

**2021年永州市零陵城建投资有限公司
城市停车场建设专项债券
(第二期)(品种二)
募集说明书**

本次债券注册额度：	人民币 15 亿元
本期债券发行金额：	人民币 7 亿元
本期债券发行期限：	7 年期
担保情况：	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
信用评级机构：	联合资信评估有限公司
主体评级结果：	AA
债项评级结果：	AAA

发行人：永州市零陵城建投资有限公司

牵头主承销商：  **国开证券**
CINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

联席主承销商：  **开源证券**

债权代理人：中国建设银行股份有限公司永州市分行

签署日期：2021年6月18日

声明与承诺

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本期债券注册并不代表对其本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

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。

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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

投资者认购或持有本期债券均视作同意本募集说明书及其摘要中关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、

本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书及其摘要中列明的各种风险。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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。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。

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

发行人应当及时、公平地履行信息披露义务。发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、本次债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 137.64 亿元；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度的年均可分配利润为 3.45 亿元（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、发行人受限资产规模较大，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人账面价值 67.17 亿元的土地、房屋建筑物和货币资金已用于公司抵押及质押借款，占公司净资产余额的 48.80%，受限资产的规模和占比偏高。发行人受限资产限制了未来融资规模，对发行人未来的融资能力产生一定影响。

三、发行人负债增长较快，有息债务规模较大。2018 年至 2020 年末，发行人长期借款金额分别为 45.96 亿元、53.56 亿元和 52.30 亿元，总负债分别为 106.79 亿元、127.08 亿元和 129.11 亿元，负债增长较快。截至 2020 年末，公司有息负债总额 106.51 亿元。规模较大。

四、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

五、本期债券发行结束后拟向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。由于本期债券具体交易流通的事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期交易流通，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

六、经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，体现本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。考虑到信用评级机构对本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

七、遵照《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评估有限公司综合评定，湖南省融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该信用等级反映了湖南省融资担保集团有限公司代偿能力很强，风险很小。

九、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中国建设银行股份有限公司永州市分行担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债权代理协议》。

目 录

声明与承诺	2
重大事项提示	4
第一节 释义	7
第二节 风险提示及说明	10
第三节 发行条款	16
第四节 募集资金用途	22
第五节 发行人基本情况	45
第六节 发行人财务情况	86
第七节 发行人的资信情况	126
第八节 本期债券担保情况	132
第九节 法律意见	136
第十节 税项	138
第十一节 信息披露安排	140
第十二节 投资者保护机制	145
第十三节 债权代理人	157
第十四节 本期债券发行的有关机构	162
第十五节 发行人及中介机构声明	168
第十六节 备查文件	182
附表一：债券发行网点	184

第一节 释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

永州城建/发行人/公司	指永州市零陵城建投资有限公司
永州市国资委/控股股东	指永州市人民政府国有资产监督管理委员会
永州市政府	指永州市人民政府
本次债券	指发行人经发改企业债券〔2020〕194号核准发行的总额不超过15亿元的公司债券
本期债券	指总额不超过7亿元的“2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）”
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书》
《债权代理协议》	指发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行签订的《2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指《2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
《募集资金监管协议》	指《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《管理条例》	指《企业债券管理条例》
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
上证所	指上海证券交易所
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

主承销商	指国开证券股份有限公司和开源证券股份有限公司
国开证券/牵头主承销商/簿记管理人	指国开证券股份有限公司
开源证券/联席主承销商	指开源证券股份有限公司
湖南担保	指湖南省融资担保集团有限公司
债权代理人	指中国建设银行股份有限公司永州市分行
簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率(价格)区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债券利率(价格)及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率(价格)并进行配售的过程
申购和配售办法说明	指簿记管理人为本次发行而制作的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）申购和配售办法说明》
承销团	指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
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将其包销额度比例内各自未售出的债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指上海证券交易所、深圳证券交易所和银行间市场的正常交易日（不包括法定节假日或休息日）
元	指人民币元

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

根据公司债券命名惯例，本期债券名称变更为“2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）”，对于

《债权代理协议》、《持有人会议规则》、《募集资金监管协议》、《偿债账户监管协议》、股东批复、担保函等协议、决议性质文件中，涉及到发行人发行城市停车场建设专项债券均指本期债券，文件条款对各相关方继续有效。

第二节 风险提示及说明

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

对策：本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：本期债券发行额度较大，对发行人现有债务有一定影响，且在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人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偿付。

对策：本期债券发行成功后，发行人资产负债率将由 48.40%上升到 49.72%，对公司债务负担水平和总体偿债能力影响在合理范围之内。发行人经营情况良好、财务状况稳健，现金流充裕，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还，并已为本期债券偿付制订了切实可行的偿付计划。发行人将进一步提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资

成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人本期债券还专门设计了从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金 20%的还本条款，以降低投资者面对的偿付风险。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在转让债券时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）第三方担保风险与对策

风险：湖南省融资担保集团有限公司为发行人提供 70,000 万元全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，随着担保人所面临的担保代偿率波动的加剧，担保业务风险管理压力加大、担保客户集中度较高、股东占款及关联交易规模较大，财务管理及关联交易管理制度需进一步规范以及国家尚未出台有关金融担保机构设立和监管的法律法规等问题，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。

对策：在本期债券存续期内，发行人将持续关注本期债券担保人湖南省融资担保集团有限公司的经营和财务状况，动态监测其担保实力和代偿能力。若出现可能导致发行人对担保人能否按照《担保函》的约定履行担保义务产生疑虑的事项或情况，发行人将通过包括但不限于增加抵押担保、

补充或更换第三方信用担保等方式维持本期债券的偿付能力。

二、与行业有关的风险与对策

（一）产业政策变动的风险与对策

风险：发行人在城市基础设施建设业务、土地开发整理等业务上投入较大，受到国家产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在环境保护、城市规划、土地利用等方面政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整会影响发行人的经营管理活动，因而在一定时期内可能对发行人的经营环境和未来收益产生不利影响。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强与主管部门的联系，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的政策环境。发行人还将根据国家有关政策的变化相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，积极开拓新的业务领域，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，尽量减少政策调整对公司经营带来的不利影响。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人的城市基础设施建设、土地开发整理业务的投资规模、运营环境和收益水平都受到经济周期的影响。如果经济增长速度放缓或者陷入停滞状态，政府对基础设施投资力度下降、土地出让放缓，将可能导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

对策：随着永州市国民经济的不断发展，永州市政府对城市基础设施建设投入的加大。发行人作为永州市最主要的城市基础设施建设主体之一，负责永州市城市基础设施建设、土地整理开发等工作，承担的项目将会越来越多，业务规模和盈利水平将随之提高，抵御经营周期风险的能力将逐步增强。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）经营管理风险与对策

风险：随着发行人的发展，发行人的经营范围、资产规模都将不断扩张。这将在资源整合、资本运作、风险控制等方面对发行人管理层提出更高要求，增大了管理和运作的难度。如果发行人管理层的业务能力不能适应公司规模的快速扩张，公司的组织架构和管理制度不能根据公司状况迅速调整和完善，发行人可能难以正常运作。

对策：为适应公司经营规模的扩大，发行人将特别注重企业和人才管理及团队建设。公司将进一步完善各项管理制度，同时加强人才的引进。通过不断提高公司的管理水平，发行人的管理制度和组织架构将及时根据公司经营情况进行调整，保证公司的正常运作。

（二）盈利能力下降风险与对策

风险：目前，公司业务主要集中在零陵区，在形成区域性优势的同时，公司未来业务持续增长也受制于零陵区基础设施建设逐渐饱和，面临着未来出现业务增长瓶颈、盈利能力下降的风险。

对策：从目前来看，零陵区城市基础设施较为陈旧，城区大部分房屋陈旧，同时零陵区正在积极创建国家历史文化名城，数年内城市基础设施建设需求十分旺盛。同时，发行人将积极加强与区政府的沟通、协商，争取获得持续的政策支持，同时积极开拓新市场和延伸产业链，以降低业务发展瓶颈所带来的盈利能力下降风险。

（三）受限资产较大的风险

风险：公司用于抵押的资产主要包括土地使用权等。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人账面价值 67.17 亿元的土地、房屋建筑物和货币资金已用于公司抵押及质押借款，占公司净资产余额的 48.80%，受限资产的规模和占比偏高。发行人受限资产限制了未来融资规模，对发行人未来的融

资能力产生一定影响。

对策：发行人积极拓展融资渠道，计划利用无抵押直接融资，降低对抵质押方式债务融资的需求，优化资产负债结构。同时加强对抵质押物的风险控制，有效地减少受限资产较大带来的风险。

（四）资金筹措压力大

风险：公司未来拟建项目主要为滨江新城康养综合体片区开发项目，项目合计总投资 21.6 亿元，同时，公司有息负债总额 106.51 亿元。总体来看，公司未来投资项目的资金筹措压力、有息负债额度较大。

对策：发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。同时，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，进一步拓宽融资渠道，保证公司业务规模扩大对资金的需求，降低融资风险。

（五）应收政府及其下属单位款项金额较大，存在一定的回收风险

风险：截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收永州市零陵区财政局款项共计 57,100.25 万元，其中应收账款 36,311.42 万元，其他应收款 20,788.83 万元，金额较大，可能对发行人形成资金压力，造成相关经营风险。

对策：截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收零陵区财政局款项共计 57,100.25 万元，永州市零陵区人民政府对应收账款的回款进行了相关偿付安排，同时零陵区政府对发行人支持力度较大，历史回款情况较好，到期不能偿付的风险较小。

（六）子公司盈利不足的风险

风险：发行人部分子公司在报告期内存在亏损，表现出发行人部分下属子公司独立运作的盈利能力较弱，发行人子公司如持续亏损，可能会对发行人未来的盈利能力、所有者权益造成一定的不利影响。

对策：发行人将积极规范子公司治理结构，对部分长期不能盈利，无实际运营的子公司实施关停划转，提高公司治理效率。

四、与投资项目有关的风险与对策

（一）项目建设风险与对策

风险：由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

（二）项目收益达不到预期风险与对策

风险：本期债券募投项目收益来源于拟建设停车场停车位销售收入、商业配套出租收入、停车位出租收入、广告位出租收入及充电桩充电服务费收入。存在预期价格、收入增长率、实际使用率及流转率达不到预期的可能性，进而影响偿债保障措施实施效果的风险。

对策：目前来看，随着永州市、零陵区城市经济的快速增长，城市机动车数量增长迅猛，停车供求矛盾日益尖锐。本项目投入运营时间最早应当在 2021 年，停车位租售、商业配套出租、广告位出租以及充电桩充电服务费等定价是考虑了现行定价标准及其发展趋势做出的，测算较为谨慎和保守，具备较强的抵御风险的能力。发行人也将不断提高项目经营能力，努力实现现金回流，未来收益有保障。

第三节 发行条款

一、本期债券主要发行条款

发行人：永州市零陵城建投资有限公司。

债券名称：2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）（简称“21 永州专项债 02”）。

注册文件：本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕194 号文件批准公开发行。本期债券业经湖南省发展和改革委员会 2019 年 10 月 23 日出具的湘发改〔2019〕321 号文件转报国家发展和改革委员会。本期债券业经公司出资人永州市人民政府国有资产监督管理委员会 2019 年 10 月 12 日出具的《关于同意永州市零陵城建投资有限公司公开发行城市停车场建设专项债券的批复》（永国资〔2019〕65 号）文件同意向国家发改委申请发行。本期债券业经永州市零陵城建投资有限公司 2017 年 5 月 18 日出具的董事会决议同意申请公开发行。

发行总额：本次债券分品种分期发行，本期债券发行品种二，计划发行额为人民币 7 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 2 亿元。

债券期限：7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至 7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。

债券利率：采用固定利率形式，单利按年计息。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。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为 7 亿元，

其中基础发行额为 5 亿元、弹性配售额为 2 亿元。

强制配售触发条款:当本期债券申购总量超过基础发行额的 2 倍后必须按照全额启动弹性配售。

配售方式:本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：（1）当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；（2）当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；（3）当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与主承销商协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和，如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；（4）当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

发行价格:债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

债券托管方式: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。

发行方式:本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

发行范围及对象:在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

簿记建档日:本期债券的簿记建档日为 2021 年 6 月 25 日。

发行首日:本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 6 月 28 日。

发行期限：1个工作日，即2021年6月28日。

起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月28日为该计息年度的起息日。

计息期限：自2021年6月28日起至2028年6月27日止。

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至第7个计息年度末分别偿还本金的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。

付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的6月28日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年6月28日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：主承销商为国开证券股份有限公司和开源证券股份有限公司，分销商为招商证券股份有限公司和长城国瑞证券有限公司。

债券担保方式：本期债券为品种二，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。

信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA。

债权代理人：中国建设银行股份有限公司永州市分行。

募集资金监管银行：国家开发银行湖南省分行，中国建设银行股份有限公司永州市分行，中国民生银行股份有限公司长沙分行。

偿债资金监管银行：中国建设银行股份有限公司永州市分行。

上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二、发行安排及认购

1. 本期债券为实名制记账式，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）申购和配售办法说明》中规定。

2. 本期债券承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。认购办法如下：

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

3. 本期债券上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方式如下：

参与上交所市场协议认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证件及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

4. 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。

5. 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。

三、登记托管安排

本期债券为实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，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。中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在本期债券发行后负责对本期债券进行登记、托管、结算、代理兑付付息，并负责向投资者提供其他信息服务。

四、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。具体上市时间将另行公告。

五、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人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

1. 投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

2. 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（若需）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；

3. 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；

4. 在本期债券的存续期内，若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变更无异议；

（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。

5. 投资者同意中国建设银行股份有限公司永州市分行作为债权代理人，与发行人及相关方签订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）；同意国家开发银行湖南省分行、中国建设银行股份有限公司永州市分行及中国民生银行股份有限公司长沙分行作为募集资金监管行，与发行人及相关方签订《募集资金监管协议》。同意中国建设银行股份有限公司永州市分行作为偿债账户监管行，与发行人及相关方签订《偿债账户监管协议》。投资者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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

6. 本期债券债权代理人、资金监管人依有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后（若需）并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第四节 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金总额不超过 15 亿元，其中 9 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，剩余 6 亿元用于补充营运资金。

本期债券基础发行规模 5 亿元，所筹资金中 3 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、2 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，本期债券发行规模为 7 亿元，所筹资金中 4.2 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、2.8 亿元用于补充营运资金。募集资金分配使用情况见下表：

表 4-1 募集资金用途投向明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	基础发行		行使弹性配售发行	
			拟使用募集资金	使用募集资金比例	拟使用募集资金	使用募集资金比例
1	永州市零陵区社会停车场建设工程项目	163,592.00	30,000.00	18.34%	42,000.00	25.67%
2	补充营运资金	-	20,000.00	-	28,000.00	-
合计		163,592.00	50,000.00		70,000.00	

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

二、募集资金投资项目审批、核准或备案情况

1、本项目于 2017 年 11 月 29 日获得永州市发展和改革委员会出具的《永州市发展和改革委员会关于核准零陵区社会停车场建设工程的批复》（永发改【2017】430 号）。

2、本项目于 2017 年 11 月 17 日获得永州市发展和改革委员会出具的《关于永州市零陵区社会停车场建设工程节能报告的审查意见》（永发改

能审【2017】418号)。

3、本项目于2017年7月5日获得永州市环境保护局出具的《关于永州市零陵区社会停车场建设工程环境影响报告表的批复》(永环评【2017】82号)。

4、本项目于2017年7月25日获得永州市零陵区维护社会稳定工作领导小组办公室出具的《零陵区重大事项社会稳定风险评估报告》。

5、本项目于2017年8月21日获得永州市国土资源局出具的《关于零陵区杨塘停车场、芝山北路生态停车场等十六个停车场用地项目预审意见》(永国资预审字【2017】T56号)。

