到期日	票面利率	是否公开	本息兑付情况
17 资兴城投 01	资兴市城市建设投资有限公司	一般企业债	6.40	2024-05-03	6.00%	是	正常
17 资兴城投 02	资兴市城市建设投资有限公司	一般企业债	4.00	2024-09-26	6.30%	是	正常

本次债券是发行人第二次申报企业债券，公司无已注册未发行债券额度，上述已发行债券的本息兑付正常。

“17资兴城投01”募集资金总额为8.00亿元，其中4.80亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，3.20亿元用于补充公司的营运资金。截至2019年12月31日，剩余募集资金0亿元，募集资金已按照约定用途使用完毕。

“17 资兴城投 02”募集资金总额为 5 亿元，其中 3 亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，2 亿元用于补充公司的营运资金。截至 2019 年 12 月 31 日，剩余募集资金 0 亿元，募集资金已按照约定用途使用完毕。

2020年9月末，发行人及其子公司租赁融资情况如下：

表 11-2 发行人租赁融资情况

单位：万元、%

借款单位	金额	起止时间	利率	担保方式
远东国际租赁有限公司	3,000.00	2019.6.27-2024.6.27	6.65%	抵押

合计	3,000.00			
----	----------	--	--	--

除上述融资外，截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司不存在发行其他中期票据、短期融资券，以及各类私募品种融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金 9 亿元，其中基础发行额为 4.5 亿元，弹性配售额为 4.5 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 4.5 亿元，其中 1.5 亿元用于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，3 亿元用于偿还发行人发行的“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 9 亿元，其中 6 亿元用于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，3 亿元用于偿还发行人发行的“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息。募集资金使用分配情况见表 12-1、12-2：

表 12-1 未行使弹性配售选择权时募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	占总投资比例	占募集资金比例
1	东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）	140,645.42	15,000.00	10.67	33.33
2	偿还“17 资兴城投 01”2020 年度应兑付的本金及利息	-	20,000.00	-	44.44
3	偿还“17 资兴城投 02”2020 年度应兑付的本金及利息	-	10,000.00	-	22.22
合计		140,645.42	45,000.00	-	100.00

表 12-2 行使弹性配售选择权时募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	占总投资比例	占募集资金比例
----	------	-------	---------	--------	---------

1	东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）	140,645.42	60,000.00	30.71	66.67
2	偿还“17 资兴城投 01”2020 年度应兑付的本金及利息	-	20,000.00	-	22.22
3	偿还“17 资兴城投 02”2020 年度应兑付的本金及利息		10,000.00	-	11.11
合计		140,645.42	90,000.00	-	100.00

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，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。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

（一）偿还债务

如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为9亿元，扣除发行费用后其中3亿元用于偿还发行人发行的“17资兴城投01”和“17资兴城投02”两只存续企业债券在2020年度应兑付的本金及利息，具体如下表：

表 12-3 拟偿还债务明细

单位：%、万元

序号	债券名称	发行金额	发行利率	发行时主体评级/债项评级	2020 年内到期本金	2020 年内到期利息	2020 年内到期本息和
1	17 资兴城投 01	80,000.00	6.00	AA/AA+	16,000.00	4,800.00	20,800.00
2	17 资兴城投 02	50,000.00	6.30	AA/AA+	10,000.00	3,150.00	13,150.00
合计		130,000.00	-		26,000.00	7,950.00	33,950.00

1、募集资金拟用于偿还的企业债券情况

2017年资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券(第一期)(简称“17资兴城投01”)：经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕384号文件批准，发行人于2017年4月26日公开发行“17资兴城投01”，债券募集资金8亿元，其中4.80亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，3.20亿元用于补充公司的营运资金。债券发行利率6.00%，债券期限7年，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还债券发行总额的20%，由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，该债券发行时发行人长期主体信用等级为AA，该期债券信用评级为AA+。

2017 年资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券（第二期）（简称“17 资兴城投 02”）：经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕384 号文件批准，发行人于 2017 年 9 月 25 日公开发行“17 资兴城投 02”，债券募集资金 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，2.00 亿元用于补充公司的营运资金。债券发行利率 6.30%，债券期限 7 年，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还债券发行总额的 20%，由重庆进出口融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，该债券发行时发行人长期主体信用等级为 AA，该期债券信用评级为 AA+。

2、发行本期债券的必要性分析

2020年春节期间，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，湖南省较快出现了确诊和疑似病例。截至2020年5月31日，湖南省累计确诊病例1019例，确诊人数排在全国第六位。疫情发生后，资兴市

委、市政府高度重视，坚决贯彻落实习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要讲话重要指示批示精神，坚持“外防输入、内防感染”的防控策略下，多措并举应对新冠肺炎疫情，因此受疫情管控影响，发行人的盈利能力、短期偿债能力都出现了阶段性下滑的情况。所以本期债券的发行对公司而言显得尤为重要。

(1)可有效缓解发行人阶段性收入下降对短期偿债能力造成的不利影响

本次新冠肺炎疫情传播速度较快、隐蔽性强。为加强新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，有效减少人员聚集，阻断疫情传播，打赢疫情防控阻击战，国家和湖南省均出台了相关文件，延长了春节假期，延迟了企业复工和学校开学，发行人整体的项目施工进度受到了一定程度的影响，营业收入及项目回款预期有所滞后。

同时，为有效降低新型冠状病毒肺炎疫情造成的影响，全面落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，统筹疫情防控与经济社会秩序恢复，通过减少财政收入并加大财政支出的方式，包括为受疫情影响严重的企业实行各种减税降费的优惠政策、为科技型中小微企业减免租金、加大就业补贴、加大对工业企业技术改造的支持力度、加快兑现各级相关资金扶持政策等。力求保证经济平稳运行状态下打赢疫情防控阻击战。

基于疫情防控和全面建成小康社会双目标的情况下，考虑到发行人工程代建以及土地整理开发业务的交易对手主要为当地政府部门，相关政府机构因疫情影响可能会在2020年临时调整上述发行人业务板块的结算进度，影响发行人回款及时性，进而对发行人短期偿债能力产生一定不利影响。因此发行本期债券，可有效补充发行人因短期内收入下降可能出现的偿债资金需求缺口。

(2)可有效防范已发行债券募集资金投资项目短期收益不及预期而造成的兑付风险

“17资兴城投01”和“17资兴城投02”的募投项目收益主要来自于资兴市城市供水设施改扩建工程项目。但受到新型冠状病毒感染肺炎疫情的影响，区域经济短期内存在一定下行压力；同时，为响应习近平总书记重要指示精神，地方政府将对财政性资金支出适当调整，加大了对重点项目的投资力度。因此，存在存量债券募投项目收益实现进度不及预期的可能性。

因此，发行本期债券对于防范可能出现的兑付风险具有重大意义。

(3) 本期债券发行有利于优化发行人债务结构，降低财务风险

本期债券成功发行后，预计发行人非流动负债占负债总额的比例将会提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，这将进一步优化发行人的负债结构，增强公司短期偿债能力，有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

综上，本期债券的发行将有效缓解发行人短期的债务偿付压力，缓解发行人生产经营所需流动资金紧张局面，为有序有力推动区域复工复产以及经济发展形成重要支撑。

3、“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”募投项目的建设 with 运营情况

资兴市城市供水设施改扩建工程项目总投资估算为134,141.00万元，建设地址位于资兴市（含中心城区、兴宁片区以及三都片区），建设内容包括资兴市中心城区水厂路东侧、东江湾北岸木根桥水厂建设、引水工程以及对应片区101公里管网的改扩建工程；三都片区东江湖边的东江水厂和宝源九村的宝源水厂建设工程以及对应片区32

公里管网的改扩建工程；兴宁片区竹园村自来水厂建设工程以及对应片区31公里管网的改扩建工程。项目要求沿市内道路敷设管道，终端入户，施工地点覆盖中心城区、兴宁片区和三都片区。项目为市场化经营性项目，收入主要来源于自来水供水收入（包含居民用水、非居民用水以及特种用水），项目运营周期22年（含建设期2年），运营期内可实现收入378,191.98万元。

根据“17资兴城投01”和“17资兴城投02”的债券募集说明书，募投项目建设期为24个月，原计划于2018年8月达到竣工验收条件，截至2020年末，募投项目已累计投入约11.7亿元，已基本完成资兴市中心城区水厂路东侧、东江湾北岸木根桥水厂建设、引水工程以及对应片区101公里管网的改扩建工程和三都片区东江湖边的东江水厂和宝源九村的宝源水厂建设工程以及对应片区32公里管网的改扩建工程已完工并开始试运营，剩余部分仍在建设中，该项目剩余建设期限为6个月，预计2021年6月底完工。募投项目运营周期较长，已建成的资兴市中心城区小东江水厂和东江湾北岸木根桥水厂从2019年6月中旬开始产生运营收入，2019年产生水费收入2,731.52万元，运营期内具有良好的经济效益，不会对偿债资金预期来源产生较大影响。