6、本项目于2016年3月6日获得永州市零陵区人民政府办公室出具的《永州市零陵区人民政府办公室关于区内停车场运营、管理相关事项的通知》(零政办函【2016】13号)。

7、本项目于2017年8月3日获得永州市零陵区人民政府出具的《永州市零陵区人民政府关于永州市零陵城建投资有限公司收购区内已建停车位的批复》(零政函【2017】60号)。

三、募集资金投资项目概况

本次债券募集资金90,000万元将用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，具体情况如下：

（一）项目实施主体

项目的实施主体是发行人。

（二）项目建设内容

本项目依据当地发展规划，综合分析项目选址附近的商业、人员、交通状况、车流量的情况后，在零陵区选择16个区域新建公共停车场，并收购2,506个停车位的使用权。永州市零陵区社会停车场建设工程项目总投资163,592.00万元，其中项目资本金53,592万元，占项目总投资的

32.76%。本项目共计停车位 12,631 个，包含新建停车场和收购停车位两个部分。项目拟新建 16 个停车场，停车位共计 10,125 个，投资估算约为 142,241.00 万元；收购 2,506 个停车位，投资估算约为 21,351.00 万元。

1. 新建停车场

在永州市零陵区拟新建停车场 16 个，车位总数 10,125 个，配建充电桩 2,025 个，总建筑面积 309,016 平方米，包含停车场建筑面积 261,823 平方米，配套商业建筑面积 47,193 平方米，投资总额 142,241.00 万元。项目新建地面停车场 8 个，车位 4,017 个，充电桩 804 个，停车场面积 124,510 平方米；新建地下一层停车场 1 个，车位 731 个，充电桩 146 个，停车场面积 23,394 平方米；新建地下二层停车场 2 个，车位 1,596 个，充电桩 319 个，停车场面积 40,913 平方米；新建地面与地下停车场 5 个，车位 3,781 个，充电桩 756 个，停车场面积 73,006 平方米。各项目建设规模及投资额见下表：

表 4-2 新建公共停车场建设项目投资明细表

编号	项目名称	建设形式	总用地面积 (亩)	总建筑面积 (平方米)	预计土地出让金 (万元)	车位 (个)	充电桩 (个)	土地性质	土地用途
1	永州职业技术学院枢纽站停车场	地面与地下综合停车场	13.62	15,896	636.00	894	179	出让	商业、住宅
2	东门岭停车场	地下一层停车场	69.50	41,641	6,513.00	731	146	出让	商业、住宅
3	东山景区北停车场	地下二层机械停车场	8.19	7,883	1,066.00	296	59	出让	商业、住宅
4	零陵火车站广场枢纽站停车场	地面与地下综合停车场	68.32	46,056	6,865.00	1,456	291	出让	其他普通商品住房、其他商服用地
5	创新创业大厦停车场	地面与地下综合停车场	17.01	14,174	567.00	556	111	出让	商业
6	古城二号停车场	地面停车场	52.69	37,953	2,002.00	954	191	出让	建设用地

编号	项目名称	建设形式	总用地面积(亩)	总建筑面积(平方米)	预计土地出让金(万元)	车位(个)	充电桩(个)	土地性质	土地用途
7	古城一号停车场	地面停车场	59.93	33,374	2,277.00	1,084	217	出让	建设用地
8	日升西路公交首末站停车场	地面停车场	33.20	18,815	1,129.00	724	145	出让	建设用地
9	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	地面停车场	22.26	10,390	416.00	383	77	出让	建设用地
10	李家塘停车场	地面与地下综合停车场	7.72	5,147	206.00	586	117	出让	建设用地
11	潇水东路停车场	地面停车场	8.95	5,071	203.00	186	37	出让	建设用地
12	芝山北路生态停车场	地面停车场	11.94	6,766	271.00	260	52	出让	建设用地
13	阳明大道东侧停车场	地面停车场	12.90	8,500	340.00	294	59	出让	建设用地
14	香零山公交首末站停车场	地面停车场	6.42	3,641	146.00	132	26	出让	建设用地
15	东风大桥南匝道停车场	地面与地下综合停车场	11.88	10,375	415.00	289	58	出让	建设用地
16	杨塘停车场	地面二层机械停车场	45.00	43,334	4,274.00	1,300	260	出让	城镇住宅用地、其它商服用地
合计			449.53	309,016	27,326.00	10,125	2,025		

项目总用地面积 449.53 亩，预计土地出让金 27,326.00 万元。项目土地出让金纳入总投资，占比为总投资额的 16.70%。截至募集说明书签署日，东门岭停车场、东山景区北停车场、零陵火车站广场枢纽站停车场和杨塘停车场等 4 块土地所在土地已缴纳土地出让金。

项目将集中配建 4 个配套商业建筑，配套商业建筑为依托停车场范围的建筑底部商业，用于汽车服务，以及餐饮、购物和休憩等综合型服务，

不存在独栋商业。商业配套面积 47,193 平方米，投资额 31,779 万元，具体情况如下表。

表 4-3 永州市零陵区社会停车场建设工程项目商业配套明细表

序号	停车场名称	商业配套面积 (平方米)	投资额 (万元)
1	东门岭（市政广场）停车场	18,247	12,287.00
2	东山景区北停车场	2,697	1,816.00
3	零陵火车站广场枢纽站停车场	18,642	12,553.00
4	杨塘停车场	7,607	5,123.00
合计		47,193	31,779.00

项目商业配套投资额占比为总投资额的 19.43%，项目商业配套面积占比为总建筑面积的 15.27%，满足《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193 号）为鼓励停车产业化，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下允许配建一定比例的附属商业面积，具体比例由属地城市政府确定，原则上不超过 20% 相应的规定。

发行人新建充电桩 2,025 个，占新建总车位的 20%，符合《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59 号）等相关政策要求。为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，待项目建成后发行人拟在停车场合适位置设置商业广告牌，拟在 12 个新建停车场共设置广告牌共 341 个。

2. 收购停车位

项目将收购 2,506 个停车位，停车位由公司收购后统一运营 30 年，收购款项列入募投项目总投资额内。发行人收购的停车位，自实际行驶收费权时起，行使收费权的期限为 30 年，或至国家新出台相关规定导致不符合行使收费权条件之日止。收购停车位现所有权归属于永州市星辉投资发展有限公司，该公司的全资股东及实际控制人为永州市零陵区城市建设投融资管理办公室。

（三）建设期限及项目进度情况

项目从 2017 年 12 月开工，预计 2021 年 12 月竣工，总建设工期 48 个月。因新冠肺炎疫情影响，主体工程建设周期有所延长，预计从 2017 年 12 月至 2021 年 3 月完成项目主体工程建设；2021 年 04 月至 10 月完成装修及附属工程等；2021 年 11 月至 12 月完成扫尾工程和竣工验收。本项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。项目运营期预计从 2021 年 12 月至 2038 年 12 月。截至 2021 年 3 月末，项目已投资额 33,478.66 万元，占项目总投资额比例为 23.54%，施工进度为 9%。

截至募集说明书签署日，项目已投资额及工期情况如下：

表 4-4 募投项目建设情况表

序号	项目名称	总投资额 (万元)	已投资额 (万元)	开工时间	完工时间
一	新建停车场	142,241.00	33,046.54		
1	永州职业技术学院枢纽站停车场	7,609.00	-	2018.3	2021.12
2	东门岭（市政广场）停车场	23,671.00	6,815.65	2017.12	2021.12
3	东山景区北停车场	5,374.00	1,290.02	2018.3	2021.09
4	零陵火车站广场枢纽站停车场	26,100.00	4,624.50	2018.3	2021.12
5	创新创业大厦停车场	4,892.00	4,861.30	2018.3	2021.07
6	古城二号停车场	11,672.00	647.76	2018.3	2021.12
7	古城一号停车场	13,271.00	1,073.00	2018.3	2021.11
8	日升西路公交首末站停车场	6,851.00	1883.21	2017.12	2021.12
9	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	3,552.00	778.22	2017.12	2021.10
10	李家塘停车场	2,893.00	362.59	2017.12	2021.12
11	潇水东路停车场	1,730.00	29.50	2018.6	2021.12
12	芝山北路生态停车场	2,329.00	-	2018.6	2021.12
13	阳明大道东侧停车场	2,877.00	252.00	2018.6	2021.11
14	香零山公交首末站停车场	1,240.00	-	2018.6	2021.12
15	东风大桥南匝道停车场	4,540.00	3286.85	2018.6	2021.07
16	杨塘停车场	23,640.00	7141.94	2018.6	2021.12
二	收购停车位	21,351.00	432.12		
1	收购停车位	21,351.00	432.12	2018.6	2021.07
合计		163,592.00	33,478.66		

（四）项目资本金情况及资金来源

本次项目总投资 163,592.00 万元，包含项目资本金 53,592 万元，占

项目总投资的 32.76%。项目由发行人自筹投入 73,592.00 万元，占项目总投资的 44.99%，其中包含项目资本金 53,592 万元；另由本次债券募集的 90,000.00 万元资金用于项目建设，占项目总投资的 55.01%。

四、项目建设必要性

（一）项目建设符合永州市城市总体规划

《永州市城市总体规划（2001-2020）》（2010 年修订）总体规划结构概括为“一圈一带一轴三组团”：“一圈”指中心城区外围的高速公路圈；“一带”指湘江风光带；“一轴”指永州大道发展轴；“三组团”指北部冷水滩组团、中部生态新城组团、南部零陵组团。

根据规划要求，零陵组团定位为城市次级中心城区，规划打造为国家级历史文化名城、教育文化中心、区级商贸中心，以特色旅游、商贸、行政和文化娱乐为主要职能。目前零陵区落后的基础设施条件将严重阻碍总体规划的落实，尤其是停车设施建设明显滞后，很多公用建筑配建泊位严重不足，人流、车流量较大，加上周边道路交通拥堵，停车位更是一位难求。停车难，已经成为零陵区发展、汽车消费的瓶颈之一，通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。项目建设是加快零陵区基础设施建设的必要途径，符合永州市城市总体规划中对零陵组团的规划要求。

（二）项目建设是促进永州历史文化名城发展的需要

永州是一座有着两千多年悠久历史的湘南古邑。自东汉初移零陵郡治于此，永州古城一直作为历代郡、州、路、府、专署、县之治所，形成了湘南潇湘流域中心城市之地位，一直是该地区的政治、经济、文化中心和交通枢纽。永州市历史悠久，文化遗存丰富。永州保存有独特的“两山一水一城”古城格局，历史街区特色鲜明，非物质文化遗产丰富，具有重要的历史文化价值。2016 年 12 月 26 日，永州市申报国家历史文化名城获国务院批复，成为湖南省继长沙、岳阳、凤凰后，第 4 个国家级历史文化

名城。

零陵是中国 36 个古地名之一，汉代即置零陵郡。全区有国家级文保单位 6 处，省市区级文保单位 70 处，有各类名胜古迹数百处。近年来，零陵区以创建国家历史文化名城为契机，斥巨资修缮保护恢复柳子景区、东山景区、萍洲书院、香零山、周家大院等景区景点，制定古城建设和保护规划，保护恢复好大西门古城门，东门巷古城墙，零陵三亭，新建沿江大道风光带，新修正大街仿古一条街和仿古候车亭等，让古城零陵更有古色古韵、更加古香古味。但由于历史原因，城区大部分房屋陈旧，结构简陋、使用年限久，而且公共配套设施差，严重影响着零陵区的整体形象。本项目的建设，是零陵老城区改造的重要组成部分，将为零陵城区提供充足的停车配套，改善城区停车和交通状况，提升零陵区的知名度和美誉度，以及区域竞争力和影响力，也将进一步促进永州历史文化名城的发展。

（三）项目建设是解决停车难问题和改善城区道路通行能力的需要

2018 年永州市民用汽车保有量 42.35 万辆，增长 17.5%；私人汽车保有量 39.88 万辆，增长 14.8%；轿车保有量 19.62 万辆，增长 19.6%。零陵区车管所统计数据表明，2019 年零陵区中心城区机动车保有量已经达到 8.32 万辆。但永州市零陵区目前出行停车位不足，根据初步统计，包括路边划线停车位在内，零陵区公共停车位约 7800 个，本地车辆大多存放于机关单位、居民区内，而外地车辆多存放于酒店院内及道路两侧路面。特别是在城区主干道沿线，因车多路窄、无固定停车点，车辆乱停乱放现象突出，已经严重影响道路交通安全和城市文明形象。

本项目建设的停车场是满足出行时车辆临时停放需求的，因此，只考虑出行停车需求。根据住房城乡建设部印发的《城市停车设施规划导则》中出行车位需求预测方法——经验借鉴法，通过借鉴类似城市的机动车拥有量与停车位之间的关系来估算出行车位需求。2020 年零陵城区出行停

车位总体需求 2.08 万个，供应缺口为 1.30 万个。本次停车场建设项目完成后，新增停车位 1.01 万个，可有效缓解零陵城区出行停车需求。

（四）项目建设是节约土地资源，完善公共服务设施的需要

本项目充分利用地上地下空间，建设停车场设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用，可以缓解零陵中心城区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地政策，促进可持续发展。

同时，城市空间开发利用是城市建设和发展不可缺少的组成部分，也只有这样才能保证城市空间的可持续发展。而城市空间开发利用最终目的是为人类活动创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量。项目的建设是完善公共服务设施的需要。

综上所述，本项目的建设是促进永州历史文化名城发展的需要，是解决城市停车难问题的需要，符合永州市城市总体规划中对零陵组团的规划要求；项目建设是提高中心城区公共配套设施的需要，是合理利用土地资源，走可持续发展道路的有效途径，项目建设很有必要。

五、募投项目的盈利性分析

根据具有甲级工程咨询资质的安徽伟森咨询有限责任公司编制的《永州市零陵区社会停车场建设工程项目申请报告》，永州市零陵区社会停车场建设工程项目运营期共 18 年，募投项目收入主要来源于停车位销售收入、配套商业出租收入、停车位出租收入、广告位出租收入和充电桩充电服务费收入五部分。

1、停车位销售收入

募投项目中共计新建 4 个停车场用于销售，包括东门岭停车场（停车位 731 个）、东山景区北停车场（停车位 296 个）、零陵火车站广场枢纽站停车场（停车位 1,456 个）和杨塘停车场（停车位 1,300 个），共计 3,783 个停车位将由社会资本方买断运营。上述新建停车场所属土地已均

由发行人所有，并缴纳土地出让金，具备对外出售条件。发行人已与各商业区主要运营公司（永州市零陵交通建设投资有限责任公司、永州市第一市政工程公司）协商买断运营事项。

通过市场可比价格调查，停车场附近商业区（如永州商业城、王府井百货）可比价格为 13~16 万元/个，住宅区（如天誉华府、苏通国际等）车位售价 8~10 万元/个。综合预测销售车位价格为 13 万元。考虑本次销售的 4 个停车场均位于商业区域，每车位销售单价按 13 万元保守测算，计算费用分 5 年支付，项目运营期第 1~5 年各回款 20%。经计算，本项目可实现车位销售收入 49,179.00 万元。

2、商业配套出租收入

募投项目中包含 4 处商业配套项目，共计 47,193 平方米。商业配套全部用于出租，主要包括维修站、汽车服务中心、火车站配套综合服务中心（包含商铺、住宿、餐厅、超市等）。

以永州市和零陵区同类商业设施出租价格为参考，该项目运营期内配套商业出租均价按 2 元/ $m^2\cdot$ 天计算，商业物业出租率按 80%计算，项目正常年份（项目运营期第 3 年）配套商业出租收入 2,756 万元，项目运营期第 1、2 年分别按正常年份 70%、90%计算，项目运营期第 4~8 年环比增长 3%，第 9~18 年保持第 10 年的收入水平。

3、停车位出租收入

募投项目中的 12 个新建停车场和 10 条拟收购的路边划线停车位用于自营，按天计算租金收入。可对外出租的停车位 8,848 个，其中：城区公共停车位 4,304 个，景区停车位 2,038 个，道路临时停车位 2,506 个。

为规范零陵城区机动车停放服务收费行为，运用价格杠杆合理引导停车需求，促进交通疏堵保畅，维护机动车停放者和停车场经营者的合法权益，根据《价格法》、《物权法》、《湖南省服务价格管理条例》、《湖

南省机动车停放服务收费管理办法》等法律法规规章和政策规定，结合永州市实际，永州市政府制定了《永州市机动车停放服务收费管理办法》。按车位建设形式不同，分四类计算正常年份每天停车位出租收入：1) 新建停车场中的地面停车场，每停车位满负荷日租金收入 40 元，空置率 20%；2)新建停车场中的地面和地下停车场，每停车位满负荷日租金收入 45 元，空置率 15%；3)景区停车位，每停车位负荷日租金收入 20 元，空置率 25%；4) 收购停车位，每停车位负荷日租金收入 30 元，空置率 30%。据以上估计，项目正常年份(项目运营期第 3 年)停车位出租收入 8,593.00 万元，项目运营期第 1、2 年分别按正常年份 70%、90%计算，项目运营期第 4~8 年环比增长 3%，第 9~18 年保持第 8 年的收入水平。项目正常年份(项目运营期第 3 年)停车位出租收入详见下表。

表 4-5 项目正常年份停车位出租收入明细表

序号	项目名称	车位数量 (个)	收费标准 (元/个·天)	停车 流转率	年经营 天数	年收入 (万元)
一	地面停车场	1,979				2,311.00
1	日升西路公交首末站停车场	724				846.00
2	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	383				447.00
3	潇水东路停车场	186				217.00
4	芝山北路生态停车场	260				304.00
5	阳明大道东侧停车场	294				343.00
6	香零山公交首末站停车场	132				154.00
二	地面和地下停车场	2,325				3,245.00
1	永州职业技术学院枢纽站停车场	894				1,248.00
2	创新创业大厦停车场	556				776.00
3	李家塘停车场	586				818.00
4	东风大桥南匝道停车场	289				403.00
三	景区停车场	2,038				1,115.00

序号	项目名称	车位数量 (个)	收费标准 (元/个·天)	停车 流转率	年经营 天数	年收入 (万元)
1	古城二号停车场	954	20	75%	365	522.00
2	古城一号停车场	1,084				593.00
四	道路临时停车泊位	2,506				1,921.00
1	收购停车位	2,506	30	70%	365	1,921.00
合计		8,848				8,593.00

4、广告位出租收入

为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，待募投项目建成后拟在停车场合适位置设置商业广告牌，计划于自营的 12 个新建停车场共设置广告牌 341 个。1) 新建停车场中的地面停车场，每广告位出租单价 2.40 万元/年，出租率 75%；2) 新建停车场中的地面和地下停车场，每广告位出租单价 3.00 万元/年，出租率 80%；3) 景区停车位，每广告位出租单价 2.16 万元/年，出租率 70%。正常年份（项目运营期第 3 年）广告位出租收入 627.00 万元，项目运营期第 1、2 年分别按正常年份 70%、90% 计算，项目运营期第 4~8 年环比增长 3%，第 9~18 年保持第 8 年的收入水平。项目正常年份（运营期第 3 年）广告位出租收入详见下表。

表 4-6 项目正常年份广告位出租收入明细表

序号	停车场名称	停车场面积 (m ²)	广告牌数 量(个)	出租单价 (元/个·年)	出租 率	年收入 (万元)
一	城区公共停车场	98,775	198			411.00
1	日升西路公交首末站停车场	18,815	38	24,000	75%	68.00
2	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	10,390	21			38.00
3	潇水东路停车场	5,071	10			18.00
4	芝山北路生态停车场	6,766	14			25.00
5	阳明大道东侧停车场	8,500	17			31.00
6	香零山公交首末站停车场	3,641	7			13.00
7	永州职业技术学院枢纽站停车场	15,896	32	30,000	80%	77.00

序号	停车场名称	停车场面积 (m ²)	广告牌数 量(个)	出租单价 (元/个·年)	出租 率	年收入 (万元)
8	创新创业大厦停车场	14,174	28			67.00
9	李家塘停车场	5,147	10			24.00
10	东风大桥南匝道停车场	10,375	21			50.00
二	景区停车场	71,327	143			216.00
1	古城二号停车场	33,374	67	21,600	70%	101.00
2	古城一号停车场	37,953	76			115.00
	合计	170,102	341			627.00

5、充电桩充电服务费收入

募投项目在自营的 12 个新建停车场配建充电桩 1,269 个，快充（功率 40kw）和慢充（功率 7kw）按 7: 3 配置。每天按充电 3 小时计算，日充电量为 $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90$ 千瓦时。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据零陵区实际情况，充电服务费按 0.6 元/千瓦时计算，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

正常年份（项目运营期第 3 年）充电桩充电服务费收入 1,266 万元，项目运营期第 1、2 年分别按正常年份 70%、90% 计算，项目运营期第 4~8 年环比增长 3%，第 9~18 年保持第 8 年的收入水平。项目正常年份（项目运营期第 3 年）充电桩充电服务费收入详见下表。

表 4-7 项目正常年份充电桩充电服务费收入明细表

序号	停车场名称	充电桩 (个)	日充电量 (kw·h)	充电 服务费单价 (元/kw·h)	使用 率	年经营 天数	年收入 (万元)
一	城区公共停车场	861					943.00

序号	停车场名称	充电桩(个)	日充电量(kw·h)	充电服务费单价(元/kw·h)	使用率	年经营天数	年收入(万元)
1	日升西路公交首末站停车场	145	90	0.6	50%	365	143.00
2	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	77	90	0.6			76.00
3	潇水东路停车场	37	90	0.6			37.00
4	芝山北路生态停车场	52	90	0.6			51.00
5	阳明大道东侧停车场	59	90	0.6			58.00
6	香零山公交首末站停车场	26	90	0.6			26.00
7	永州职业技术学院枢纽站停车场	179	90	0.6	60%	365	212.00
8	创新创业大厦停车场	111	90	0.6			132.00
9	李家塘停车场	117	90	0.6			139.00
10	东风大桥南匝道停车场	58	90	0.6			69.00
二	景区停车场	408					322.00
1	古城二号停车场	191	90	0.6	40%	365	151.00
2	古城一号停车场	217	90	0.6			172.00
	合计	1,269					1,266.00

6、募投项目净收入

本次债券存续期内，项目可实现营业收入 140,668.00 万元，其中停车位销售收入 49,179.00 万元，商业配套出租收入 19,042.00 万元，停车位出租收入 59,370.00 万元，广告位出租收入 4,332.00 万元，充电桩充电服务费收入 8,745.00 万元。债券存续期内经营成本和税金及附加合计 10,247.00 万元，扣除经营成本、税金及附加后债券存续期内的项目净收入为 130,421.00 万元。假定本次债券票面利率 6.50%，本次债券用于项目建设的额度需偿还的本息合计为 119,250.00 万元，项目净收入可覆盖项目拟使用募集资金本息和，覆盖倍数为 1.09，具有良好的经济效益。

具体情况如下表所示：

表 4-8 永州市零陵区社会停车场建设工程项目收入测算表

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

停车位销售收入	9,841	9,841	9,841	9,841	9,815	0	-
商业配套出租收入	1,929	2,480	2,756	2,839	2,924	3,012	3,102
停车位出租收入	6,015	7,734	8,593	8,851	9,116	9,390	9,671
广告位出租收入	439	564	627	646	665	685	706
充电桩充电服务费收入	886	1,139	1,266	1,304	1,343	1,383	1,424
总收入	19,110	21,758	23,083	23,481	23,863	14,470	14,903
税金及附加	0	0	0	0	0	1,131	1,836
经营成本	956	1,103	1,176	1,198	1,220	801	826
项目净收入	18,154	20,655	21,907	22,283	22,643	12,538	12,241
项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-
商业配套出租收入	3,195	3,195	3,195	3,195	3,195	3,195	3,195
停车位出租收入	9,962	9,962	9,962	9,962	9,962	9,962	9,962
广告位出租收入	727	727	727	727	727	727	727
充电桩充电服务费收入	1,467	1,467	1,467	1,467	1,467	1,467	1,467
总收入	15,351	15,351	15,351	15,351	15,351	15,351	15,351
税金及附加	1,891	1,891	1,891	1,891	1,891	1,891	1,891
经营成本	850	850	850	850	850	850	850
项目净收入	12,610	12,610	12,610	12,610	12,610	12,610	12,610
项目	第15年	第16年	第17年	第18年	运营期合计	存续期合计	
停车位销售收入	-	-	-	-	49,179	49,179	
商业配套出租收入	3,195	3,195	3,195	3,195	54,187	19,042	
停车位出租收入	9,962	9,962	9,962	9,962	168,952	59,370	
广告位出租收入	727	727	727	727	12,329	4,332	
充电桩充电服务费收入	1,467	1,467	1,467	1,467	24,882	8,745	
总收入	15,351	15,351	15,351	15,351	309,529	140,668	
税金及附加	1,891	1,891	1,891	1,891	23,768	2,967	
经营成本	850	850	850	850	16,630	7,280	
项目净收入	12,610	12,610	12,610	12,610	269,131	130,421	

按照本次债券于 2021 年发行测算，债券存续期为 2021 至 2028 年。现金流量中第一年指 2021 年 12 月—2022 年 12 月，依次类推。

项目运营期净收入合计 269,131 万元，能够覆盖总投资，覆盖倍数为 1.65，具有良好的经济效益。

六、募投项目的社会效益分析

（1）项目的建设有利于解决城市停车难的问题

近年来，随着永州市零陵区经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，

城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建停车位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为零陵区交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效的解决城市停车难这一问题。

(2) 项目的实施可以完善当地的基础设施建设

随着永州市零陵区的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证零陵区持续健康的发展。本项目是零陵区基础设施建设的组成部分，建成后将对完善区域的基础设施建设起到积极的作用。

(3) 项目的实施有助于提高零陵区的区域竞争力

本项目的建设将有助于改善永州市零陵地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而提高零陵区的环境档次，改善城市的停车和交通的状况，缓解区域停车位不足的问题，进而提升零陵区域的服务水平和服务质量，对于提升零陵区和永州市的区域竞争力和影响力影响深远。

(4) 项目的建设将提供大量就业岗位

停车场建设是一项系统工程，建设规模大，在当下经济下行的情形下，可以有效扩大投资，促进经济增长。停车场项目建成后，可以提供一定数量的就业岗位，扩大内需，缓解经济下行压力。

七、补充营运资金

随着发行人各项业务的快速发展，公司对营运资金的需求不断增加。因此，公司拟将本期债券募集资金中的2.8亿元用于补充营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。通过补充营运资金后，可以有效缓解公司的营运资金压力，推动公司经营活

动的顺利开展。

八、募集资金使用计划及管理制度

发行人将对本次债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

如本次债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，发行人将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，发行人将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，发行人将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。发行人将严格对募集资金进行管理，实行专款专用，以保障投资者利益。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

九、项目收入的使用承诺及相关说明

发行人承诺项目收入将优先用于偿还本次债券，并且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；发行人承诺如变更本次债券募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并在变更募集资金用途前及时进行信息披露。

十、募集资金使用专项账户和偿债账户安排

发行人与国家开发银行湖南省分行、中国建设银行股份有限公司永州市分行、中国民生银行股份有限公司长沙分行签署了《关于 2018 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金使用专项

账户监管协议》，协议规定发行人在国家开发银行湖南省分行、中国建设银行股份有限公司永州市分行、中国民生银行股份有限公司长沙分行分别设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金集中存于募集资金使用专项账户。

发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行签署了《关于 2018 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》，协议规定发行人在中国建设银行股份有限公司永州市分行设立偿债账户，用于偿付本期债券本息。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

十一、本期债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1. 本期债券在存续期限内每年付息一次，债券存续期的第 3 至 7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 28 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

2. 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。

3. 根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1. 本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至 7 年末每年

按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年 6 月 28 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

2. 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。本金兑付的具体办法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。

十二、偿债计划及保障措施

(一) 本期债券具体偿债计划

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息偿付做了充分可行的偿债安排：

1. 本期债券债务负担分析

本期债券发行规模为不超过 7 亿元，按年付息，在债券存续期的第 3 至 7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。发行人将通过债券托管机构和有关机构偿付利息和本金。偿债资金将主要来源于公司日常营运及本期债券募集资金投资项目建成后产生的现金流。

2. 偿债计划的人员安排

发行人指定专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3. 偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、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。偿债资金将来源

于发行人日常营运所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与稳定的现金流将为偿还债券本息提供保障。

4. 为全体债券持有人聘请债权代理人

发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等针对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券提供了有力支持。

债权代理协议约定：在债券存续期内，债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务；发行人不能偿还原到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；债权代理人应指派专人，对发行人募集资金使用、募投项目建设和偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于3次。相关记录留存备查，发现问题应及时报告所属省、市州发改委；债权代理人发现可能影响企业偿债能力或影响债券价格的重大事件，应及时协调解决，必要时向省、市州发改委报告。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，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、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- (1) 当发行人提出变更本期债券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；
- (2) 变更本次债权代理人；
- (3) 发行人不能按期支付本期债券的本息时，是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；
- (4) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定等对本期债券持有人权利有重大影响的事项；
- (5) 变更债券持有人会议规则；
- (6) 发行人、债权代理人、单独或合并持有有表决权的本期未偿付债券本金总额 30%以上面值的债券持有人提出的议案（发行人和债券持有人提出的议案，应向债权代理人书面提出）；
- (7) 根据法律、行政法规、国家发改委及债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

(二) 其他偿债保障措施

1. 本期债券募投项目的自身收益是本期债券偿付的重要保障

本期债券募投项目具有较为稳定的盈利能力。根据永州市零陵区社会停车场建设工程项目的项目申请报告，预计本期债券存续期内，项目可实现营业收入 140,668 万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为 130,421 万元，可覆盖项目拟使用募集资金本息和。总体而言，本期债券募投项目预计未来能够产生较好的收益。

表 4-9 债券存续期内项目收益测算明细

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	存续期内 项目收益 合计
停车位销售收入	9,841	9,841	9,841	9,841	9,815	-	-	49,179
商业配套出租收入	1,929	2,480	2,756	2,839	2,924	3,012	3,102	19,042
停车位出租收入	6,015	7,734	8,593	8,851	9,116	9,390	9,671	59,370
广告位出租收入	439	564	627	646	665	685	706	4,332

充电桩充电服务费收入	886	1,139	1,266	1,304	1,343	1,383	1,424	8,745
总收入	19,110	21,758	23,083	23,480	23,863	14,469	14,903	140,668
税金及附加	-	-	-	0	0	1,131	1,836	2,967
经营成本	956	1,103	1,176	1,198	1,220	801	826	7,280
扣除经营成本、税金及附加后的项目净收入	18,154	20,655	21,907	22,283	22,643	12,538	12,241	130,421

按照本期债券于 2021 年发行测算，债券存续期为 2021 至 2028 年。募投项目预计 2021 年 12 月竣工，现金流量中第一年指 2021 年 12 月—2022 年 12 月，依次类推。

2. 发行人具备较好的盈利能力，是本期债券按期偿付的基础

2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 120,970.88 万元、131,544.93 万元和 150,034.86 万元，利润总额分别为 37,109.93 万元、33,880.60 万元和 31,955.70 万元，净利润分别为 36,848.87 万元、34,797.26 万元和 31,931.69 万元，近三年平均净利润可以覆盖本期债券一年的利息。未来，随着永州市经济的发展，发行人也将迎来新的发展机遇。通过优化业务结构等方式不断促进业务多元化发展，预计未来发行人各项收益来源将更加稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高，从而为本期债券还本付息提供保障。