募投项目建设进度延后的主要原因如下：

（1）湖南省“停缓调撤”政策原因

2018年4月，为防范债务风险，湖南省财政厅出台《关于压减投资项目切实做好甄别和核实政府性债务有关工作的紧急通知》，要求湖南省各市州、县市区全面梳理摸排项目建设和债务情况，按照“停、缓、调、撤”的原则分类处置，对于湖南省市县区级所有投资项目（包含尚未开工和已开工建设）一律暂缓施工。因此，2018年至2019年上半年，发行人自建项目和代建项目受政策影响严重，前次企业债券募

投资项目虽不属于“停、缓、调、撤”类项目，但项目建设进度严重拖后，造成前次企业债券募投资项目无法按期完工运营。

（2）“新冠肺炎”疫情影响

2020年初新冠疫情爆发，中央和各地及时制定了延长期限、延期开工复工的规定，企业停工停产、复工延长，资兴市遭遇复工复产困难，为响应习近平总书记重要指示精神，资兴市政府已对财政性资金支出进行适当调整，并号召发行人在内的地方国有企业对项目资金投放做相应调整，加大疫情下企业复工复产支出、中小微企业融资放款以及医疗和防疫物资生产供给，先行打赢疫情防控攻坚战，导致募投项目在建设过程中资金无法正常周转；2020年上半年，施工行业遭受大面积停工停业，建设工期受到严重影响，无法按既定计划完工投产。

4、“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”偿债保障措施

（1）“17资兴城投01”和“17资兴城投02”募投资项目良好的经济效益是本期债券按时偿付的重要来源。

根据北京国金管理咨询有限公司（工程咨询甲级资质）出具的《资兴市城市供水设施改扩建工程项目可行性研究报告》数据显示，项目运营周期22年（含建设期2年），运营期内可实现收入378,191.98万元，是本期债券还本付息的重要来源。

发行人承诺被置换企业债券的募投资项目收益，未来除按照约定用于偿还对应的企业债券本息或因置换上述债券产生的负债外，剩余收益将优先用于本次债券借新还旧部分的还本付息。

（2）瀚华融资担保股份有限公司（原瀚华担保股份有限公司）和重庆进出口融资担保有限公司（原重庆进出口信用担保有限公司）的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提“17资兴城投01”和“17资兴城投02”的信用水平。

根据中证鹏元出具的《2017年资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）（第二期）2020年跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2020】跟踪第【895】号01）评定，“17资兴城投01”和“17资兴城投02”信用等级维持为AA+，公司主体评级等级维持为AA。

（二）募集资金投资项目概况

本期债券的募投项目为东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，项目具体情况如下：

1、项目实施主体

项目实施主体为资兴市城市建设投资有限责任公司。

2、项目批复情况

表 12-4 本期债券募投项目审批表

	批准文件名称	批准文件文号	批文日期
1	资兴市自然资源局 土地权属来源说明	2020 年确权（03）06 号	2020-03-04
2	资兴市自然资源局 建设用地规划许可证	B20031001	2020-03-10
3	郴州市生态环境局资兴分局 环境影响评价审批意见	郴资环审表【2020】10 号	2020-05-12
4	资兴市发展和改革委员会 《关于资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）可行性研究报告的批复》	资发改批〔2020〕46 号	2020-05-09
5	湖南省节能监察中心 《关于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）的节能评审意见》	湘节能评审〔2020〕35 号	2020-11-20

3、项目建设内容和规模

本项目主要建设绿色数据中心及配套设施，总用地 97,008.40 平方米（145.51 亩），拟建设 8 栋数据机房、1 栋业务支撑用房、1 栋动力中心用房和 2#取水泵房，总建筑面积 80,800.00 m²，其中：8 栋

数据机房 68,000.00 m²（每栋四层共 8500 m²），业务支撑用房 10,200 m²，动力中心 600 m²，2#取水泵房 2,000.00 m²。容积率 0.83，绿地率 32.54%、建筑密度 21.65%。为给绿色数据中心建设提供达标的场址，项目主体建设前对场地进行污染治理及生态修复；为实现数据中心全方位，智能化无人值守、智能化检测及报警功能，配套建设数据中心智能自动检测系统；为保证东江湖大数据产业园电力供应和湖水直供，配套新建 10kV 电缆 3.5km，新建 10KV 专用变电站 1 座，供水管网 3km。本项目建成后可容纳机架 16,000 个，存储服务器 16 万台。

发行人运营本项目需申请办理 IDC 许可证（第一类增值电信业务经营许可证-因特网数据中心业务），IDC 许可证由工信部在系统评测（IDC 机房运行安全系统--GB50174 标准、网站备案系统、企业资源管理平台、信息安全管理系统）后 90 个工作日进行审核，发行人承诺将在募投项目建设完工后申请办理 IDC 许可证。

表12-5 项目建设的主要技术指标表

序号	项目	单位	指标	备注
主要技术指标				
1	总用地面积	亩	145.51	
2	大数据中心			
2.1	总建筑面积	m ²	80,800.00	
2.1.1	数据机房	m ²	68,000.00	8 栋 4 层
2.1.2	业务支撑用房	m ²	10,200.00	1 栋 6 层
2.1.3	动力中心	m ²	600.00	1 栋 2 层
2.1.4	2#取水泵房	m ²	2,000.00	
2.2	管网工程（室外）	km	3.00	
2.3	10KV 电缆	km	3.50	
3	容积率		0.83	

序号	项目	单位	指标	备注
4	建筑密度	%	21.65	
5	绿地率	%	32.54	
6	停车位	个	180	

注：业务支撑用房：工程费用约为 2,754.00 万元，建设内容为 1 栋 6 层的建筑物，主要是为了解决大数据中心工作人员办公问题。

动力中心：工程费用约为 132.00 万元，建设内容 1 栋 2 层的建筑物，主要是用来放置水冷离心式冷水机组。在正常情况下，采用湖水直供的方式，将 8-13℃ 的湖水通过水泵直接送至数据中心的换热站（板换前），与板换进行热交换后的回水排至湖内。为了保障数据中心的运行的安全稳定和可靠性，建设水源离心式冷水机组作为数据中心的备用冷源。在应急或非正常工况时，采用大容量水源离心式冷水机组对数据中心进行降温。

4、募投项目用地情况、建设期限及施工进度

本项目总用地面积 97,008.40 平方米（约 145.51 亩），用地类型为城镇公用设施用地，用地性质为出让地，拟通过“招、拍、挂”方式取得，目前暂未完成土地出让手续，土地费用 17,461.20 万元全部已纳入总投资。

本项目总建设期预计为两年（2020 年 5 月~2022 年 4 月），包含完成场地污染治理及修复工程和启动数据机房、业务支撑用房、动力中心等建设 20 个月；完成数据机房、业务支撑用房、动力中心等建设和 2#取水泵房、配套管网、电力等工程 3 个月，竣工验收 1 个月。截至 2020 年 12 月 31 日，项目已启动并完成场地污染治理及修复工程，已启动数据机房、业务支撑用房、动力中心建设，项目已投入约 18,738.00 万元，均为资本金投入。

截至本募集说明书披露之日，募投项目已完成可研报告编制及报批，并办理项目合法手续审批，目前已进入工程勘察设计、工程建设施工准备工作。鉴于募投项目暂未筹集到足额的长期融资，为保证募投项目建设工作的连贯性，避免因资金不到位导致的停工风险，募投项目尚未正式开工建设。发行人承诺在本次债券募集资金到位后 3 个

月内正式开工建设并按期完工。

5、募投项目资金来源落实情况

本次债券募投项目总投资额为 140,645.42 万元，资本金 35,645.42 万元，占项目总投资的 25.34%，通过本次债券融资 72,000.00 万元，占项目总投资的 51.19%，其他渠道筹资（主要为资本金和银行借款）33,000.00 万元，占总投资 23.47%。符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）对项目资本金的要求。

发行人承诺将积极筹措资金，根据项目建设进度足额陆续注入募投项目实施主体资兴市城市建设投资有限责任公司。如项目超过概算，项目资金缺口将由发行人以资本金、银行贷款等途径予以解决，确保项目建设资金足额到位。

6、募投项目必要性和社会意义

从带来的经济效益和社会效益来看，东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目建设的必要性可以归结为以下几点：

（1）是郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区的需要

根据《国务院关于同意郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区的批复》（国函〔2019〕44 号），同意郴州市以水资源可持续利用与绿色发展为主题，建设国家可持续发展议程创新示范区。郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区，是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，

紧紧围绕联合国 2030 年可持续发展议程和《中国落实 2030 年可持续发展议程国别方案》。

资兴市是湖南省最早的国家可持续发展实验区，长期以来，资兴市聚焦东江湖水环境保护与水资源高效利用，建设国家可持续发展议程创新示范区已具备良好基础。资兴作为“水资源可持续利用与绿色发展”的典型代表，对东江湖的水资源、水环境、水生态进行保护、治理、利用和发展，充分显现了国家可持续发展议程创新示范区建设的成果。资兴市以大数据产业为重点，打造大数据产业发展高地，有助于生态产业发展、节水型社会和节水型城市建设，统筹各类创新资源，深化体制机制改革，探索适用技术路线和系统解决方案，形成可操作、可复制、可推广的有效模式，对推动长江经济带生态优先、绿色发展发挥示范效应，为落实 2030 年可持续发展议程提供实践经验。

（2）是完善东江湖大数据产业园基础设施、加快产业园建设的需要

东江湖大数据产业园位于资兴市东江湾北岸，规划总面积为 181.9 公顷，可容纳 10 至 20 家大数据中心的 20 万个数据机架、500 万台服务器、1000 家以上移动互联网企业。目前，产业园至完成一期 3,000 个机架建设。

《东江湖大数据产业园产业发展规划》（2019-2025 年）将产业园定位为：以建设“华南数据谷”，国家绿色大数据产业基地、国家政务云灾备基地、国际化数据资源枢纽和国家数据中心产业政策先行区。而目前园区的建设情况远远不能满足市场需求和实现规划目标。

本项目通过数据机房、业务支撑用房等建设，完善了园区基础设施，扩大了园区数据存储空间，项目的建成将加快产业园的发展。

（3）是破解资兴市产业转型“瓶颈”，引领经济发展的需要

资兴市是湖南重要的能源建材基地。依托矿产资源优势，大力发展工业经济，形成以有色金属产业为龙头、煤炭产业为支柱、食品与森工产业为重点、建材电力产业为优势、电子产业为新兵的产业格局，传统工业经济在全市经济结构中一度占据主导地位。21世纪以来，随着煤炭、石灰石等资源的枯竭以及东江湖生态保护机制的建立，区域内有树不能砍、有矿不能挖、有水不能渔，造成森工产业退出，有色、食品等传统优势产业发展减速，资兴老工业基地可持续发展面临严峻的形势。

近年来，资兴市大力实施生态立市、产业兴市战略，围绕“生态宜居、产城相融、绿色发展”新要求，将大数据产业作为破解全市产业转型“瓶颈”、引领经济发展的新引擎，本项目的建设为大数据产业形成打下坚实基础，有助于破解资兴市产业转型“瓶颈”。

（4）是补足产业发展核心环节，完善区域大数据产业发展布局的需要

湖南省近年来十分注重信息技术产业发展，特别是在移动互联网、大数据等新一代信息技术领域逐步发力，蓄积优势资源，培育壮大产业规模。但“温高电少”的湖南省在大数据基础设施和服务应用方面能力较弱，省内的数据中心建设和大数据产品服务尚不能满足政府治理、公共服务和行业应用的需求。通过利用东江湖的冷水资源优势，建立节能环保的数据中心基地，资兴市可以在数据中心领域迅速建立起省内独有优势，在完善湖南省大数据基础设施建设的同时，通过集聚发展数据资源核心环节，在湖南省大数据产业中占据关键位置，支撑产业发展。同时，湖南省在交通、金融、政务、农业、装备制造、汽车及零部件等行业对数据存储和大数据应用有较大的市场需求。建立大数据产业园，有助于资兴市增强对省内大数据产业及信息

产业的支撑配套能力，抢占产业链制高点和发展主动权。

7、项目市场需求

（1）快速增长的湖南 IDC 市场带来的需求

1) 湖南省人口约 7000 万，用户基数庞大，且个人在互联网的应用上不受区域经济发展限制，这将带动个人用户对数据存储和在线数据分析的需求呈现指数爆发。随着智能终端、可穿戴设备、智能家居、物联网设备以及基因测序等等智能设备相继投入市场和快速普及，随着社交、生活、工作、医疗、交通都已渗透互联网，所有的智能硬件离不开数据采集、传输、存储和计算，每个用户每天数据量需求量持续上升。预计未来 8 年国内在线数据量的复合增长率将会达到 84%。而线性增长的数据中心供给年复合增长率是 30-40%，这使得对数据中心需求和价值不断呈指数级爆发。

2) 海量数据增长和数据云化将促使企事业单位对数据中心的需求进入爆发增长期。随着真正的大数据时代的来临，数据已经成为资产，所有传统意义上的企业都要打造为“终端+应用+平台+数据”四位一体的泛互联网化企业。湖南省 2013 年末第三次经济普查公报显示，第二、第三产业法人单位达到 40 万家。仅从率先需要大数据支撑的银行金融系统、医疗系统、电视传媒、智慧城市、智慧交通以及互联网各大企业来看，从基于数据存储、在线数据分析、网络访问、云服务、数据灾备几个方面来分析，就对湖南的数据中心产生了极大的需求，并且还在按每年 30-40% 的幅度快速增长。资兴市东江湖大数据中心的率先投产建成，将率先成为大数据时代湖南区域内最有竞争力的科技地产。

3) 运营商之一湖南电信 2015 年 IDC 销售额为 2.3 亿元。湖南电信公司对湖南 IDC 市场未来 5 年的预测结果为年增长率 30-40%，需

求增长非常可观。

4) 国内 IDC 数据中心分布不平衡，湖南目前的 IDC 数据中心的现状为严重供不应求。用户对带宽和出口的要求导致了国内 IDC 数据中心分布并不平衡，IDC 机房主要集中在上海、广州和北京等经济发达地区，而非发达地区 IDC 数据中心发展缓慢，IDC 机房建设很少，大部分第三方数据中心无法实现全国覆盖。

湖南三大运营商建设的均为小型 IDC 机房，且大部分用于承载自身业务。对外销售的机柜数量不超过 2500 个机柜（其中电信仅 1500 个，联通 500 个，移动 500 个），其服务器数量及数据处理能力皆无法满足日益增长的数据流的需求。一些需求较大的知名企业，比如芒果 TV、银行等大企业用户，都正通过转移到外省的方式缓解供应不足困局。东江湖数据中心作为湖南省内第一个大型数据中心，同时作为华南地区最节能最绿色的数据中心，预期投产运营后将极大缓解本省内的 IDC 供给不足。

而湖南 IDC 基础设施建设严重不足的主要原因是，湖南属于三类地区，因为电价、各项综合成本较高，本来并不适合建设数据中心。选址在资兴建设东江湖大数据中心，最核心的原因是利用天然冷水资源降低能耗、降低成本，打破了在湖南不适合建数据中心的困局，项目市场前景广阔。

（2）资兴市大数据市场需求

一方面，资兴市已开展“智慧城市”建设，推进两化深度融合，对大数据应用产生一定需求。但资兴本地市场尚未能带动大量、大规模的大数据企业集聚，需要开拓周边省市市场。同时，由于信息基础较弱、IT 意识有待提高等原因，资兴市各行业对大数据服务的接受和认可程度亟待提高，大数据的潜在市场并未完全开拓。

另一方面，郴州市加快推动工业转型升级，重点突出新材料、电子信息、先进装备制造、节能环保、宝石等新兴产业，以及湖南省在现代装备制造、汽车及零部件、医药化工、农产品深加工等产业积累了长期发展优势，已经形成了一批具有行业特色的产业集群，聚集了众多大中小型企业，为大数据产业发展提供了潜在的应用市场。

此外，资兴市位于湖南省东南部，地处湘粤赣三省交汇处，紧邻长株潭城市群，是湖南省对接粤港澳的前沿，处于珠三角资本扩散和产业梯度转移的重要承接带。湖南省和广东省在互联网、移动互联网、物联网等领域的发展需求也将为资兴大数据带来市场空间。

(3) 东江湖大数据产业园区政府支持力度及招商进展

1) 政府支持力度

根据湖南省人民政府办公厅印发《关于支持郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区的若干政策措施》的通知（湘政办发〔2019〕46号），（省水利厅、省发展改革委）支持东江湖大数据产业园建设，优先安排“湖南省大数据灾备中心”、“湖南政务数据中心”及省内其他新建数据中心入园。自政策发布之日起连续三个年度，每年从制造强省、中小产业发展、军民融合、移动互联网等专项资金中统筹安排2000万元项目资金支持东江湖大数据产业园发展。