3. 良好的银企关系是本期债券偿付的额外保障

发行人与国家开发银行、中国工商银行、中国农业发展银行、中国农业银行、交通银行、中信银行、长沙银行、华融湘江银行、永州潇湘农村商业银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道畅通。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人共在各家金融机构获得授信额度为 115.21 亿元，尚未使用额度为 24.09 亿元。此外，自 2014 年以来，发行人已发行了 2 期企业债券、4 期非公开定向债务融资工具、4 期中期票据，积累了较为丰富的直接融资经验，进一步拓宽了自身融资渠道。

4. 发行人获得政府的大力支持，对本期债券偿付起到积极作用

基于发行人在永州市城市建设运营方面发挥的重大作用，永州市政府在资源、政策、资金等方面给予发行人大力支持。近三年发行人获得政

府补贴收入分别为 25,274.30 万元、20,570.00 万元和 24,201.31 万元。未来发行人的业务发展将持续获得政府的支持，从而为本期债券还本付息起到十分积极的作用。

5. 提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券为 7 年期，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第 4、5、6、7 年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

综上，发行人盈利能力良好，募投项目投资收益可观，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，本期债券偿债保障措施完善，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：永州市零陵城建投资有限公司

成立日期：2003 年 3 月 21 日

注册资本：人民币 200,000.00 万元

法定代表人：邓家昶

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：永州市零陵区百万庄 6 号路 110 号

统一社会信用代码：914311027483547068

经营范围：筹措、管理、营运城建资金、招商引资、物资贸易、引进外资、物业管理、土地整理与开发；国有资产经营管理、政策性住房建设、环境污染防治、城市基础设施项目的投资及开发建设（以上经营项目国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭有效许可证经营）。

发行人是由永州市人民政府国有资产监督管理委员会全资控股的城市基础设施建设运营主体，是永州市中心城区城市建设的骨干企业。截至 2020 年 12 月 31 日，永州市零陵城建投资有限公司经审计的总资产为 2,667,552.46 万元，总负债为 1,291,153.19 万元，所有者权益合计为 1,376,399.27 万元；2020 年度，公司实现营业收入 150,034.86 万元，利润总额为 31,955.70 万元，净利润为 31,931.69 万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为永州市芝山城建投资有限公司，经原永州市芝山区人民政府《关于成立永州市芝山城建投资有限公司的通知》(芝政函【2003】4 号)批准，于 2003 年 3 月 21 日在原永州市芝山区工商局登记注册并成立，出资人为永州市芝山区人民政府，发行人成立时的注册资本为 800.00 万元。本次出资已经由永州永信达有限责任会计师事务所永信会验字[2003]

第 034 号《验资报告》审验。

2003 年 6 月 10 日，永州市芝山区人民政府对发行人进行增资，注册资本由 800.00 万元增加到 32,872.50 万元。本次增资已经由永州永信达有限责任会计师事务所出具的永信会验字[2003]第 106 号《验资报告》审验。

2005 年 9 月，由于永州市芝山区更名为永州市零陵区，发行人名称变更为永州市零陵城建投资有限公司，其股东名称也相应的变更为永州市零陵区人民政府。

2012 年 7 月 19 日，根据永州市人民政府《关于永州市零陵城建投资有限公司国有股权划转的通知》(永政函【2012】168 号)，永州市零陵区人民政府将其持有发行人的全部股权无偿划转至永州市人民政府国有资产监督管理委员会，股东相应变更为永州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2017 年 4 月 14 日，根据永州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意永州市零陵城建投资有限公司以国有土地使用权增资的函》(永国资函【2017】1 号)，将发行人资本公积中的 167,127.50 万元转增注册资本，发行人注册资本和实收资本由 32,872.50 万元增加至 200,000.00 万元，本次增资已由湖南希望会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》(希望验字[2016]第 200014 号)审验。

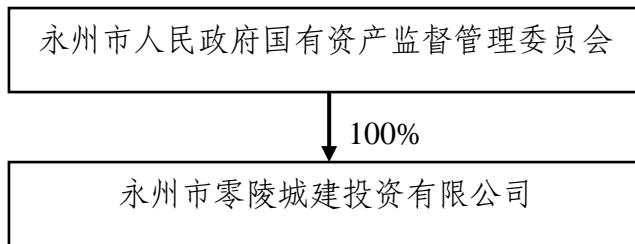
截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 200,000.00 万元。

三、发行人股东情况和实际控制人

发行人股东和实际控制人均为永州市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100.00%。永州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“永州市国资委”)是根据《中共永州市委、永州市人民政府关于印发<永州市人民政府机构改革方案实施意见>的通知》(永发【2004】9 号)精神设立，为永州市人民政府直属正处级特设机构。根据永州市人民政府

授权，永州市国资委依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规履行出资人职责。永州市国资委的监管范围是市属经营性国有资产及企业。

图 5-1 发行人股权结构



截至募集说明书签署日，发行人注册资本金额以及股权结构保持不变，实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。截至募集说明书签署日，发行人股权未被质押。

四、发行人主要权益投资

（一）合并范围的主要子公司

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的主要子公司共 12 家。发行人纳入合并范围的主要子公司基本情况见下表：

表 5-1 截至 2020 年末发行人纳入合并范围的主要子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	成立时间	经营范围	投资额	持股比例
1	永州市香零山路桥开发有限公司	10,200.00	2003 年 6 月 11 日	建设香零山大道路网工程、香零山大道与 322、207 国道接线工程、香零山大桥、土地整理与开发；城市基础设施项目的投资及开发建设；造林、育林，园林绿化工程服务，景观和绿地设施工程施工，绿化管理、养护、病虫防治服务；房屋租赁；建材、工程机械、机械配件的销售。	10,200.00	100.00

序号	企业名称	注册资本	成立时间	经营范围	投资额	持股比例
2	永州市零陵沿江大道开发有限责任公司	15,000.00	2003 年 5 月 9 日	城市基础设施、农村基础设施、水利设施项目的投资及开发建设；招商引资；沿江大道和防洪堤工程管理；棚户区改造和保障性住房建设管理。	15,000.00	100.00
3	永州市零陵香零山花园有限公司	10,050.00	2003 年 6 月 2 日	城市基础设施建设，招商引资，物业管理。	3,685.00	100.00
4	永州市零陵旅行社有限责任公司	30.00	2005 年 4 月 22 日	国内旅游业务。	30.00	100.00
5	永州市零陵区农村基础设施建设投资有限责任公司	4,100.00	2008 年 3 月 18 日	农村开发；农村基础建设（路网、水网）投资。	4,100.00	100.00
6	永州市零陵区自来水公司	1,309.00	2002 年 8 月 15 日	自来水、自来水管道安装、改造，水暖器材。	1,309.00	100.00
7	永州市国道三二二线零陵段改线工程建设开发有限公司	6,300.00	2008 年 10 月 13 日	三二二线国道零陵段改线工程建设、开发、管理及建材营销。	6,000.00	95.24
8	永州乐众棚户区改造有限公司	10,000.00	2016 年 4 月 29 日	保障性住房、安置房和社会公益设施建设；旧城区改造、棚户区改造、城中村改造、片区开发、城市建设用地整理开发。	10,000.00	100.00
9	永州市零陵古城基础设施建设投资有限公司	4,320.00	2016 年 4 月 5 日	零陵古城范围内的征地拆迁、基础设施建设和愚溪河整治。	4,320.00	100.00
10	永州市零	5,000.00	2016 年 12	文教卫基础设施建设、	5,000.00	100.00

序号	企业名称	注册资本	成立时间	经营范围	投资额	持股比例
	陵区社会事业发展有限公司		月 1 日	运营，文教卫行业信息化建设，器材、图书经营等社会事业建设、管理，经市、区人民政府批准或允许的其他业务。		
11	永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司	63,000.00	2014 年 3 月 31 日	保障性住房、安置房建设；旧城区改造、棚户区改造、城中村改造、房地产开发、经营；物业管理；物业租赁；造林、育林；园林绿化工程服务；景观和绿地设施工程施工；绿化管理、养护、病虫防治服务；建材、工程机械、机械配件的销售。	63,000.00	100.00
12	永州市零陵资产经营有限责任公司	10,000.00	2016 年 12 月 5 日	城市片区开发、城区建设用地整理开发,国有资产的经营、管理,城市特许经营权,政府存量债务的管理、归集、处置、化解,经市、区人民政府批准或允许的其他业务。	10,000.00	100.00

发行人主要纳入合并范围的子公司经营情况：

1、永州市香零山路桥开发有限公司

该公司成立于 2003 年 6 月 11 日，由发行人出资设立，注册资本 10,200.00 万元，经营范围为建设香零山大道路网工程、香零山大道与 322、207 国道接线工程、香零山大桥、土地整理与开发；城市基础设施项目的投资及开发建设；造林、育林，园林绿化工程服务，景观和绿地设施工程施工，绿化管理、养护、病虫防治服务；房屋租赁；建材、工程机械、机械配件的销售。

截至 2020 年末，该公司资产总额 116,256.41 万元，负债总额 53,224.18 万元，所有者权益 63,032.23 万元，营业收入 11,016.48 万元，净利润 1,538.28 万元。

2、永州市零陵沿江大道开发有限责任公司

该公司成立于 2003 年 5 月 9 日，由发行人出资设立，注册资本 15,000.00 万元，经营范围为城市基础设施、农村基础设施、水利设施项目的投资及开发建设；招商引资；沿江大道和防洪堤工程管理；棚户区改造和保障性住房建设管理。

截至 2020 年末，该公司资产总额 151,789.98 万元，负债总额 109,899.98 万元，所有者权益 41,890 万元，营业收入 25,071.82 万元，净利润 2,236.51 万元。

3、永州市零陵香零山花园有限公司

该公司成立于 2003 年 6 月 2 日，由发行人出资设立，注册资本 10,050.00 万元，经营范围为城市基础设施建设、招商引资、物业管理。

截至 2020 年末，该公司资产总额 12,315.05 万元，负债总额 2,680.60 万元，所有者权益 9,634.45 万元，营业收入 0 万元，净利润 -11.86 万元。

4、永州市零陵旅行社有限责任公司

该公司成立于 2005 年 4 月 22 日，由发行人出资设立，注册资本 30.00 万元，经营范围为国内旅游业务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 31.80 万元，负债总额 2.61 万元，所有者权益 29.19 万元，营业收入 0 万元，净利润 -1.64 万元。

5、永州市零陵区农村基础设施建设投资有限责任公司

该公司成立于 2008 年 3 月 18 日，由发行人出资设立，注册资本 4,100.00 万元，经营范围为农村开发；农村基础设施建设（路网、水网）投资。

截至 2020 年末，该公司资产总额 35,170.84 万元，负债总额 27,360.42 万元，所有者权益 7,810.42 万元，营业收入 0 万元，净利润 0.11 万元。

6、永州市零陵区自来水公司

该公司成立于 2002 年 8 月 15 日，由发行人出资设立，注册资本 1,309.00 万元，经营范围为自来水、自来水管道安装、改造、水暖器材。

截至 2020 年末，该公司资产总额 24,678.4 万元，负债总额 26,630.98 万元，所有者权益-1,952.58 万元，营业收入 7,085.75 万元，净利润 23.29 万元。

7、永州市国道三二二线零陵段改线工程建设开发有限公司

该公司成立于 2008 年 10 月 13 日，由发行人出资设立，持股比例为 95.24%，注册资本 6,300.00 万元，经营范围为三二二国道零陵段改线工程建设、开发、管理及建材营销。

截至 2020 年末，该公司资产总额 45,568.61 万元，负债总额 36,804.87 万元，所有者权益 8,763.74 万元，营业收入 0 万元，净利润-94.32 万元。

8、永州乐众棚户区改造有限公司

该公司成立于 2016 年 4 月 26 日，由发行人出资设立，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为保障性住房、安置房和社会公益设施建设；旧城区改造、棚户区改造、城中村改造、片区开发、城市建设用地整理开发。

截至 2020 年末，该公司资产总额 384,978.01 万元，负债总额 375,239.83 万元，所有者权益 9,738.18 万元，营业收入 0 万元，净利润 3.07 万元。

9、永州市零陵古城基础设施建设投资有限公司

该公司成立于 2016 年 4 月 5 日，由发行人出资设立，注册资本为 4,320.00 万元，经营范围为零陵古城范围内的征地拆迁、基础设施建设和愚溪河整治。

截至 2020 年末，该公司资产总额 43,108.43 万元，负债总额 41,648.11 万元，所有者权益 1,460.32 万元，营业收入 0 万元，净利润-990.91 万元。净利润为负是由于项目进度原因，未竣工决算所致。

10、永州市零陵区社会事业发展有限公司

该公司成立于 2016 年 12 月 1 日，由发行人出资设立，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为文教卫基础设施建设、运营，文教卫行业信息化建设，器材、图书经营等社会事业建设、管理，经市、区人民政府批准或允许的其他业务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 81,085.60 万元，负债总额 76,341.31 万元，所有者权益 4,744.29 万元，营业收入 0 万元，净利润 -178.92 万元。净利润为负主要系未实际开展业务。

11、永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司

该公司成立于 2014 年 3 月 31 日，该公司注册资本 63,000.00 万元，经营范围为保障性住房、安置房建设；旧城区改造、棚户区改造、城中村改造、房地产开发、经营；物业管理；物业租赁；造林、育林；园林绿化工程服务；景观和绿地设施工程施工；绿化管理、养护、病虫防治服务；建材、工程机械、机械配件的销售。

截至 2020 年末，该公司资产总额 289,356.23 万元，负债总额 223,985.94 万元，所有者权益 65,370.29 万元，营业收入 19,716.55 万元，净利润 3,508.90 万元。

12、永州市零陵资产经营有限责任公司

该公司成立于 2016 年 12 月 5 日，由发行人出资设立，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为城市片区开发、城区建设用地整理开发，国有资产的经营、管理，城市特许经营权，政府存量债务的管理、归集、处置、化解，经市、区人民政府批准或允许的其他业务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 106,712.31 万元，负债总额 52,124.01 万元，所有者权益 54,588.30 万元，营业收入 16,730.94 万元，净利润 2,978.37 万元。

（二）主要联营企业和合营企业

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人未有联营企业或合营企业。

五、发行人公司治理

（一）发行人治理机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规及湖南省人民政府有关规定，制订了《永州市零陵城建投资有限公司章程》(以下简称“公司章程”)，设立了董事会、监事会和经理层的法人治理结构，制定了董事会、监事会议事规则，董事会和监事会按各自的议事规则独立有效运作。作为永州市国资委履行出资人职责的大型国有独资企业，公司不设股东会，由出资人永州市人民政府国有资产监督管理委员会以其认缴的出资额为限对公司履行出资人职责。

1、出资人

根据公司章程，永州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东，依法履行公司出资人职责。

永州市人民政府国有资产监督管理委员会，享有以下权利：

(1) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事及其他由出资人任免的公司高级管理人员，决定有关董事、监事的报酬事项；指定监事会主席；建议任免或选聘公司高级管理人员；

(2) 了解公司经营状况和财务状况，决定公司的战略发展规划或经营方针；

(3) 审批公司重大事项的报告，批准公司重大投资、融资计划；

(4) 建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

(5) 审批董事会的报告；

(6) 审批监事会的报告；

(7) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分

配方案和亏损弥补方案的报告；

（8）对公司增加或减少注册资本作出决定；

（9）对公司发行债券作出决定；

（10）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式进行批准；

（11）制定、修改公司章程或批准由董事会制订、修改的公司章程草案；

（12）决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

（13）法律、法规、规章规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员为5人，其中1名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由出资人委派。董事任期为每3年，任期届满，连派连选可以连任。

董事会行使下列职权：

（1）执行出资人的决定，向出资人报告工作；

（2）制订公司发展战略规划（经营方针）和年度投资、融资计划；

决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报出资人备案；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构设置；

（8）制定公司的基本管理制度；

（9）制定修改公司章程草案；

(10) 依法律、行政法规决定公司高级管理人员的聘任、解聘和报酬事项；

(11) 法律法规规定和出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司监事会成员不少于 5 人，其中职工监事的比例不得低于三分之一。公司监事会成员由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由出资人在监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

(2) 检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；

(3) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；

(4) 检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评级，提出奖惩、任免建议；

(5) 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；

(6) 监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议；

(7) 定期向出资人报告工作；

(8) 法律法规和出资人规定的其他职权。

4、总经理和经营班子

公司设总经理一人，可设副总经理。董事会成员经出资人批准，可兼任总经理、副总经理。副总经理协助总经理工作。总经理、副总经理人选

由有任免提议权的机构提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。

总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

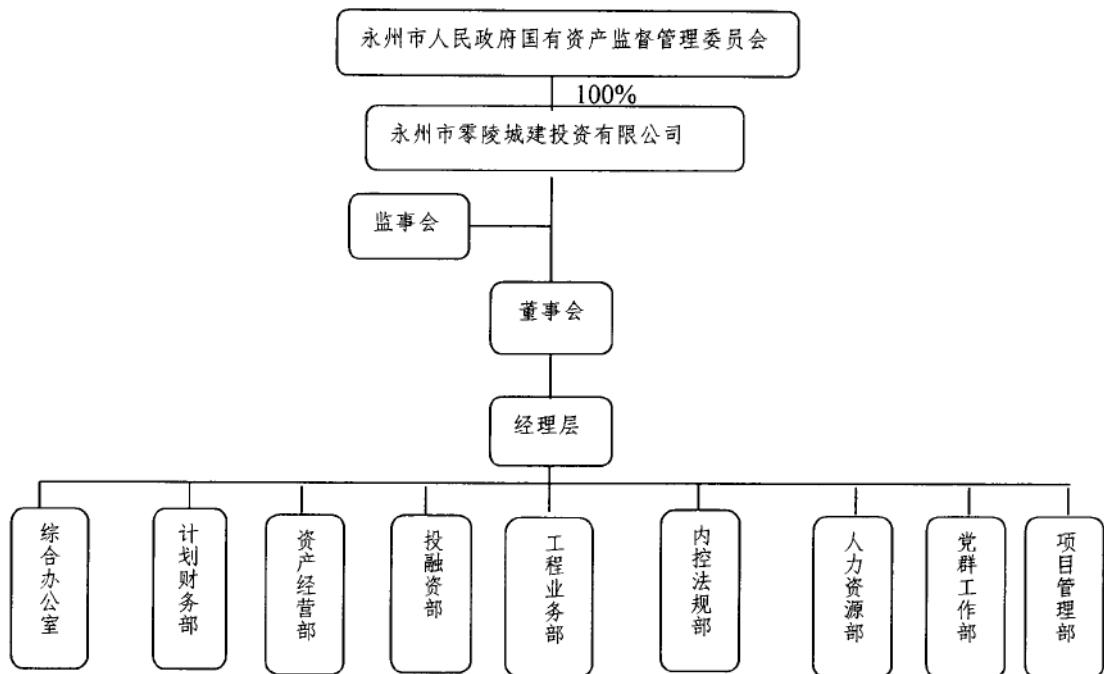
总经理负责公司的日常生产经营管理公司，对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理公司，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (3) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；
- (4) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划；
- (5) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；
- (6) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；
- (7) 制定公司具体管理制度；
- (8) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；
- (9) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (10) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (11) 总经理列席董事会会议；
- (12) 法律法规规定或者出资人、董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人内部组织结构如下：

图 5-2 公司组织结构图



公司内设综合办公室、计划财务部、资产经营部、投融资部、工程业务部、内控法规部、人力资源部、党群工作部、项目管理部“八部一室”，主要职能如下：

1、计划财务部

负责建立健全财务管理制度，履行财务会计监督职能；负责编制调整年、季、月度财务计划，填报各类财务统计报表，建立财务档案；负责资金的投放管理，确保资金的准确使用和运作安全，提高运行效益；负责制定资金回笼计划，核实资金收缴情况；负责对各项目单位进行财务管理；负责财务档案资料的收集、整理、归档工作；负责办理干部、职工的工资、奖金、福利、医疗保险等工作；负责领导交办的其他工作。

2、资产经营部

负责公司国有资产的经营、管理、开发、利用及编制年度经营计划等工作，制定公司相关产业经营发展规划，指导公司所属经营企业营运工作；负责组织城市开发项目的前期论证、可研、项目立项、项目评估、项目包装及推介工作；负责编制年度和阶段的征地、拆迁、安置房建设的计划和方案，组织收购成本和交易成本费用测算；负责土地收购的具体业务工作，

做好收购地块的权属核查、土地评估、财产登记交接，征询初步规划意见等基础性工作组织实施征地、面积计算、出让报批等土地出让前期工作，协调国土部门组织土地拍卖、招标等工作；负责代办出让土地的国土、规划手续，做好土地出让售后服务，督导合同履约和资金到位；负责资产经营、征地拆迁、安置补偿、土地拍卖等档案资料的收集、整理、归档工作；负责领导交办的其它工作。

3、工程业务部

负责编制公司年度项目建设计划和投资计划等工作；负责组织建设项目的立项、勘察、设计等工程技术工作以及可行性研究及报建工作；负责组织建设项目施工管理工作（现场、工期、质量、安全、投资和文明施工管理）；负责编制建设项目材料、设备采购计划，组织大宗材料、设备采购；负责公司建设项目的工程技术有关问题和矛盾纠纷的协调处理工作；负责编制工程付款计划；负责编、审工程预、结算，组织工程竣工验收和质量评定工作；负责工程项目的决算和审查工作；负责组织和监督建设项目建设投标、合同签订工作；负责对需要变更的工程项目进行可行性论证，审核工程项目增减的工程量，制定项目工程进度报表；负责各项目工程技术档案资料的收集、整理、归档工作；负责领导交办的其它工作。

4、投融资部

负责融资策划，按照区政府确定的项目建设计划拟定年度融资方案，并负责做好融资成本核算和本息支付工作；收集、分析经济信息和政策、法规，掌握经济发展态势，为投资、融资决策及开发项目立项、论证提供依据；全面掌握招商引资有关政策、规定，收集整理招商信息，负责社会各界招商引资的联络工作；协助招商引资项目的策划、论证和项目包装，融资担保分析、鉴定，组织宣传推介；负责招商引资接待、洽谈、考察和服务工作；协助申请建设项目贷款，制定换代计划；积极开拓金融市场，

与国内外目标融资机构沟通，建立多元化的企业融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责融资项目资料的收集、整理、归档工作；按时完成领导交办的其他相关工作。

5、内控法规部

负责对公司所属单位的财务收支、经济合同的审计；负责对公司及所属部门单位的工作计划任务完成情况的督查和绩效考核工作；负责监督各项资金的运行，优化资金结构，提高资金使用效率；负责公司建设项目的工程预决算的审核工作；负责制定公司年度审计计划并组织实施。负责公司纪检监察工作；负责所承担工作资料的收集、整理、归档工作；承办领导交办的其他工作。

6、综合办公室

负责内外联系、综合协调、调查研究、检查督办、党务行政日常事务处理；负责起草工作计划、工作总结、汇报材料以及综合调研材料，撰写大事记；负责情况综合信息反馈与信息化网络建设、处理往来文电、报刊征订收发、机要保密和档案管理工作；负责对外行文的起草、修改、核稿、编号、文印工作；负责会务准备及做好重要会议的记录；负责考核考勤、安全保卫、值班工作、卫生及后勤管理工作；负责公务接待工作及有关对外活动的安排；负责制定年度行政开支计划及办公用品购置、发放和管理工作，定期检查维护办公自动化设备；负责印鉴、介绍信函、证明的管理；负责办理有关证照的登记、年检年审及车辆的管理工作；负责宣传报道、信访、人力资源和社会保障、制度建设、法律咨询、人口计生、综合治理、提案建议组织办理等工作；负责思想政治工作和精神文明建设的组织实施；负责组织人事、机构编制、教育培训等管理工作；负责领导交办的其他工作。

7、人力资源部

负责公司组织规划管理，制定年度人力资源总体规划，建立健全人力资源各项管理制度；负责公司组织架构和岗位设计；负责人事管理工作，包括人事政策制定、员工考勤管理、员工劳动合同、人事档案、专业技术职称、各项社会保险、住房公积金等事宜；负责员工招聘、甄选工作；根据公司业务发展与人员发展规划编制中长期培训规划，负责各岗位员工技能培训工作；负责公司经营绩效考核、薪酬福利管理；做好企业管理工作，负责组织各部门制定年度、季度、月度工作计划，负责指导、检查公司工作计划落实工作；负责公司的人力资源信息管理工作，及时对人力资源信息进行收集、汇总的和统计。

8、党群工作部

负责公司党群组织建设工作，进行党员管理、党员发展等党务管理工作；负责公司企业文化建设和精神文明单位创建工作；做好纪律检查工作，确保党的章程和各项党规党纪的贯彻落实；负责团委、妇联的组织建设、宣传等各项工作。

9、项目管理部

负责公司委托的工程建设项目具体的组织管理实施工作，编制工程建设项目具体实施计划；在公司内推行项目管理制度，不断完善、分析、改进；协调项目实施过程中的资源配置，及时向相关部门反馈项目进程；负责工程项目的后期报建工作，包括：质监、安监、施工许可工作；负责工程项目的现场管理、质量、进度、安全管理，深入施工现场解决问题，及时协调处理施工过程中遇到的各方面问题，组织、协调各种人力、物力资源，推动施工进度按计划进行；适时推行项目管理工具，实现项目管理信息化；负责施工过程、竣工验收环节的资料、档案的管理工作，工程项目完成后将档案移交至公司档案室；配合资产经营部进行拆迁安置工作，及时协助有关部门处理由施工方引起的纠纷问题。在已开工项目存在征

地拆迁未到位的情况下，由项目管理部向资产经营部提出征拆要求，来保证项目进度。

（三）发行人内部控制制度

1、财务管理制度

发行人制订了一系列财务管理相关制度，其中：《永州市零陵城建投资有限公司财务管理制度》规范了发行人及其所属各单位会计核算程序和财务管理的办法。其基本原则是建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯，促进发行人合理高效用好资金，提高资金使用效果并规范资金结算行为。《永州市零陵有限公司财务分析报告制度》规定编制财务报告要数字真实、计算准确、内容完整、说明清楚，严格按编制程序和质量规范的要求，执行国家统一会计制度的规定。

2、总预算管理制度

为管理发行人的预算流程，统筹各项资金分配，发行人制定了《永州市零陵城建投资有限公司总预算会计工作职责》，按照职责规定，总预算会计须认真编制公司年度收支计划和办理年终财务收支决算，统筹各项资金的分配，组织财务收入，调节各项资金的运用。严格执行《预算法》、《会计法》，坚持财经纪律和财务制度，认真做好会计核算和会计监督工作。

3、会计档案管理制度

发行人制定了一系列会计档案制度，其严格遵守《会计法》、《档案法》，认真执行《会计档案管理办法》，学习会计档案管理业务知识，不断提高业务技能；负责管理公司财务部门的全部档案，严守机密，对调阅、复制秘密级别以上的会计档案、文档资料，须经公司分管负责人批准，确保档案安全；认真做好会计档案、文件、资料的搜集、整理、立卷、归档、

鉴定、统计、保管和利用工作；对各类会计档案不得封包保存，随意堆放，做到存放有序、查找方便，严禁毁损、丢失、泄密；确保当年会计档案，在会计年度终了后可暂由会计人员保管一年，期满后由会计人员编制清册移交档案管理人员按会计档案的保管期限统一保管。

4、内部牵制与回避制度

为了有效进行内部控制，发行人实行不相容岗位相分离，合理设置相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制约、相互监督的机制；会计与出纳相分离，各司其职。出纳不得兼任稽核、会计档案的保管工作和收入、支出、费用、债权债务账目的登记工作，不得兼任现金和银行存款总账的登记工作，不得由出纳一人办理货币资金业务的全过程；财产品资的采购与保管相分离，财产品资的采购员不得兼任保管员。加强对财产品资的采购、验收、付款、领用、发出、盘点、保管等环节的控制，防止财产品资的流失；记账人员与稽核人员相分离。会计人员填制记账凭证后，应及时传递给稽核人员，稽核人员审核无误后，会计人员才能据以登记账簿；加强印章和银行支票的管理。银行预留印鉴实行分人保管，印章与支票分开存放，严禁一人保管支付款项所需的全部印章及办理货币资金的全部业务；财务审批人员与会计、出纳、稽核、采购、保管等相分离；公司领导人的直系亲属不得担任发行人的会计机构负责人、会计主管人员；财务部门负责人、财务部门会计主管人员的直系亲属不得在发行人的财务部门中担任出纳工作。

5、财产清查制度

为了保证账簿记录与实物、款项相符，发行人制定了财产清查制度，成立清查小组，定期或不定期清查财产，检查发行人有关财产购置、验收、保管、领发、调拨和现金出纳、账款结算等管理制度的贯彻执行情况；库存现金每日终了由出纳自行盘点，月终与会计核对并双方签字确认；银行

存款每月与开户银行核对，如有差额，编制银行存款余额调节表，找出未达账项；对各项应收应付款项，每半年至少同债权人、债务人核对一至两次，对暂存、暂付款每月清理一次；对固定资产、家具每年实地盘点一次，逐项核对登记；对办公用品及其它材料每季度或不定期盘点；对各项财产清查若发现有账实不符、毁损、短缺、非法挪用、贪污盗窃等现象发生，应及时查明原因，明确责任，并有针对性的采取措施，改进财产物资的管理工作，保护财产物资的安全、完整。

6、内部管理制度

为进一步强化公司财务部门内部管理，促进财务部门管理工作科学化、规范化、制度化，确保全年目标任务的顺利完成，按照机关管理制度和机关财务管理制度的有关要求，特制定本制度；严禁参加用公款支付的营业性娱乐活动，严禁赌博，违者按有关规定处理；严格工作纪律，服从工作安排，严禁上班时间上网聊天、游戏或做其它与工作无关的事，遵守工作纪律、廉洁自律，违者按相关规定处理等规定。

7、固定资产管理制度

为了加强对固定资产的保管和使用管理，更好的发挥固定资产的使用效果，特制定本制度；固定资产的管理，原则上在取得后会同财务部门按其类别予以分类编号并粘贴标签，然后由各使用部门管理；对固定资产实行归口分级管理，建立使用保管责任制。在公司主管的领导下，由各使用部门分工负责固定资产的管理工作，并按各类固定资产的使用地点，分别交由各所属部门负责管理；对固定资产的使用、保管、出售、清理进行经常的核算和检查。各部门要会同财产管理部门建立和健全固定资产管理制和各项财产管理办法，对各项财产的增减变动、内部转移及修理、清理等规定统一而严密的手续。

8、会计稽核制度

根据国家法律、法规、规章，按照国家统一的会计制度和会计基础工作规范化的要求，由总会计负责督促会计稽核工作，设定专职或兼职稽核，认真履行国家法律赋予的财政监督职责，并充分发挥会计或出纳的监督职能作用；审核和监督原始凭证真实性、合法性。具体办理会计业务的财会人员对不真实、不合法的原始凭证，不予受理；对弄虚作假、严重违法的原始凭证，在不予受理的同时，应当予以扣留，并及时向公司负责人报告，请求查明原因。审核和监督原始凭证准确性、完整性。具体办理会计业务的财会人员对记载不准确、不完整的原始凭证，予以退回，要求经办人更正、补充。