2) 园区招商进展

依托资兴市丰富的冷水资源，东江湖大数据产业园建设数据中心的节能减排效果非常突出。华为、电信、华润、淘宝、网宿科技等多家知名企业早在 2017 年就与郴州市政府、资兴市政府签订了战略合作协议与入园投资协议，签约金额达两百亿元。2019 年，资兴市政府与广东亚奇信息技术股份有限公司、湖南子午私募股权基金管理有限公司、深圳市华傲数据技术有限公司、深圳市酷开网络科技有限公司、

爱德网络科技有限公司等多家互联网公司签订了战略合作协议，资兴市大数据产业园未来市场前景广阔。

8、项目定价

（1）机架出租价格

根据调查国内其他地区大数据中心，机架出租价格如下表。考虑到大数据行业的飞速发展，行业竞争日趋激烈，入园享受优惠，保守估计本项目机架（10A）出租均价按 32,000.00 元/个/年考虑。

表 12-6 国内其他地区机架出租价格表

机房	机架规格（功率）	计价（元/个/年）
广州华德机房	10A	48,000.00
贵州信息园机房	10A	40,000.00

（2）业务支撑用房出租价格

查赶集网、58 同城房屋出售信息，资兴市写字楼出租案例较少，查找资兴市及周边城市办公用房出租价格在 302-485 元/m²/年之间；考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计本项目办公用房出租价格为 250 元/m²/年。

表 12-7 办公用房出租单价

单位：元/m²/年

编号	项目	地址	出租价格
1	写字楼	湖南省郴州市资兴市东江中路 39	302
2	写字楼	北湖区燕泉广场	335
3	写字楼	北湖区五岭广场	397
4	写字楼	北湖区五岭广场	485

数据来源：赶集网、58 同城

（3）停车位出租价格

查赶集网、58 同城房屋出租信息，资兴市停车位出租案例较少，查找资兴市及周边城市停车位出租价格在 10-16 元/个/天之间；本项

目可提供停车位 180 个，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计本项目停车位出租价格为 10 元/个/天。

表 12-8 车位出租单价

序号	项目	地理位置	租金（元/个/天）
1	车位	资兴教育局西	10
2	车位	资兴鸿尚都城停车场	10
3	车位	资兴东江南路	10

数据来源：赶集网、58 同城

9、募投项目盈利性分析

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司出具《东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目可行性研究报告》，资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目经济评价的计算期设定为 8 年，其中建设期为 2 年，运营期为 6 年，项目建成后，依托数据中心建设，可以引进一批大型互联网企业、云计算大数据龙头企业、专业数据中心运营企业，发展数据中心基础设施云、平台云、数据云等大数据云计算服务，截至目前，公司已与中国联通郴州市分公司、中国移动郴州分公司等企业签订了合作意向协议。

（1）机架出租收入

本项目建成后可提供 16,000 个机架，出租价格按 3.2 万元/个/年计算。根据园区与中国联通郴州市分公司、中国移动郴州分公司等公司初步协议，预计计算期第 3-8 年机架需求将达到 13,000 个左右。因此，计算期 3-8 年出租比例按 80%考虑。则计算期内机架出租收入合计 245,760.00 万元。

（2）代理宽带销售差价收入

根据资兴市已建成东江湖数据中心的投资方湖南云巢信息科技

有限公司（以下简称“云巢信息”）和中国电信股份有限公司郴州分公司签署的《湖南云巢信息科技有限公司 IDC 协议》，云巢信息作为中国电信郴州分公司的代理商，代理中国电信的带宽业务及相关产品与资源，中国电信按云巢信息销售额支付佣金，结算比例上限为 15%。云巢信息目前有 500 机架投入运营，每年使用宽带资源约为 1,000G，佣金收入约 1,000 万元左右，即佣金收入约为 1 万元/G/年。

本项目所指代理宽带销售差价收入即为上述代理销售佣金收入，销售差价按 0.8 万元/G/年计，代理宽带销售按每 500 个机架 1,000G/年考虑，计算期 3-8 年机架出租比例按 80%考虑。则计算期内代理宽带销售差价收入合计 122,880.00 万元。

（3）业务支撑用房出租收入

本项目建成后可提供业务支撑用房 10,200.00 m²，出租单价按 250 元/m²/年考虑，计算期第 3-7 年出租率分别为 80%、85%、90%、95%、98%，考虑到空置率，之后出租率按 98%考虑。则计算期内业务支撑用房出租收入合计 1,392.30 万元。

（4）停车位停车收入

项目建成后可提供 180 个停车位。根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》、郴州市《郴州市城区机动车停放服务收费管理实施细则》（郴价服〔2014〕4 号），结合资兴市实际情况，本项目停车位停车收费计算期 3-7 年按 10 元/个/天，8 年及以后按 15 元/个/天。则计算期内停车位停车收入为 390.93 万元。

（5）成本费用测算

项目成本费用包括：折旧摊销、职工薪酬、水资源费、燃料动力费、修理检测费、管理及其他费用和财务费用。

1) 折旧摊销：固定资产折旧年限 20 年，残值率按 5% 计算；机电设

备折旧期限按10年，残值率按5%计算；其他无形资产摊销按20年摊销。

2) 职工薪酬。项目共需要相关工作人员50人，人均工资按5.5万元/年计算，福利按17%计算。

3) 水资源费：本项目利用东江湖湖水，采用湖水直供的方式为大数据产业园内的数据中心机楼提供集中供冷服务，需水量按每1万个机架需水量10,000t/h标准，水资源费按0.02元/m³计。

4) 燃料动力费：本项目燃料动力费主要为电费，根据《资兴市发展和改革局关于转供电环节有关电价政策告知书》，本项目日常照明部分电价按0.586元/kWh，日常照明之外的设备用电电价按0.709元/kWh计。日常照明之外用电设备使用率参照出租率第3-8年每年80%。

5) 修理检测费。按当年折旧摊销额的5%计。

6) 管理及其他费用。按经营性收入的3%计。

7) 财务费用：主要为运营期对外融资的利息，根据总体投资额度及开发建设计划，项目对外融资105,000.00万元，利率按7%考虑，项目运营期内财务费用合计22,050.00万元。

综合来看，本项目的未来收益真实、稳定，项目在债券存续期和运营期的具体收入测算如下：

表 12-9 本期债券募投项目债券存续期收益测算表

单位：万元

项目	运营期（2020年为第一年）						合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	
项目收入	61,696.56	61,712.60	61,728.63	61,744.67	61,754.29	61,786.48	370,423.23
机架出租收入	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	245,760.00
代理宽带销售差价收入	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	122,880.00
办公用房出租收入	204.00	216.75	229.50	242.25	249.90	249.90	1,392.30

停车位停车收入	52.56	55.85	59.13	62.42	64.39	96.58	390.93
经营成本	5,730.30	5,730.78	5,731.26	5,731.74	5,732.03	5,732.99	34,389.10
职工薪酬	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	1,930.50
水资源费	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	1,345.56
燃料动力费	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	17,237.28
修理检测费	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	2,763.06
管理及其他费用	1,850.90	1,851.38	1,851.86	1,852.34	1,852.63	1,853.59	11,112.70
增值税	4,561.08	4,562.32	4,563.56	4,564.80	4,565.54	4,567.36	27,384.66
税金及附加	202.59	204.13	600.22	755.00	756.02	756.28	3,274.24
净收益	51,202.59	51,215.37	50,833.59	50,693.13	50,700.70	50,729.85	305,375.23

债券存续期内用于项目部分的债券本息合计97,200.00万元，其中利息为25,200.00万元，债券存续期内本项目预计总收入308,636.75万元，扣除运行成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后，累计净收益为254,645.38万元，能够有效覆盖用于项目部分的债券本息。

本项目在运营期内预计总收入370,423.23万元，扣除运行成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后，累计净收益为305,375.23万元，能够有效覆盖总投，项目所得税后财务内部收益率21.71%，项目所得税后投资回收期5.35年（含建设期），表明项目在经济上是可行的，具有良好的经济效益。

二、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资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）建设项目。随着募投项目不断建设推进，发行人收入规模将不断扩大，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

固发行人在资兴市基础设施建设行业的地位,加强发行人在资兴市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

本期债券募投项目投资额为 140,645.42 万元,发行人拟通过发行本期债券筹集资金 90,000.00 万元,其中 60,000.00 万元用于募投项目建设,30,000.00 万元用于偿还发行人发行的“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息。。

本期债券发行后,发行人长期负债将增加 90,000.00 万元,资产负债率略有上升但仍处于合理水平。同时,项目建设完成并实现收入后,发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升,有利于优化公司财务结构。

三、本期债券发行的可行性

（一）本期债券的发行符合《证券法》的有关要求

根据《证券法》（2019 年修订）第十五条,公开发行公司债券,应当符合下列条件:

- 1、具备健全且运行良好的组织机构;
- 2、最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息;
- 3、国务院规定的其他条件。

公开发行公司债券筹集的资金,必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用;改变资金用途,必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金,不得用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人按照现代企业制度建立了完善的法人治理结构及健全的组织结构;发行人 2017-2019 年三年平均净利润为 10,135.89 万元,能够有效覆盖本期债券一年的利息;本期债券拟募集资金 9 亿元,其

中 6 亿元用于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，3 亿元用于偿还发行人发行的“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息，未用于弥补亏损和非生产性支出。综上所述，本期债券的发行符合《证券法》（2019 年修订）相关规定。

（二）本期债券的发行符合国家发改委的有关要求

根据《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）文件对于企业债券发行条件的要求，“企业债券发行人应当具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付企业债券一年的利息，应当具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。”

发行人按照现代企业制度建立了完善的法人治理结构及健全的组织结构；发行人 2017-2019 年三年平均净利润为 10,135.89 万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息；发行人 2019 年末资产负债率为 40.17%，处于较低水平；发行人 2017-2019 年经营活动现金流入分别为 159,094.55 万元、78,847.25 万元、74,373.89 万元，发行人经营活动现金流入充裕，能够满足本期债券本息偿付的需要。

根据《国家发改委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111 号）文件，“对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券专项用于偿还 2020 年内即将到期的企业债券本金及利息。”截至 2020 年 3 月 1 日，湖南省累计确诊人数 1018 人，属于疫情较为严重的地区：

1、发行人自身资产质量优良

截至 2019 年末，发行人经审计的资产总额为 1,130,713.31 万元，

负债总额为 454,184.08 万元，所有者权益为 676,529.23 万元，少数股东权益合计-3.29 万元。2019 年公司实现营业总收入为 72,986.51 万元，净利润为 10,076.56 万元。发行人资产规模较大，拥有 37.55 亿元权属清晰、质量优良的土地资产。同时报告期内，发行人各版块收入运营情况良好。综上，发行人属于自身资产质量优良的企业。

2、“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”募投项目运营良好

(1) 募集资金总量及用途

1) “17 资兴城投 01”

本期债券拟募集资金 8 亿元，其中 4.8 亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，剩余 3.2 亿元用于补充公司的营运资金。募集资金使用分配情况见下表：

单位：万元、%

项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总额比例
资兴市城市供水设施改扩建工程	134,141.00	48,000	35.78
补充营运资金	-	32,000	-
总计：	-	80,000	-

2) “17 资兴城投 02”

本期债券拟募集资金 5 亿元，其中 3 亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，剩余 2 亿元用于补充公司的营运资金。募集资金使用分配情况见下表：

单位：万元、%

项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总额比例
资兴市城市供水设施改扩建工程	134,141.00	30,000	22.36
补充营运资金	-	20,000	-
总计：	-	50,000	-

(2) 募集资金投资项目概况

项目位于资兴市（含中心城区、兴宁片区以及三都片区），实施主体为发行人。建设内容包括资兴市中心城区水厂路东侧、东江湾北岸木根桥水厂建设、引水工程以及对应片区101km管网的改扩建工程；三都片区东江湖边的东江水厂和宝源九村的宝源水厂建设工程以及对应片区32公里管网的改扩建工程；兴宁片区竹园村自来水厂建设工程以及对应片区31公里管网的改扩建工程。该项目经资发改批（2016）03 号《关于资兴市城市供水设施改扩建工程项目可行性研究报告的批复》批准。

（3）募投项目经济效益分析

本项目由发行人自行实施，项目建成后产权归发行人所有。本次募投项目的收入主要来源于居民用水，非居民用水和特种用水产生的水费收入，根据北京国金管理咨询有限公司（工程咨询甲级资质）编制的《资兴市城市供水设施改扩建工程可行性研究报告》，整个项目运营周期22 年（含建设期2年），运营期内可实现收入378,191.98万元，债券存续期内，项目可实现营业收入99,787.05万元，实现净收益86,195.57万元。

（4）募投项目运营情况

截至 2020 年末，募投项目已累计投入约 11.7 亿元，已基本完成资兴市中心城区水厂路东侧、东江湾北岸木根桥水厂建设、引水工程以及对应片区 101 公里管网的改扩建工程和三都片区东江湖边的东江水厂和宝源九村的宝源水厂建设工程以及对应片区 32 公里管网的改扩建工程已完工并开始试运营，剩余部分仍在建设中，该项目剩余建设期限为 6 个月。受湖南省“停缓调撤”政策和“新冠肺炎”疫情影响，本次债券募投项目无法按期完工运营，该项目已建成投产部分运营情况良好，项目收益优先用于本次债券募投资金的偿还。

四、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，用于募投项目的资金不超过项目总投资的 80%。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用途安排使用。

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

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

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

五、发行人承诺

发行人承诺：

（一）本期债券募投项目收益将优先用于本期债券本息的偿付，在本期债券兑付完成前，不做其他资金用途安排；

（二）发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；

（三）发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手

续。

第十三条 投资者权利保护

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资兴市支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债券债权代理人按《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资兴市支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》、开立了偿债资金专项账户。

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资兴市支行为本期债券债权代理人，并与华融湘江银行股份有限公司资兴市支行签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）债权代理人基本信息

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司资兴市支行

营业场所：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

负责人：曹华荣

联系地址：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

电话：0735-2390100

传真：0735-2390100

邮编：423499

（二）《债权代理协议》主要事项

1. 发行人义务

（1）偿还本息。发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。发行人应于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入偿债专户。

（2）合规使用募集资金。发行人应依照募集说明书中约定的用途使用债券资金，不得擅自改变资金用途。如确需改变用途的，必须按照国家发改委要求，履行相应变更程序后方可实施。

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

（4）信息提供。发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。

（5）对债券持有人的通知。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。

a.未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

b.预计到期难以偿付利息或本金；

c.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；

d.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）；

e.减资、合并、分立、解散及申请破产；

f.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）；

g.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；

h.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；

i.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（包括正常磨损所致）；

j.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；

k.未能履行募集说明书所规定的任何义务；

l.债券被暂停转让交易；

m.有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

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

(7) 披露信息的通知。发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、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。

(8) 发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

a. 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；

b. 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；

c.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。

(9) 合规证明。a.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《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。b.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《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

(10) 资产出售限制。除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：a.出售资产的对价公平合理，或 b.至少 75% 的对价系由现金支付，或 c.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 d.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 a.该等质押在交割日已经存

在；或 b.交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或 c.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 d.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：a.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董事会审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；b.就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

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

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

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

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

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

（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。

2. 债权代理人的权利

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

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

为避免疑问，债权代理人担任《债权代理协议》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：

a. 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；

b. 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

(3) 发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司资兴市支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司资兴市支行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其《债权代理协议》下的职

责会与华融湘江银行股份有限公司资兴市支行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此：

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

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

c. 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。

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

（4）债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

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

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

（7）在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，

债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

(8) 债权代理人可以：**a.**在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；**b.**在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

(三) 《债券持有人会议规则》主要内容

1. 债券持有人行使权利形式

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

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。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、无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。

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，依据本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：

a.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；

b.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；

c.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；

d.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；

e.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；

f.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；

g.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；

h.对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

i.对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

j.对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

k.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

债券持有人会议由债权代理人召集。在本期债券存续期内，发生《债券持有人会议规则》第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

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

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司资兴市支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》、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 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；专项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。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司资兴支行、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行和湖南资兴农村商业银行股份有限公司为本期债券募集资金监管银行，募集资金监管比例为：1/3:1/3/1/3, 并与其分别签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并开立了募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，募集资金监管银行负责对本期债券不超过 9 亿元募集资金进行监管。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。

第十四条 偿债保障措施

本期债券计划发行规模为人民币 9 亿元。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缓解发行人一次性、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。

一、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了坚实基础

表 13-1 发行人最近三年财务状况

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额（万元）	1,130,713.31	971,104.00	861,427.55
营业收入（万元）	72,986.51	74,313.88	68,762.71
净利润（万元）	10,076.56	10,148.58	10,182.54
资产负债率（%）	40.17	39.28	52.29

2017-2019 年度，发行人总资产分别 861,427.55 万元，971,104.00 万元和 1,130,713.31 万元，总资产规模保持稳定增长；资产负债率分别为 52.29%、39.28%和 40.17%，资产负债率维持在较低水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2017-2019 年度，发行人实现营业收入分别为 68,762.7 万元、74,313.88 万元和 72,986.51 万元，维持在较高水平。发行人营业收入

主要为土地开发整理收入和基础设施建设收入，上述业务与园区经济发展和居民生活息息相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2017-2019 年度，发行人实现净利润分别为 10,182.54 万元、10,148.58 万元和 10,076.56 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平较低，近年来盈利能力不断提高，随着当地经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，加之资兴市人民政府对发行人的大力支持，预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