9、突发事件应急管理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件具备相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。公司应急预案所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司治理事件。发行人由董事长、总经理会同其他高级管理人员及相关职能部门负责人负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。在预测预警方面，预案强调建立健全应对重大突发事件的预警机制，加强信息收集、分析和监测，公司各级负责人员作为预警工作第一责任人，要加强日常管理，做到及时提示、提前控制。在信息报告方面，预案规定重大突发事件发生时，事发单位应立即如实向分管领导、董事长报告，不得瞒报、谎报、迟报。管理层接到重大突发事件发生的报告后，应及时汇总情况，并将处置意见和建议传达给事发单位。根据规定要向国家上级部门报告的，要及时报告。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《信息披露制度》及《银行间市

场信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

六、发行人董事、监事和高级管理人员介绍

发行人设董事会，董事会每届任期三年，其中董事会成员5人，其中1名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由出资人委派。发行人设有监事会，监事会成员不少于5人，其中职工监事的比例不得低于三分之一。公司监事会成员由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。发行人设总经理1名，副总经理2名，总经理对董事会负责。公司董事、监事和高级管理人员设置符合《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规和公司章程的规定。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表：

表 5-2 发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	性别	公司职务	任期日期	是否兼职公务员
邓家昶	男	董事长	2019.06-至今	否
杨昌文	男	董事、总经理	2019.06-至今	否
杨飞	男	董事、副总经理	2019.08-至今	否
程国华	男	董事、副总经理	2019.08-至今	否
李琼	女	职工董事	2020.08-至今	否
唐咸军	男	监事主席	2020.08-至今	否
陈世峰	男	监事	2020.08-至今	是
眭道波	男	监事	2020.08-至今	是
李建新	男	职工监事	2020.08-至今	否
秦颖男	女	职工监事	2020.08-至今	否

（一）董事简历

邓家昶，男，1980年出生，中共党员，本科学历，经济师。曾任职于零陵区财政局会计管理中心，零陵区城市建设投融资管理办公室，曾任公司计划财务部经理，总经理。现任公司董事长。

杨昌文，男，1976年出生，中共党员，大专学历。曾任职于原县级永州市富家桥镇人民政府、履桥镇人民政府，零陵区城市建设投融资管理办公室。现任公司董事、总经理。

杨飞，男，1979年出生，大专学历。曾任职于永州市零陵区农机局、零陵区委组织部、湖南潇湘源工业投资有限公司。现任公司董事、副总经理。

程国华，男，1969年出生，大专学历，中共党员。曾任职于永州市环境卫生管理处、永州市监察队。现任公司董事、副总经理。

李琼，女，1987年出生，本科学历。曾任公司综合办办事员、项目融资部融资专员、公司投融资部融资专员、公司投融资部副部长。现任公司投融资部部长、职工董事。

（二）监事简历

唐咸军，男，1979年8月出生，大专文化，中共党员，曾任职于零陵区石岩头镇财政所、水口山镇财政所、大庆坪乡财政所所长、邮亭圩镇财政所所长、七里店办事处财政所所长，现任公司监事会主席。

眭道波，男，1984年12月出生，大学本科学历。曾任民营企业从事会计工作、审计局从事审计工作，现任公司监事，兼任永州市零陵区审计局法规审理股股长。

陈世峰，男，1977年8月出生，中共党员，大专学历，曾任永州市富家桥镇财政所任工作总预算会计、珠山镇财政所任副所长、东山景区管委会主办会计、财政监督局副局长，现任公司监事，兼任永州市零陵区财政局经济建设股股长。

李建新，男，1969年出生，大专文化。曾任职于永州市祁阳县第九建筑公司、永州市勘探设计院、永州火车南站路网建设有限公司，现任公司工程部部长及公司职工监事。

秦颖男，女，中共党员，1991年4月出生，现任公司办公室综合文秘及公司职工监事。

（三）高级管理人员简历

杨昌文，总经理，详见董事会成员简历。

杨飞，副总经理，详见董事会成员简历。

程国华，副总经理，详见董事会成员简历。

发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职取薪情况。

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人在其所在的行业中具有较强的竞争优势，在政府授权范围内承担永州市城市基础设施建设、城市供水等业务，具有一定的市场垄断优势地位。

发行人是永州市重要的城市基础设施建设投资主体、项目运营管理主体、资产经营主体，在永州市城市路网与交通基础设施建设等领域一直占据主导地位。发行人承担的众多城市基础设施建设项目对于加快完善永州市城市道路网络系统，提升道路网络密度，提高城市道路网络连通性和可达性做出了积极的贡献。

目前发行人全资子公司永州市零陵区自来水公司主要负责零陵区的供水业务，在区域内具有较明显的垄断优势。

发行人经政府授权拥有土地整理与开发职能，此业务在永州市占据主导地位。发行人的土地资产大多处于城区中心主要交通要道或繁华商业中心周边，随着永州市城市建设水平不断提高，上述资产增值潜力大，发行人未来土地整理与开发收益的稳定增长具有较强的保障性。

表 5-3 发行人 2018-2020 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建设项目业务	141,146.74	94.08	91,921.05	69.88	64,686.52	53.47
土地开发业务	-	-	28,729.20	21.84	47,626.00	39.37
供水与工程施工工业务	7,085.75	4.72	9,023.24	6.86	8,451.38	6.99

其他	1,802.37	1.20	1,871.45	1.42	206.98	0.17
合计	150,034.86	100	131,544.93	100	120,970.88	100
业务板块	成本	占比	成本	占比	成本	占比
建设项目业务	117,622.28	96.44	76,600.87	79.78	53,905.43	66.9
土地开发业务	-	-	13,017.30	13.56	21,359.03	26.51
供水与工程施工业务	3,699.29	3.03	5858.42	6.10	5208.34	6.46
其他	647.90	0.53	540.79	0.56	108.62	0.13
合计	121,969.47	100	96,017.38	100	80,581.42	100
业务板块	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
建设项目业务	23,524.46	83.82	15,320.17	43.12	10,781.09	26.69
土地开发业务	-	-	15,711.90	44.22	26,266.97	65.03
供水与工程施工业务	3,386.46	12.07	3,164.81	8.91	3,243.04	8.03
其他	1,154.47	4.11	1,330.66	3.75	98.36	0.24
合计	28,065.39	100	35,527.54	100	40,389.46	100
业务板块	毛利率		毛利率		毛利率	
建设项目业务	16.67		16.67		16.67	
土地开发业务	-		54.69		55.15	
供水与工程施工业务	47.79		35.07		38.37	
其他	64.05		71.1		47.52	
合计	18.71		27.01		33.39	

2018-2020 年，公司营业收入分别为 120,970.88 万元、131,544.93 万元和 150,034.86 万元，同比增长 8.74% 和 14.06%，主营业务收入稳步增长。2018-2020 年，公司营业成本分别为 80,581.42 万元、96,017.38 万元和 121,969.47 万元。

2018-2020 年，公司毛利润总额分别为 40,389.46 万元、35,527.54 万元和 28,065.39 万元。毛利率分别为 33.39%、27.01% 和 18.71%。2020 年毛利率下降主要系土地开发业务收入因疫情影响减少所致。

（二）发行人主营业务经营模式

发行人在其所在的行业中具有较强的竞争优势，在政府授权范围内承担永州市城市基础设施建设、城市供水等职能，具有一定的市场垄断优势地位。

1. 建设项目业务

（1）业务整体情况

发行人是永州市城市基础设施投资、建设、运营核心企业，目前发行人主要负责中心城区零陵区的基础设施建设。近几年来，发行人已建和在建的城市基础设施工程有包括萍洲东路、零陵大道零陵段扩建工程等。经过近十年的发展，发行人在城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足的发展，资产规模迅速扩大，实力快速提升。同时，随着这些城市基础设施项目的完成，环境显著改善，城市承载能力大幅提高，有力地推进了城市经济的发展。

根据永州市零陵区人民政府《关于永州市零陵城建投资有限公司城建基础设施项目有关事宜的决定》（零政函【2008】6号），区政府对发行人自2008年1月1日起承建的市政建设项目按年度完成情况确认并结算支付工程款项。

（2）业务经营

发行人的建设项目业务分为三个步骤：

①按照零陵区城市总体规划、区重大项目任务清单，获取施工许可等文件；

②按照施工批准文件、项目规划，依法进行基础设施建设，计入发行人的开发成本；

③由财政评审中心按发行人年度完成情况进行评审，根据评审结果加上20.00%管理费，作为发行人收到的工程价款。

（3）项目收入确定方式

建设项目业务开展的资金主要来源于公司自有资金和借款。项目建设期，发行人按照施工合同要求实际支付的工程款项；项目完工后，按已竣

工决算项目的实际投资成本加成收益确认基础设施建设收入；同时，工程结算后，结转工程施工成本；然后结转工程结算成本。

（4）项目建设情况

目前，2018-2020年发行人已完工项目以及收入情况如下：

表 5-4 2018-2020 年发行人建设项目业务经营收入情况

单位：万元

完工时间	项目名称	累计收入金额
2017 年	城北新区路网建设项目、湘江东路路网项目等工程建设	34,996.01
2017 年	南津路、潇水东路提质改造项目	12,107.49
2017 年	潇水河防洪综合治理工程建设项目	15,720.94
2017 年	站前广场、萍阳北路等工程建设项目	5,512.69
2018 年	潇水河防洪综合治理工程建设项目	19,030.64
2018 年	阳明大道接线工程项目	10,384.01
2018 年	零陵区路段改造项目等工程建设项目	28,895.73
2018 年	潇水西路等工程建设项目	6,376.13
2019 年	零陵古城改造等项目	39,770.74
2019 年	瑞翔大道建设等项目	9,002.70
2019 年	沿江大道综合治理项目	30,907.06
2019 年	南津路、潇水东路提质改造工程项目	12,240.55
2020 年	火车南站路网建设项目	15,855.22
2020 年	阳明大道城区道路提质改造等工程建设项目	70,163.61
2020 年	零陵区桃江路项目、西山路建设等项目	19,385.78
2020 年	南津路、潇水东路提质改造工程建设项目	11,016.48
2020 年	零陵区潇水两岸（城中村）棚改项目	24,725.65
合计		366,091.43

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存货项目中基础设施建设业务的前五大项目情况如下：

表5-5 发行人建设项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	账面价值
1	零陵古城文化旅游综合保护开发项目	32.00	29.05	2.80	26.96
2	南津渡及朝阳片区城中村改造项目	12.11	7.50	0.47	7.03

3	潇水两岸棚户区改造项目（二期）	18.70	7.50	0.71	6.79
4	潇水东岸旧城改造项目	9.41	5.35	0.00	5.35
5	潇水两岸棚改项目	7.14	5.24	0.47	4.77
合计		79.36	54.81	4.45	50.90

上述基础设施建设项目因各项目的规模不同，建设期限差异较大。

（5）拟投资项目情况

未来三年内，发行人主要拟投资项目：

表 5-6 发行人主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	资金来源	
			自有	贷款
1	滨江新城康养综合体片区开发	216,000.00	156,000.00	6,000.00
合计		216,000.00	156,000.00	6,000.00

2. 土地开发业务

（1）业务整体情况

根据《关于对永州市零陵城建投资有限公司及所属子公司有关优惠政策的通知》（零政办函【2009】7号文），零陵区政府授权公司对零陵区土地进行整理与开发。公司土地开发业务主要集中在永州市火车站及其周边、阳明大道等区域。2018年永州市土地市场有所回暖，公司于当年实现土地开发业务收入47,626.00万元。2019年发行人实现土地开发业务收入28,729.20万元。2020年因疫情影响，未实现土地开发业务收入。

（2）业务经营模式

公司按照城市总体规划和土地利用总体规划申报用地指标，获取用地批准文件后依法征收土地；按照城市总体规划，将周边地块进行平整，达到出让条件后，按照土地出让的相关规定和程序，经土地储备中心实施公

开“招、拍、挂”，土地出让后，除法律规定应上缴国家的以外（上述应缴国家的部分暂按 12%计提），剩余部分全部由公司及下属子公司享有，以补偿公司及下属子公司的土地整理与开发成本和适当的开发利润。

（3）项目收入确定方式

公司在土地开发过程中实际发生的各项成本，如征地安置房补偿、房屋拆迁补偿、规划设计费、场地平整费等，按实际支出借记“存货”；土地开发完成移交零陵区国土局且将土地出让后，由零陵区财政部门将扣除上缴国家的税费外全额返还给公司，并确认收入，同时将该片土地相应的存货结转为成本。

（4）土地开发整理情况

因疫情影响，2020 年公司未实现土地开发收入。公司已整理土地 5,157.41 亩，为公司未来土地出让收入的形成提供了一定保障。

3. 供水与供水安装施工业务

（1）业务整体情况

公司子公司永州市零陵区自来水公司（以下简称“自来水公司”）负责永州市中心城区零陵区的自来水供应和管道安装。自来水公司下辖两座水厂，现有供水能力为 18 万吨/日，报告期内，自来水公司自来水销售量较为稳定，管道安装收入进一步提升了其收入水平。

2018-2020 年，发行人实现供水与供水安装施工业务收入分别为 0.85 亿元、0.90 亿元和 0.71 亿元，供水与供水安装施工业务成本分别为 0.52 亿元、0.59 亿元和 0.37 亿元，供水业务价格系由政府管控，毛利率较为稳定。从售水量来看，2018 年售水量为 3,261.24 万立方米，2019 年售水量为 3,525.72 万立方米，同比分别增长 17.43% 和 8.11%，2020 年因疫情影响，售水量有所下降。

表 5-7 发行人自来水销售明细

单位：万立方米、元/立方米

项目	2020年		2019年		2018年	
	销售量	价格	销售量	价格	销售量	价格
生活用水	2,520.11	1.60	2,688.22	1.60	2,478.18	1.60
行政事业用水	50.69	2.40	61.14	2.40	50.09	2.40
工业用水	215.10	2.40	299.93	2.40	274.25	2.40
经营服务用水	363.53	2.40	470.51	2.40	453.63	2.40
特种行业用水	4.87	6.40	5.91	6.40	5.09	6.40
合计	3,154.30		3,525.72		3,261.24	-

表 5-8 发行人 2018-2020 年工程施工业务主要项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	收入金额
1	自来水工程	0.15
合计		0.15

（2）业务经营模式

发行人根据《湖南省城市供水价格管理办法》(湘价服〔2013〕12号)、湖南省发展和改革委员会、湖南省住建厅、湖南省水利厅《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》(湘发改价服〔2014〕1044号)等文件对用户用水进行收费。经永州市发展和改革委员会批复，2016年1月1日起，永州市中心城区开始执行调整后的供水价格，且市中心城区居民生活用水实行阶梯价格。调整后，永州市中心城区平均水价由之前的1.64元/吨提高到1.87元/吨，发行人城市供水板块收入平稳增加。

（3）项目收入确定方式

其业务开展的资金主要来源于水费收入、水电开户费及施工收入，成本主要系自来水管网维修成本、人工支出、辅助材料支出等。

（三）发行人所在行业情况

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科、教、文、卫等

部门所需的固定资产。

城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已经超过 70.00%。城市基础设施是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同物质基础，是城市主体设施正常运行的保证，既是物质生产的重要条件，也是劳动力再生产的重要条件。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设具有所谓的“乘数效应”，即能带来数倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。城市化水平很大程度上标志着一个国家的现代化程度，城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，对于促进国家及地区经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有积极作用。

（1）行业现状

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。2004 年 7 月，国务院公布了《关于投资体制改革的决定》（国发【2004】20 号），其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。在《中共央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中也提出，积极推进拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资项目逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，国内大多数投资公司已经形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司