二、募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目可行性研究报告》，资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目计算期 8 年（2020 年为项目建设期第一年），第 3-8 年为项目运营期。在项目计算期内预计总收入 370,423.23 万元，扣除经营成本、运营期财务费用及相关税金及附加后项目累计净收益为 305,375.23 万元；在债券存续期内预计总收入 308,636.75 万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为 254,645.38 万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。项目收益测算具体情况如下：

表 13-2 本期债券募投项目收益测算表

单位：万元

项目	运营期						合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	

项目收入	61,696.56	61,712.60	61,728.63	61,744.67	61,754.29	61,786.48	370,423.23
机架出租收入	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	245,760.00
代理宽带销售差价收入	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	122,880.00
办公用房出租收入	204.00	216.75	229.50	242.25	249.90	249.90	1,392.30
停车位停车收入	52.56	55.85	59.13	62.42	64.39	96.58	390.93
经营成本	5,730.30	5,730.78	5,731.26	5,731.74	5,732.03	5,732.99	34,389.10
职工薪酬	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	1,930.50
水资源费	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	1,345.56
燃料动力费	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	17,237.28
修理检测费	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	2,763.06
管理及其他费用	1,850.90	1,851.38	1,851.86	1,852.34	1,852.63	1,853.59	11,112.70
增值税	4,561.08	4,562.32	4,563.56	4,564.80	4,565.54	4,567.36	27,384.66
税金及附加	202.59	204.13	600.22	755.00	756.02	756.28	3,274.24
净收益	51,202.59	51,215.37	50,833.59	50,693.13	50,700.70	50,729.85	305,375.23

三、第三方担保机构为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券发行总额不超过人民币 9 亿元，为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人为本期债券聘请第三方担保机构提供担保，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

湖南省融资担保集团有限公司（简称“湖南省担保集团”）

1、担保人基本情况

公司名称：湖南省融资担保集团有限公司

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

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：600,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

股东单位：湖南省财政厅（持股比例 100%）

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

2、担保人财务情况

表13-3 担保人财务情况

单位：万元

项目	2019 年末/2019 年度
总资产	684,958.16
总负债	111,672.26
净资产	573,285.90
营业收入	21,442.08
净利润	674.84

表13-4 担保人（非合并）相关财务及担保数据

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末 /2020 年 1-9 月	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
总资产	72.59	59.44	47.31

净资产	57.22	55.27	32.96
营业收入	2.03	1.39	0.06
净利润	-0.20	0.31	0.10
融资担保责任余额	559.31	33.63	3.07

截至2020年6月30日，加上本期债券，担保人为本次债券发行提供的担保余额最高为9亿元，发行人主体评级为AA，计算集中度融资担保责任余额为5.4亿元，占当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）54.77亿元的9.86%；对被担保人关联方的融资担保责任余额为0元。

截至2020年6月30日，担保人融资担保责任余额为122.71亿元，结合当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）54.77亿元，公司融资担保放大倍数为2.24。加上本期债券融资担保责任余额9亿元后，担保人融资担保责任余额为131.71亿元，融资担保放大倍数为2.40。

① 湖南省担保集团最近两年合并资产负债表（见附表五）

② 湖南省担保集团最近两年合并利润表（见附表六）

③ 湖南省担保集团最近两年合并现金流量表（见附表七）

3、担保人资信状况

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

稳定。

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

4、担保函的主要内容

湖南省担保集团为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人以为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

①被担保的债券数额：被担保的本期债券为 7 年期公司债券，被担保的债券面额总计不超过人民币玖亿元。

②债券的到期日：

担保函项下的债券分期兑付本金按以下方式进行：

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

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

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定

清偿全部债券本金和利息。

③保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

④保证责任的承担：在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按担保函第一条约定的担保额度主动承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。本期债券债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券到期后，本期债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

⑤保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

⑥保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起两年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

湖南省担保集团出具担保函对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。湖南省担保集团所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据湖南金州律师事务所出具的法律意见书，湖南省融资担保集团有限公司出具的担保函意思表示真实、内容合法有效。

四、偿债保障的制度性安排

（一）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资兴市支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本期债券偿债专项归集的资金等。

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；专项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。

（二）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。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，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。

（四）建立了募集资金监管制度，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》，并与长沙银行股份有限公司资兴支行、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行和湖南资兴农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银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。

（五）聘请债券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，发行人与华融湘江银行股份有限公司资兴市支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其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。

（六）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。具体约定如下：

根据《债券债权代理协议》，发行人的违约事项包括：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；

(3) 发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(4) 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述（1）（2）（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

处理措施包括以下内容：

(1) 如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：①向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或②相关的违约事件已得到救济或被豁免；或③债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

(3) 如果发生违约事件且一直持续 30 个工作日仍未解除，债权人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

五、其他偿债保障措施

(一) 发行人资产质量优良、结构合理、变现能力强

最近三年末，发行人流动资产账面价值分别为 605,100.62 万元、658,359.87 万元和 771,491.28 万元，占总资产的比例分别为 70.24%、67.79% 和 68.23%。截至 2019 年末，发行人存货中拥有账面价值总计 375,469.08 亿元的土地资产，均已办理相关权证，权属清晰。并且发行人土地资产所在片区升值潜力较大，土地出让价格保持平稳增长态势，市场价值较高，变现能力较好。若本期债券兑付出现困难，发行人及时履行规定程序后，可以将资产进行变现，用于保障本期债券本息的兑付。

(二) 发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步支撑

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。发行人融资能力较强，如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，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) 政府对发行人发展给予大力支持

一是持续注入大量经营性资产。近年来，资兴市人民政府向发行人注入大量优质土地资产，这些土地保值升值能力较强，为发行人未来发展提供了良好的机遇。

二是授权发行人承担的项目不断增加。为满足资兴市经济、社会

发展需要，资兴市人民政府授权发行人承担了大量城市基础设施建设项目、土地开发与整理业务，从而确保发行人储备的项目资源充足。

六、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投资项目具有较好的社会效益和经济效益，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，近年来，资兴市经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、政策扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。本期债券由湖南省担保集团提供不可撤销连带保证责任担保。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十五条 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后申请在国家规定的相关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。

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期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等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期足额兑付。

对策：首先，发行人目前经营状况良好，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，未来项目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，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障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。最后，为缓解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%。本期债券到期不能偿付本息的风险较小。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易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。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信情况良好，偿债能力强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用情况。针对可

能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务情况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定，按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信水平。

（五）与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，充分保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，影响因素众多，建设过程中可能会面临一些不确定因素，从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

对策：公司将在项目实施过程中，积极加强各环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

2、工程建设风险与对策

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完

成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

3、环境与意外伤害风险与对策

本期债券募投项目在建设过程中有可能造成噪声、固体废弃物等环境污染，引发一定风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）资产流动性较弱的风险

报告期发行人土地资产和代建项目开发成本金额较大，资产流动性较弱。

对策：发行人的土地资产大部分在资兴市城区，经济发展较快，人口众多，土地资源较为稀缺，未来具有较大升值空间。这些土地资产，多数为优质的出让地，均已办理相关权证，权属清晰，具备较好

的变现能力。

（二）资产受限规模较大风险

报告期发行人有息债务中担保融资规模较大，资产所有权或使用权面临受到较多限制风险。

对策：发行人受限资产大部分所有权和使用权未发生变更，对发行人正常经营活动影响较小，随着公司经营活动收入和现金流增加，对部分担保融资进行偿还，将解除部分资产受限状态；发行人债务融资总体保持平稳，随着担保融资的有息债务到期，部分资产也会解除受限状态；随着发行人实力以及在资本市场的信誉增强，未来有息债务中信用融资比例将提高。

（三）资金压力较大风险

公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的资金压力。

对策：发行人的资金主要来源于正常的生产经营活动，随着公司在建项目的逐步完工，根据合同，公司会按照完工进度获得相应收入及现金流；发行人出资人实力雄厚，对发行人业务支持力度较大，可根据发行人业务需要对发行人进行增资；发行人同各大银行保持了良好的合作关系，可根据业务需要向银行申请融资；发行人可通过债券等多种方式进行融资。

（四）偿债压力较大的风险

报告期发行人的总负债和有息负债复合增长率较快，偿债压力较大。

对策：报告期发行人业务平稳发展，主营业务盈利能力稳定，在

建项目不断增加，未来随着在建项目逐步完工结算及效益的释放，发行人偿债能力将会得到显著增强，同时发行人自来水业务和旅游业务收入以及前期募投项目在未来收益的释放也将显著缓解其偿债压力。

三、政策风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务，该项业务现阶段受到国家和湖南省产业政策的大力支持。但在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，不排除相关产业政策的变动在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：公司将对城市基础设施相关产业政策保持高度关注，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，增强对政策变化的预见，适时调整经营策略，应对变化。在条件允许的情况下，发行人将向业务多元化的方向发展，以应对单一风险，增强抗风险的能力，从而降低产业政策变动所造成的影响。

第十六条 信用评级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司（简称“鹏元资信”）对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人长期信用等级为 AA 级，评级展望为稳定。

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司对资兴市城市建设投资有限责任公司本次拟发行总额不超过 9 亿元公司债券评级结果如下：由湖南省担保集团担保，债项级别 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低；该等级的评定是考虑到外部环境较好，为公司提供较好发展基础；公司未来收入来源较有保障，并持续得到外部较大力度支持；湖南担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平。同时我们关注到，公司资产整体流动性较弱，经营活动现金流表现较差；主要在建代建项目和拟建项目尚需投资规模较大，存在较大的资金压力，有息债务规模继续增长，面临较大债务压力以及存在一定的或有负债风险等风险因素。

二、跟踪评级

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

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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

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

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、近三年信用评级情况

发行人以前信用评级情况：评级单位为鹏元资信，评级结果均为主体 AA。

四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的发行人《企业信用报告（银行版）》（报告日期：2021 年 3 月 4 日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本金的情况。

五、发行人银行授信情况

截至 2021 年 3 月 24 日，发行人共获得银行授信额度 67.30 亿元，已使用 35.32 亿元，剩余授信额度 31.98 亿元。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师湖南启元律师事务所出具的《关于 2021 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券的法律意见书》认为：

一、发行人具备申请本次发行的主体资格，发行人本次发行符合《证券法》、《债券条例》和《管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

二、《募集说明书》及其摘要中引用本法律意见书的内容真实、准确、完整，《募集说明书》及其摘要在重大法律事实方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形。

三、发行人本期发行已经根据《公司法》和《公司章程》等有关规定合法、有效地获得所需的各项批准与授权；决策程序及内容合法有效；本期发行已取得国家发展和改革委员会等相关主管部门的注册。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

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

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

三、相关承诺

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

第十九条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2017-2019 年经审计的财务报告和 2020 年 1-9 月财务报表

- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- （五）湖南启元律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

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

资兴市城市建设投资有限责任公司

住所：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

法定代表人：陈续跃

联系人：袁向东

联系地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

联系电话：0735-3229230

邮编：423499

财信证券有限责任公司

住所：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

法定代表人：刘宛晨

联系人：周智远、李昊璠、袁谨、陈俊

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：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮编：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2021 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券

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	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	周智远	0731-84779567
2	东海证券股份有限公司	分销商	东海证券股份有限公司企业创新融资部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 2 层	张桥	021-20333727 021-20333821

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：				
货币资金	373,252,462.48	1,036,824,676.87	668,272,035.03	1,171,804,897.20
应收账款	1,469,493,997.07	1,169,386,799.56	975,766,654.77	767,480,465.94
预付账款	23,651,087.39	13,561,670.42	12,080,380.81	7,850,164.99
其他应收款	873,192,045.05	668,312,048.48	1,138,940,299.43	194,201,241.16
存货	4,863,498,954.48	4,773,411,744.73	3,742,153,981.96	3,895,739,366.69
其他流动资产	70,013,434.50	53,415,815.43	46,385,323.30	13,930,060.57
流动资产合计	7,673,101,980.97	7,714,912,755.49	6,583,598,675.30	6,051,006,196.55
非流动资产：				
可供出售金融资产	64,823,549.83	64,823,549.83	53,003,549.83	42,400,000.00
长期应收款	141,614,548.88	134,517,269.93	188,012,619.55	91,975,951.10
长期股权投资	14,764,261.63	12,064,261.63		
固定资产	1,057,283,779.07	1,054,827,706.78	1,077,604,327.13	771,080,660.33
在建工程	665,399,407.52	665,627,801.47	150,695,490.64	3,777,755.32
无形资产	28,473.04	30,033.00	40,279.67	
长期待摊费用	6,883,996.29	5,199,606.72	3,325,306.40	215,114.00
递延所得税资产	1,310,250.72	1,310,250.72	939,887.84	0.00
其他非流动资产	1,653,819,818.14	1,653,819,818.14	1,653,819,818.14	1,653,819,818.14
非流动资产合计	3,605,928,085.12	3,592,220,298.22	3,127,441,279.20	2,563,269,298.89
资产总计	11,279,030,066.09	11,307,133,053.71	9,711,039,954.50	8,614,275,495.44

(续表)

项目	2020/9/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动负债：				
短期借款	25,000,000.00	600,000.00	10,000,000.00	0.00
应付票据	65,000,000.00	45,000,000.00		
应付账款	52,922,453.78	48,933,747.18	36,150,796.52	14,977,638.91
预收款项	22,418,420.21	26,334,827.07	30,462,983.48	
应付职工薪酬	1,528,775.98	1,273,242.25	810,328.78	2,400.00
应交税费	354,823.35	944,315.29	819,414.52	350,031.95
其他应付款	254,577,302.31	316,366,542.76	286,210,403.42	1,561,533,000.95
一年内到期的非流动负债	393,690,000.00	546,346,000.00	230,346,000.00	76,000,000.00
流动负债合计	815,491,775.63	985,798,674.55	594,799,926.72	1,652,863,071.81
非流动负债：				
长期借款	2,522,070,000.00	2,261,286,000.00	1,538,262,000.00	1,384,000,000.00
应付债券	748,021,075.46	1,008,021,075.46	1,255,670,062.81	1,243,670,044.15
长期应付款	277,735,000.00	286,735,000.00	425,526,967.53	223,650,000.00
非流动负债合计	3,547,826,075.46	3,556,042,075.46	3,219,459,030.34	2,851,320,044.15
负债合计	4,363,317,851.09	4,541,840,750.01	3,814,258,957.06	4,504,183,115.96
所有者权益：				
实收资本	285,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
资本公积	5,767,244,911.35	5,767,149,911.35	4,999,404,168.71	3,276,464,396.83
盈余公积	89,000,781.24	89,000,781.24	79,063,237.88	65,224,319.60
未分配利润	774,545,635.02	729,174,477.97	638,452,787.19	550,809,114.46
归属于母公司所有者权益合计	6,915,791,327.61	6,765,325,170.56	5,896,920,193.78	4,072,497,830.89
少数股东权益	-79,112.61	-32,866.86	-139,196.34	37,594,548.59
所有者权益合计	6,915,712,215.00	6,765,292,303.70	5,896,780,997.44	4,110,092,379.48
负债和所有者权益总计	11,279,030,066.09	11,307,133,053.71	9,711,039,954.50	8,614,275,495.44

附表三：发行人最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、营业总收入	521,841,003.32	729,865,070.21	743,138,833.09	687,627,065.31
其中：营业收入	521,841,003.32	729,865,070.21	743,138,833.09	687,627,065.31
二、营业总成本	215,561,898.53	755,645,066.48	753,284,006.08	686,096,386.72
其中：营业成本	437,692,981.75	601,642,333.88	614,168,696.88	572,995,000.89
营业税金及附加	1,347,844.97	2,076,249.08	1,253,783.52	435,345.20
销售费用	4,050,794.38	8,025,665.44	2,789,636.83	0.00
管理费用	35,338,409.59	47,907,634.43	34,354,063.72	28,033,246.52
财务费用	47,893,463.05	90,647,131.18	96,334,085.85	83,285,661.50
加：其他收益	45,000,000.00	118,730,000.00	110,000,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	1,300,000.00	4,384,063.45	115,979.60	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-5,346,052.47	-4,383,739.28	1,347,132.61
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	41,817,509.58	97,334,067.18	99,970,806.61	1,530,678.59
加：营业外收入	17,296,599.66	5,724,406.72	2,510,834.66	100,402,431.26
减：营业外支出	13,470,877.38	1,653,741.77	527,437.46	107,699.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	45,643,231.86	101,404,732.13	101,954,203.81	101,825,410.85
减：所得税费用	318,320.56	639,168.51	468,450.03	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	45,324,911.30	100,765,563.62	101,485,753.78	101,825,410.85
归属于母公司所有者的净利润	45,371,157.05	100,659,234.14	101,482,591.01	102,005,503.90
少数股东损益	-46,245.75	106,329.48	3,162.77	-180,093.05