的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。

根据国家统计局发布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2020 年末，我们城镇化率已超过 60.06%，但仍低于发达国家 80% 的平均水平，还有较大的增长空间。

随着我国经济的快速稳定发展以及政府大力支持，城镇化发展水平将不断提高，城市基础设施建设规模将不断扩大，中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中向郊区城市转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建任务。

（2）行业政策及前景

未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市建设的需求也将非常强烈，基础设施问题已经成为制约国内经济增长的主要因素。根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，我们将继续构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。推进能源革命，完善能源产供储销体系，加强国内油气勘探开发，加快油气储备设施建设，加快全国干线油气管道建设，建设智慧能源系统，优化电力生产和输送通道布局，提升新能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力。加强水利基础设施建设，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。

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，随着经济的稳步发展和城市化进程的推进，我国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。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将拥有良好的发展前景。

2. 土地开发整理行业

土地整理是指在一定区域内，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，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。随着我国经济的高速发展，经济建设需要占用了大量的耕地，对我国粮食安全问题造成严重影响。此外，我国土地利用方式粗放，大量土地被闲置，对土地的有效利用率较低。为此，必须规范土地开发整理，保护生态环境，确保耕地占补平衡，实现耕地有效保护，确保经济建设持续发展。

（1）行业现状

从城镇化发展来看，我国土地开发整理行业取得了快速发展，根据国家统计局发布的数据显示，2016年我国常住人口城镇化率达到59.58%，土地需求十分旺盛。随着我国经济的快速发展，城市规模不断扩大，城镇化水平进一步提高，土地需求将进一步刚性上升。根据《国家新型城镇化规划（2014－2020年）》，到2020年我国常住人口城镇化率要达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他

常住人口在城镇落户。而城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上升趋势。

（2）行业前景

伴随我国新型城镇化政策的逐步实施，尤其是二三线城市城镇化建设和发展的加速，建设用地的需求会进一步增长，而土地资源作为不可再生的稀缺资源，是经济社会可持续发展的重要基础，伴随着我国城镇化的稳步推进，土地开发整理市场仍将保持旺盛发展。总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

3. 供水业务行业

自来水是城市居民生活以及工商企业生产经营不可或缺的物质，是城市建设发展的基础。从 20 世纪 90 年代初开始，我国自来水行业打破垄断，推进市场化改革，城市供水能力及供水质量显著提升，农村自来水设施建设也取得长足发展。

根据水利部数据，2018 年我国供水总量 6,015.5 亿立方米，较 2017 年减少 27.9 亿立方米，其中生活用水 859.9 亿立方米，占总用水量的 14.29%。2014 年 7 月 1 日起，我国开始强制实施新版《生活饮用水卫生标准》。水质检测指标由原来的 35 项增加到了 106 项。该标准也基本实现了与世界卫生组织、欧盟、美国、日本等国际组织和先进国家水质标准的接轨。

进入 21 世纪以来，随着体制改革的不断深入，市场制度和民营部门开始不断进入从前被国有部门垄断的领域。政府已在制定水价改革试点方案，在试点基础上总结经验，推出新一轮水价改革政策措施。未来将进一步推进体制改革，鼓励并吸引社会资本参与，继续完善行业民营化历程。

（1）行业发展现状

永州市城市供水由永州市自来水公司和发行人子公司永州市零陵区自来水公司完成。永州市人民政府门户网站信息显示，永州市自来水公司主要负责冷水滩城区供水及管道维护，兼营用管道安装业务，下设 22 个部门。现有水厂 3 座，综合设计日供水能力为 30 万吨，实际的供水能力 19.50 万吨（其中荷叶岭水厂日供水能力 7 万吨，负责河西、凤凰园、长丰工业园的供水；菱角山水厂日供水能力 2.50 万吨，负责凤凰园的供水；曲河水库日供水能力 10 万吨，负责河东、凤凰园、长丰工业园的供水）。永州市零陵区自来水公司主要负责零陵区城区的供水业务，日供水能力 18 万吨。目前，永州市零陵区自来水公司供水管网已达 326 公里，城区供水普及率达到 95.00% 以上。

（2）行业发展前景

在国家“湖南省湘南承接产业转移示范区”战略的带动下，永州市城市化进程明显加快，根据《永州市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年，全市城镇化率为 50.9%，但与东部沿海发达地区相比，城市化率明显偏低，永州市城镇化率仍有较大的提升空间。未来，随着城镇人口与经济规模不断增长，永州市对水资源的需求量逐年提升，永州市城市供水行业将保持快速发展。

八、发行人的行业地位及主要竞争优势

发行人是永州市国资委出资成立的国有独资公司，是永州市中心城区城市建设的骨干企业。

发行人竞争优势主要表现在以下几方面：

1. 区域业务垄断地位

发行人作为永州市中心城区建设项目业主和土地资产的运作载体，在永州市主导型土地供应机制和市场化运作机制下承担着市政府授权范围内的土地整治、城市基础设施建设等重大任务，因此发行人能够获得充足

的土地。

随着发行人经营规模和实力的不断壮大，在永州市当地城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内具有绝对的行业垄断优势。预计发行人未来能够不断获得新的土地资源，在城市土地资源大量稀缺的环境下，发行人的土地资源优势将进一步显现，为发行人的长足发展提供坚实保障。

截至募集说明书签署日，永州市政府及其下属单位控股的城市基础设施建设主体共3个，基本情况如下：

表 5-9 永州市政府及其下属单位控股的城市基础设施建设主体基本情况

单位：万元

序号	公司名称	2020年末净资产	2020年度净利润	企业债发行规模	公开发行债券余额	发行债券余额
1	永州市城市建设投资发展有限责任公司	3,071,735.42	39,125.68	150,000.00	182,000.00	470,000.00
2	永州市零陵城建投资有限公司 (发行人)	1,376,399.27	31,931.69	80,000.00	210,000.00	444,000.00
3	永州市经济建设投资发展集团有限责任公司	840,145.94	10,902.28	52,000.00	52,000.00	173,700.00
合计		5,288,280.63	81,959.65	282,000.00	444,000.00	1,087,700.00

(1)永州市城市建设投资发展有限责任公司，成立于1999年6月11日，现注册资本75,263.30万元，经营范围为筹措、管理、营运城市建设资金，承担城市基础设施建设及发展相关的二、三产业，土地开发整理、水利防洪建设。(以上项目涉及需前置行政许可的凭有效许可证经营；法律法规禁止的不得经营)。

截至2020年末，永州市城市建设投资发展有限责任公司资产总额5,156,331.11万元，负债总额2,084,595.69万元，所有者权益3,071,735.42万元；2020年实现营业收入145,776.89万元，净利润为39,125.68万元。

截至募集说明书签署日，永州市城市建设投资发展有限责任公司发行

债券余额 47.00 亿元，公开发行债券余额 18.2 亿元，公开发行企业债余额 10.4 亿元。

(2) 永州市零陵城建投资有限公司，即发行人，截至募集说明书签署日，永州市零陵城建投资有限公司发行债券余额 44.40 亿元，公开发行债券余额 21.00 亿元。

(3) 永州市经济建设投资发展集团有限责任公司，成立于 2009 年 3 月 8 日，现注册资本 120,000.00 万元，经营范围为城镇建设用地整理与开发；农村、城镇基础设施项目建设与开发；房地产投资、开发及经营；交通基础设施建设与开发；旅游投资开发；物业管理及公共资源的投资与管理。

截至 2020 年末，永州市经济建设投资发展集团有限责任公司资产总额 1,647,554.12 万元，负债总额 807,408.17 万元，所有者权益 840,145.94 万元；2020 年实现营业收入 73,634.30 万元，净利润为 10,902.40 万元。

截至募集说明书签署日，永州市经济建设投资发展集团有限责任公司发行债券余额 17.37 亿元，公开发行债券余额 5.2 亿元，公开发行企业债余额 5.2 亿元。

发行人净资产规模在已公开发行债券的永州市属城市基础设施建设主体中排行第二。体现了永州市政府及零陵区政府对发行人较大的支持力度，在加大建设规模的同时也给予了一定程度的资源支持。

2. 政策支持优势

当地政府为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和平债能力，根据发行人业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策。一是经营性资产的持续注入；二是根据发行人经营业务的特点，授权发行人进行城市基础设施建设项目的融资、投资、建设与运营，城市供水，土地整理与开发和旅游开发经营等工作，并根据发行项目开展情况给予一定的财政补贴和税收优惠。

3. 城市发展优势

永州市地处湖南省西南部，位于湘粤桂三省区结合部位，南与广东省接壤，西南与广西壮族自治区毗邻，区位条件优越，是华南、华东地区进入广东和广西的重要交通节点和枢纽城市。目前，1个机场、2条新型铁路、4条高速公路、8条高等级公路在永州交汇，一个大进大出、快进快出的立体交通网络基本形成，将逐步凸显永州中心城市作为湘粤桂边际区域中心和交通枢纽的重要地位。

南北通达、承东启西的交通区位优势造就了永州市良好的经济发展条件。永州市地处多个重要经济区的节点部位，距离最近的是长株潭两型社会试验区和湖南省“3+5”城市群（长沙、株洲、湘潭、衡阳、岳阳、益阳、常德、娄底），南边紧靠我国改革开放政策的先行区域—珠三角经济区，西南近邻我国对接东盟经济区的桥头堡—广西北部湾经济区。

永州市和这三个重要经济区的距离都在500公里左右，这些地区资讯、信息和资金对永州的辐射效应较强。特别是在我国沿海地区产业转型升级的背景下，永州市所具备的资源与区位优势在承接沿海地区产业转移过程中具有突出的竞争优势。

4. 良好的融资能力

发行人与国家开发银行、中国农业发展银行、中国农业银行、交通银行、中信银行、长沙银行、华融湘江银行、永州潇湘农村商业银行等金融机构均保持良好、长久的业务合作关系，融资渠道畅通。截至2020年12月31日，发行人共在各家金融机构获得授信额度115.21亿元，尚未使用授信额度24.09亿元。此外，自2014年以来，发行人已发行了2期企业债券、4期非公开定向债务融资工具、4期中期票据，积累了较为丰富的直接融资经验，进一步拓宽了发行人的融资渠道。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的

偿付保证。

综上所述，永州市委、市政府及零陵区委、区政府赋予发行人灵活的机制、完备的职能，进行市场化的运作，具有强劲的发展潜力。公司资本实力雄厚，财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较大；公司资产流动性较好，货币资金充足，对公司债务偿付形成较为有力的保障。

九、发行人地域经济情况

1. 永州市经济发展状况

永州市位于湖南省西南部，是湖南省下属的地级市，辖区面积 22,441 平方千米，潇、湘二水汇合于城市南部，自古雅称“潇湘”，为湘粤桂结合城市、湘西南口岸城市。永州东邻湖南郴州市、南接广东省清远市、西与广西桂林市相连、北与湖南邵阳市、衡阳市毗邻。

永州市历史悠久，古称“零陵郡”，前身为零陵地区。史载“舜南巡狩，崩于苍梧之野，葬于江南九嶷，是为零陵”，零陵由此得名。汉武帝元鼎六年(公元前 111 年)始置零陵郡。1995 年 11 月，经国务院批准，撤销零陵地区，建立地级永州市。永州现辖零陵、冷水滩两区和祁阳、东安、双牌、道县、宁远、江永、江华、新田、蓝山 9 县及金洞、回龙圩 2 个管理区、188 个乡镇，5,000 多个行政村。

永州市交通发达，自古便是华中、华东地区通往广东与西南地区的交通要塞，素有“南山通衢”之称。永州“距水陆之冲，当楚粤之要，遥控百蛮，横连五岭，梅庚绵亘于其前，衡岳镇临于其后”，镇东北可入中原腹地，控制西南扼广西边陲之咽喉，据东南握广东海滨之通道，故为历代兵家必争之地。永州是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅 500 多公里，是“沿海的内地，内地的前沿”。公路方面，二广高速公路邵永段、衡昆高速公路在境内相交，与道贺高速公路湖南段及厦蓉高速公路、二广高速公路永蓝段等一起组成永州市高速公路骨架；同时还有 207 国道、322

国道以及九条省道在境内纵横交错，形成四通八达的公路交通网络。铁路方面，湘桂铁路、洛湛铁路在市内相交形成铁路枢纽，修建中的新湘桂铁路设计运行速度达到 200 公里以上，规划中的贵（阳）福（州）铁路、怀化-永州-郴州铁路将横贯永州地区南部。航空方面，永州零陵机场现已开通至长沙、昆明、北京等城市的航班。水运方面，湘江是永州的主要内河航道，境内有 IV 级航道 144 公里，VI 级航道 56 公里。

永州市人民政府门户网站信息显示，永州市地处我国著名的“南岭多金属成矿带”，已探明的矿藏有 55 种，占全省矿种一半。已知矿床点 632 处，达到工业矿床 80 处，其中大型 5 处，中型 15 处，小型 60 处。锰、锡、稀土等矿藏储量大，品位高。其中锰保有储量约 6,800 万吨，占全省的 34.70%，居全省第二位，产量居全省第一位。江华姑婆岭稀土矿为大型矿藏，储量全省第一。永州河流密布、水系发达，共有大小河流 700 余条，总长 1 万多公里，河床谷深流急，水能资源蕴藏丰裕，总量达 238 万千瓦，位居湖南第三，其中可开发量达 101 万千瓦，待开发利用的达 60 余万千瓦。

2. 永州市财政情况

2020 年永州市实现地区生产总值 2,107.70 亿元，比上年增长 3.9%。全市一般公共预算收入 188.62 亿元，比上年下降 0.5%，其中地方收入 128.79 亿元、增长 2.8%；上划中央“两税” 32.62 亿元，下降 14.4%；上划中央所得税 15.56 亿元，增长 14.5%。

3. 零陵区财政情况

2018-2020 年，零陵区实现公共财政预算收入分别为 12.26 亿元、13.06 亿元和 11.59 亿元，同比分别增长 8.69%、6.51% 和 -11.26%。

十、发行人未来发展规划

根据《中共永州市委关于制定永州市国民经济和社会发展第十四个五

年规划和二〇三五年远景目标的建议》，到二〇三五年，基本建成经济强市、科教强市、开放强市、文化强市、生态强市、健康永州，基本实现社会主义现代化。永州市将立足“一带一部”，主动对接融入国家区域战略布局，落实主体功能区战略，完善新型城镇化战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系。对接融入国家区域发展战略，构建国土空间开发保护新格局，推动区域协调发展，推进以人为核心的新型城镇化。发行人将以此为契机，以发展经济为第一要务，进一步提高经济社会效益，力争在未来五年公司实力再上一个新台阶。公司将向“融资多元化、运作市场化、经营企业化、管理规范化”的方向发展，使公司发展成为具有较大规模和较强竞争力的大型国有独资有限公司。同时，将全面贯彻落实永州市委关于“一主三副”、“南北联城”的城市发展思路，紧紧围绕零陵区委加快完善城市基础配套，深入推进城市品牌创建的战略目标，全面提升城市品质活力。具体规划如下：

1、战略定位

公司作为国有资本的经营者、国有资产运营的出资者、城市基础设施建设的实施主体，城市供水主体，土地整理与开发主体。

2、未来五年发展目标

(1) 集团化运作，打造城市综合营运商。树立经营城市的理念，通过市场运作等手段，提升城市发展活力。一是加大土地储备力度，提高土地附加值。二是增加造血功能，使公司可持续发展。整合全区有资质的建筑企业组建工程建设公司，保持为政府服务的主业不丢。成立资产经营公司做好城市资产经营，进一步经营好城市地下综合管廊、公共停车场、加油加气加电站、渣土消纳场、城市户外广告、垃圾处理、公用设施冠名权等。