附表四：发行人最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	217,817,398.95	536,765,394.07	555,880,723.88	636,858,418.39
收到其他与经营活动有关的现金	62,296,599.66	206,973,553.51	232,591,803.28	954,087,049.82
经营活动现金流入小计	280,113,998.61	743,738,947.58	788,472,527.16	1,590,945,468.21
购买商品、接受劳务支付的现金	488,080,901.87	649,168,524.05	377,751,154.14	502,706,514.89
支付给职工以及为职工支付的现金	16,215,664.70	36,040,347.24	17,597,334.80	6,443,564.75
支付的各项税费	2,255,657.47	4,663,932.04	6,348,449.97	557,845.46
支付其他与经营活动有关的现金	317,913,826.20	436,725,002.00	1,023,972,698.04	274,770,049.51
经营活动现金流出小计	824,466,050.24	1,126,597,805.33	1,425,669,636.95	784,477,974.61
经营活动产生的现金流量净额	-544,352,051.63	-382,858,857.75	-637,197,109.79	806,467,493.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			40,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	1,300,000.00	4,469,801.82	113,979.60	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	1,300,000.00	5,669,801.82	40,113,979.60	0.00
购建固定资产、无形资产和其	12,749,699.71	25,214,276.46	79,283,090.30	410,342,529.03

他长期资产支付的现金				
投资支付的现金		24,370,000.00	50,500,000.00	2,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-108,759,908.38	
支付其他与投资活动有关的现金			96,036,668.45	91,975,951.10
投资活动现金流出小计	12,749,699.71	49,584,276.46	117,059,850.37	504,718,480.13
投资活动产生的现金流量净额	-11,449,699.71	-43,914,474.64	-76,945,870.77	-504,718,480.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	105,095,000.00	200,000,000.00	12,850,000.00	
取得借款收到的现金	289,300,000.00	1,028,408,000.00	325,000,000.00	221,000,000.00
发行债券收到的现金				1,286,078,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		45,018,642.64	112,250,000.00	95,110,000.00
筹资活动现金流入小计	394,395,000.00	1,273,426,642.64	450,100,000.00	1,602,188,000.00
偿还债务支付的现金	416,772,000.00	258,784,000.00	79,223,000.00	1,042,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,693,463.05	112,689,700.88	150,917,344.18	100,132,523.98
支付的其他与筹资活动有关的现金	11,700,000.00	106,626,967.53	9,349,537.43	71,856,603.95
筹资活动现金流出小计	502,165,463.05	478,100,668.41	239,489,881.61	1,214,289,127.93
筹资活动产生的现金流量净额	-107,770,463.05	795,325,974.23	210,610,118.39	387,898,872.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-663,572,214.39	368,552,641.84	-503,532,862.17	689,647,885.54

加：期初现金及现金等价物余额	1,036,824,676.87	668,272,035.03	1,171,804,897.20	482,157,011.66
六、期末现金及现金等价物余额	373,252,462.48	1,036,824,676.87	668,272,035.03	1,171,804,897.20

附表五：湖南省担保集团最近两年合并资产负债表

单位：元

项目	2019-12-31	2018-12-31
资产：		
货币资金	2,158,975,699.60	1,721,105,866.38
结算备付金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收款项		
合同资产		
应收担保费	7,487,543.00	874,000.00
应收代偿款	1,340,796,510.24	1,396,133,085.50
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
定期存款		
其他应收款	74,199,042.08	76,296,134.56
买入返售金融资产		
持有待售资产		
金融投资：	2,969,457,000.00	-
交易性金融资产	776,530,000.00	-
债权投资	127,927,000.00	-
其他债权投资		
其他权益工具投资	2,065,000,000.00	-
可供出售金融资产	11,827,200.00	21,827,200.00
持有至到期投资		
应收款项类投资		
长期股权投资	22,100,000.00	-

投资性房地产	1,634,905.77	-
固定资产	65,227,599.89	31,139,740.19
在建工程		
使用权资产		
无形资产	889,446.75	322,068.96
独立账户资产		
递延所得税资产		-
存出保证金	117,870,685.46	245,120,996.91
其他资产	79,115,935.78	1,000,448,170.99
资产总计	6,849,581,568.57	4,493,267,263.49
负债：		
短期借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
预收担保费	72,514,453.52	18,586,561.05
应付分保账款		
应付职工薪酬	45,285,797.36	35,486,914.09
应交税费	14,267,085.27	22,539,302.81
其他应付款	210,826,367.36	57,388,580.21
合同负债		
持有待售负债		
未到期责任准备金	96,929,736.61	40,526,087.16
担保赔偿准备金	344,451,483.03	290,783,687.88
预计负债	1,000,000.00	-
长期借款		

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他负债	331,447,652.26	505,285,209.03
负债合计	1,116,722,575.41	970,596,342.23
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	5,397,885,332.94	3,116,724,785.88
国家资本	5,397,885,332.94	3,116,724,785.88
集体资本		
法人资本		
其中：国有法人资本		
个人资本		
外商资本		
其他权益工具		
资本公积	93,119,422.04	79,679,716.02
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	21,105,760.45	17,999,153.69
一般风险准备	79,232,905.32	116,305,765.97
未分配利润	72,800,364.81	123,688,442.91
归属于母公司所有者权益合计	5,664,143,785.56	3,454,397,864.47
少数股东权益	68,715,207.60	68,273,056.79
所有者权益（或股东权益）总计	5,732,858,993.16	3,522,670,921.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,849,581,568.57	4,493,267,263.49

附表六：湖南省担保集团最近两年合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	214,420,846.25	195,474,603.21
担保费收入	118,195,952.83	83,693,713.94
其中：分保费收入		
利息收入	60,945,351.41	68,197,619.50
减：分出担保费		-
减：提取未到期责任准备金	18,889,321.48	-15,859,936.48
投资收益（损失以“-”号填列）	50,630,085.17	25,558,251.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益		
其他收益	246,768.00	1,589,870.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他业务收入	3,317,740.86	463,804.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-25,730.54	111,406.85
二、营业总成本	197,166,354.88	119,960,083.83
利息支出		821,653.02
赔付支出		
减：摊回赔付支出		

提取担保赔偿准备金	84,230,605.48	45,107,296.55
减：摊回担保责任准备金		
分保费用	3,381,993.20	
税金及附加	2,166,252.60	1,825,233.23
业务及管理费	78,520,540.84	69,879,521.04
减：摊回分保费用		
资产减值损失		1,893,642.00
信用减值损失	27,306,529.18	
其他资产减值损失		
其他业务成本	1,560,433.58	432,737.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,254,491.37	75,514,519.38
加：营业外收入	48,284.81	-
其中：政府补助		
减：营业外支出	40,215.20	1,163,496.07
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	17,262,560.98	74,351,023.31
减：所得税费用	10,514,195.10	31,954,519.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,748,365.88	42,396,503.53
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,748,365.88	42,396,503.53
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有者权益归属分类：		
1.少数股东损益	442,150.81	1,371,723.86

2.归属于母公司所有者的净利润	6,306,215.07	41,024,779.67
-----------------	--------------	---------------

附表七：湖南省担保集团最近两年合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务担保费取得的现金	175,073,187.33	69,013,195.99
收到再担保业务担保费取得的现金		
收到担保代偿款项现金	11,311,797.05	1,086,388.46
收取利息、手续费及佣金的现金	50,421,889.11	7,917,429.65
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	522,742,718.15	440,450,778.06
经营活动现金流入小计	759,549,591.64	518,467,792.16
支付担保业务赔付款项的现金	183,248,238.46	518,430,283.47
支付再担保业务赔付款项的现金		
为交易日的而持有的金融资产净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	314,644.18	
支付给职工以及为职工支付的现金	49,602,174.47	37,011,156.97
支付的各项税费	30,761,104.12	36,927,759.57
支付的其他与经营活动有关的现金	234,775,739.77	127,676,277.17
经营活动现金流出小计	498,701,901.00	720,045,477.18
经营活动产生的现金流量净额	260,847,690.64	-201,577,685.02
二、投资活动产生的现金流量：		

项目	2019 年度	2018 年度
收回投资所收到的现金	714,010,000.00	3,335,978,700.13
其中：收回买入返售收到的现金		
收回其他投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	79,885,228.57	25,906,269.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	40,330.65	153,645.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金	206,463,192.16	-
投资活动现金流入小计	1,000,398,751.38	3,362,038,614.29
投资支付的现金	2,950,000,000.00	3,283,800,000.00
其中：买入返售投资支付的现金		
其他投资支付的现金		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出的现金净额	1,767,767.76	1,454,920.81
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,951,767,767.76	3,285,254,920.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,951,369,016.38	76,783,693.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	2,130,000,000.00	300,000,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
卖出回购投资收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金	4,500,000.00	

项目	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	2,134,500,000.00	300,000,000.00
偿还债务所支付的现金	-	31,037,188.49
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	450,000.00	1,271,653.02
偿付卖出回购投资支付的现金		
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	450,000.00	32,308,841.51
筹资活动产生的现金流量净额	2,134,050,000.00	267,691,158.49
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	443,528,674.26	142,897,166.95
加：期初现金及现金等价物余额	1,715,447,025.34	1,572,549,858.39
六、期末现金及现金等价物余额	2,158,975,699.60	1,715,447,025.34