(2) 加大融资力度，确保资产规模大幅度增加。积极争取政策支持，

寻求退出地方融资平台的契机，不断拓宽融资渠道。下一步公司拟通过发行企业债券、中期票据和银行贷款等多种方式融资，确保资金链畅通和城市建设项目资金需要。同时，积极探索开展多种融资新产品，采取 PPP、产业基金、融资租赁、资产证券化等方式融资。

（3）围绕城建计划，推进重大项目落实。城市建设是公司的主业，公司将继续按照城建计划抓好项目建设落实，重点推动零陵区城市重点项目及基础设施建设，进一步实现城市扩容提质。一是加大重大项目策划、规划等前期工作；二是加速推进在建项目，有序实施市政广场、公交首末站及公共停车场等城市基础设施及配套项目建设，全面提升城市品质。

第六节 发行人财务情况

一、发行人财务报告审计情况

发行人 2018-2020 年财务报告经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告(CAC 证审字[2019]0408 号、CAC 证审字[2020]0332 号、CAC 证审字[2021]0192 号)。以下所引用的 2018-2020 年财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应参照发行人 2018-2020 年经审计的财务报表及附注和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。

二、会计政策变更、会计估计变更、差错更正及数据追溯调整

(一) 会计政策变更

1. 财政部于 2017 年及 2018 年颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》、《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接收方是否为关联方》。发行人自 2018 年 1 月 1 日起执行上述会计准则解释，对会计政策相关内容进行调整。执行上述会计准则解释未对发行人集团财务状况和经营成果产生重大影响。

2. 财政部于 2018 年及 2019 年颁布了《关于修订印发 2018 年度一般财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)、《关于修订印发 2019 年度一般财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，分别对企业财务报表格式进行了修订。发行人根据上述通知要求调整财务报表格式，并对数据列报进行追溯调整。报告期内相关列报调整影响明细如下：

表 6-1 2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目

单位：万元

合并资产负债表项目	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	137,110.69	-137,110.69	-
应收账款	-	137,110.69	137,110.69
应付票据及应付账款	192.08	-192.08	-
应付账款	-	192.08	192.08

除上述会计政策变更外，报告期内发行人不存在其他会计政策变更。

（二）会计估计变更、差错更正及数据追溯调整

报告期内发行人不存在会计估计变更、重大会计差错和追溯调整。

三、财务报表合并范围变化情况

发行人于 2018 年 11 月出资永州市零陵资产经营有限责任公司，2018 年度将其纳入合并报表范围。

发行人于 2019 年将子公司永州市零陵区锰资源综合开发有限公司进行处置，2019 年减少对永州市零陵区锰资源综合开发有限公司财务报表的合并。

根据中共湖南省委、湖南省人民政府《关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发【2018】5 号），为加强政府性债务清理，有效防范化解政府性债务风险，必须加快平台公司的清理规范和转型发展，对没有实际性经营业务的公司进行注销，经营业务相近的公司进行整合。

发行人于 2020 年度完成对子公司永州市零陵区零陵大道零陵段建设有限公司、永州潇湘新农村建设发展有限公司、永州火车南站路网建设有限公司的注销工作，将其账务合并至永州市零陵资产经营有限责任公司核算；完成对永州市零陵旅游开发有限公司的注销工作，将其账务合并至永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司核算。

上述减少和注销的子公司资产和收入体量相对发行人合并资产和收入规模均较小，不会对发行人资产负债结构和主营业务产生实质性影响。

四、发行人最近三年主要财务数据

表 6-2 2018 年-2020 年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总额	2,667,552.46	2,615,272.15	2,436,486.59
其中：流动资产	2,639,951.65	2,588,717.59	2,420,477.78
负债合计	1,291,153.19	1,270,827.86	1,067,922.83
其中：流动负债	295,495.90	366,356.19	248,637.77
所有者权益合计	1,376,399.27	1,344,444.29	1,368,563.76
营业收入	150,034.86	131,544.93	120,970.88
利润总额	31,955.70	33,880.60	37,109.93
净利润	31,931.69	34,797.26	36,848.87
归属于母公司的净利润	31,936.18	34,797.53	36,849.30
经营活动产生的现金流量净额	-103,695.88	372.27	777.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,592.45	-173,528.10	-21,058.35
筹资活动产生的现金流量净额	39,887.47	107,913.11	17,270.07
现金及现金等价物净增加额	-65,400.86	-65,242.73	-3,010.94

2018 年-2020 年，发行人总资产分别为 2,436,486.59 万元、2,615,272.15 万元和 2,667,552.46 万元，所有者权益分别为 1,368,563.76 万元、1,344,444.29 万元和 1,376,399.27 万元。截至 2020 年末，发行人资产中不存在其他公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

2018 年-2020 年，发行人分别实现营业收入总额 120,970.88 万元、131,544.93 万元和 150,034.86 万元，营业外收入分别为 25,274.82 万元、20,673.88 万元和 24,215.31 万元。最近三年发行人财政补贴收入分别为 25,274.30 万元、20,570.00 万元和 24,201.31 万元，主营业务收入占主营业务收入与政府补助收入总和的比重分别为 82.72%、86.48% 和 86.11%，均大于 70%。发行人最近三年平均净利润为 34,525.94 万元。

（一）资产结构分析

表 6-3 2018 年-2020 年发行人的资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	60,676.91	2.27	126,077.77	4.82	191,320.49	7.85

应收账款	133,344.02	5.00	162,681.26	6.22	137,110.69	5.63
预付款项	14,617.63	0.55	30,116.38	1.15	75,610.14	3.10
其他应收款	311,287.61	11.67	363,901.47	13.91	207,741.98	8.53
存货	2,119,847.82	79.47	1,903,361.63	72.78	1,803,865.50	74.04
其他流动资产	177.66	0.01	2,579.08	0.10	4,828.98	0.20
流动资产合计	2,639,951.65	98.97	2,588,717.59	98.98	2,420,477.78	99.34
投资性房地产	10,132.43	0.38	10,479.62	0.40	10,525.06	0.43
固定资产	1,033.56	0.04	1,233.99	0.05	1,313.28	0.05
在建工程	16,289.08	0.61	14,684.65	0.56	3,934.31	0.16
无形资产	145.73	0.01	156.31	0.01	236.16	0.01
非流动资产合计	27,600.81	1.03	26,554.57	1.02	16,008.81	0.66
资产总计	2,667,552.46	100.00	2,615,272.15	100.00	2,436,486.59	100.00

截至 2020 年末，占比最高的五项资产科目分别为存货、其他应收款、应收账款、货币资金和在建工程，具体分析如下：

1、货币资金

2018-2020 年末，发行人货币资金规模分别为 191,320.49 万元、126,077.77 万元和 60,676.91 万元，分别占资产总额的 7.85%、4.82% 和 2.27%。2020 年发行人货币资金同比减少 65,400.86 万元，减幅 51.87%，主要系发行人当年支付施工方工程款项增加所致。截至 2020 年末，发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金，其中其他货币资金全部为理财产品。

表 6-4 2020 年末/初发行人的货币资金构成情况

单位：万元

项目	年末金额	年初金额
库存现金	7.26	5.62
银行存款	39,669.65	111,072.15
其他货币资金	21,000.00	15,000.00
合计	60,676.91	126,077.77

2、应收账款

2018-2020 年末，发行人应收账款净额分别为 137,110.69 万元、

162,681.26万元和133,344.02万元，占资产总额的比例分别为5.63%、6.22%和5.00%。2019年发行人应收账款同比增加25,570.57万元，增幅18.65%，主要系应收永州市零陵区财政局代建项目工程款项增加所致。

表 6-5 截至 2020 年末发行人主要应收账款明细

单位：万元、%

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例（%）
湖南潇湘源工业投资有限公司	976,613,819.75	72.87
永州市零陵区财政局	363,114,199.82	27.09
合计	1,339,728,019.57	99.96

发行人应收账款中来自于政府的应收账款36,311.42万元，主要为来自于永州市零陵区财政局的工程款。发行人报告期内应收账款回款金额较大，未来随着项目工程逐步完工，发行人将逐步协调永州市零陵区财政局进行还款，预计债券存续期内每年收回款项为11,000万元至30,000万元。

上述应收账款均为经营性占款。

3、预付款项

2018-2020年末发行人预付款项余额分别为75,610.14万元、30,116.38万元和14,617.63万元，占资产总额的比例分别为3.10%、1.15%和0.55%，2020年预付款项减少主要系部分项目竣工，结清工程款所致。

表 6-6 截至 2020 年末发行人预付款项主要明细

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占预付款项总额的比例	账龄	用途
1	永州市第七工程公司	10,000.00	68.41	2-3 年	工程款
2	永州市第一公共交通公司	2,939.07	20.11	3-4 年	工程款
3	湖南省衡洲建设有限公司	475.30	3.25	1-2 年	工程款

4	湖南省鸿腾建设工程有限公司	440.00	3.01	1-2 年	工程款
	合计	13,854.37	94.78		

4、其他应收款

2018-2020 年末发行人其他应收款余额分别为 207,741.98 万元、363,901.47 万元和 311,287.61 万元，占资产总额的比例分别为 8.53%、13.91% 和 11.67%。发行人其他应收款科目主要系母子公司对外经营活动形成的其他应收款项。报告期内其他应收款占比较大主要系征地拆迁资金往来增多所致。其他应收款中代付款主要为代付工程款、征地拆迁款。

表 6-7 发行人 2020 年末其他应收款情况

①其他应收款性质分类

单位：万元、%

款项性质	2020 年末账面余额	占比
资金往来	289,668.95	92.14
暂借款	11,871.22	3.78
代付款	9,917.11	3.15
保证金	2,920.03	0.93
合 计	314,377.31	100.00

2020 年末其他应收款合计账面余额 314,377.31 万元，计提坏账准备 3,089.71 万元，账面价值 311,287.61 万元。

②主要其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	用途	性质
1	湖南潇湘源工业投资有限公司	其他应收款	103,137.25	1 年以内 54,163.20 万 元；1-2 年 48,974.05 万 元	资金 往来	经营性
2	永州市零陵区征地拆迁办公室	其他应收款	68,548.39	1 年以内 51,438.21 万 元；1-2 年	资金 往来	经营性

				17,110.18 万元		
3	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司	其他应收款	65,949.78	1 年以内 28,245.50 万元；1-2 年 37,704.28 万元	资金往来	经营性
4	永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿办公室	其他应收款	22,283.82	1 年以内	资金往来	经营性
5	永州市零陵区财政局	其他应收款	20,788.83	1 年以内	资金往来	经营性
合计			280,708.08			

注：（1）应收湖南潇湘源工业投资有限公司金额 103,137.25 万元，主要系发行人与该公司合作项目中，代对方支付工程款项；

（2）应收永州市零陵区征地拆迁办公室金额 68,548.39 万元，主要系发行人对棚改项目支付资金，早于项目进度款项；

（3）应收永州市鹏程基础设施建设投资有限公司金额 65,949.78 万元，主要系发行人与该公司合作项目中，代对方支付工程款项；

（4）永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿管理办公室金额 22,283.82 万元，主要系发行人对棚改项目支付资金，早于项目进度款项；

（5）应收永州市零陵区财政局共计 20,788.83 万元，主要系资金往来款。

③主要其他应收款报告期内回款情况及未来回款计划

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	2018年已回款	2019年已回款	2020年已回款	未来回款计划
1	湖南潇湘源工业投资有限公司	103,137.25	19,376.65	45,893.58	4,694.99	在未来5年内逐步收回
2	永州市零陵区征地拆迁办公室	68,548.39	62,735.82	12,009.37	24,061.81	在未来3年内逐步收回
3	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司	65,949.78	4,940.00	3,025.91	15,750.00	在未来5年内逐步收回
4	永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿管理办公室	22,283.82	41,346.58	58,783.04	6,527.35	在未来3年内逐步收回
5	永州市零陵区财政局	20,788.83	40,468.81	35,553.22	16,692.70	在未来3年

					内逐步收回
--	--	--	--	--	-------

发行人各类暂付款项等决策权限及程序为：由用款部门提供请款报告等凭据，计划财务部审核并提交拨付会审制度会议研究后，经分管该业务部门的领导和分管财务的领导签证、总经理审批同意后拨付资金。

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

发行人其他应收款中，来自于政府的其他应收款 111,621.04 万元，主要为来自于永州市零陵区征地拆迁办公室、永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿管理办公室、永州市零陵区财政局等，款项性质为资金往来。

5、存货

2018-2020 年末，发行人存货余额分别为 1,803,865.50 万元、1,903,361.63 万元和 211,9847.82 万元，占资产总额的比重分别为 74.04%、72.78%、79.47%。

表 6-8 2020 年末/初发行人存货情况

单位：万元、%

项 目	2020 年末		2020 年初	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地资产	1,081,300.36	51.01	1,084,932.57	57.00
基础设施建设工程	1,038,547.45	48.99	818,371.99	43.00
供水辅助材料	0.01	0.00	57.07	0.00
合计	2,119,847.82	100.00	1,903,361.63	100.00

发行人 2020 年末存货不存在存货成本高于可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

表 6-9 2020 年末发行人主要土地使用权明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	永(芝)国用(2003)字第001642号	芝山区麻元路	综合	出让	7,543.80	181.9	评估法	480 万/亩	否	否
2	永(芝)国用(2003)第001068号	零陵区黄古山东路	综合	出让	19,253.33	464	评估法	500 万/亩	否	否
3	永(芝)国用(2003)字第001644号	日升大道萍洲东路转盘处	综合	出让	18,876.00	454.7	评估法	480 万/亩	否	否
4	永(芝)国用(2003)字第001641号	芝山区麻元村	综合	出让	7,176.90	173	评估法	480 万/亩	否	否
5	永(芝)国用(2003)字第001165号	芝山区黄古山东路	综合	出让	19,260.01	462.7	评估法	500 万/亩	否	否
6	永(芝)国用(2003)字第001154号	芝山区黄古山东路	综合	出让	3,733.34	90	评估法	500 万/亩	否	否
7	永(芝)国用(2003)字第001166号	芝山区黄古山东路	综合	出让	2,000.00	48.2	评估法	500 万/亩	否	否
8	永(芝)国用(2003)字第000518号	芝山区黄古山东路	综合	出让	2,333.33	56.2	评估法	500 万/亩	否	否
9	永(芝)国用(2003)字第000818号	芝山区黄古山东路	综合	出让	19,980.01	481.5	评估法	500 万/亩	否	否
10	永(芝)国用(2003)字第000928号	永(芝)日升大道	综合	出让	19,733.30	475.6	评估法	420 万/亩	否	否
11	永(芝)国用(2003)字第001157号	芝山区萍洲东路	综合	出让	19,706.68	474.9	评估法	480 万/亩	否	否
12	永(芝)国用(2003)字第000800号	芝山区黄古山东路	综合	出让	3,133.33	75.5	评估法	500 万/亩	否	否
13	湘(2017)零陵区不动产权第0008569号	零陵区黄古山东路北侧	商业、住宅	出让	18,560.09	447.3	评估法	500 万/亩	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
14	永(芝)国用(2003)字第001000号	永芝区茆江桥居委会	综合	出让	19,646.60	474	评估法	500万/亩	否	否
15	零国用(2008)第002768号	零陵区河西火车站南站前南路与德板路交叉口东南角	商业	出让	72,666.00	7,041.34	评估法	360万/亩	是	是
16	零国用(2008)第000556号	零陵区石山脚乡仁田里村207国道边	商业	出让	86,667.10	7,722.04	评估法	300万/亩	否	否
17	湘(2018)零陵区不动产权第0001240号	永州市零陵区潇湘大道、潇水西路周边	城镇住宅用地、商服用地	出让	81,159.07	8,264.21	评估法	400万/亩	是	是
18	湘(2018)零陵区不动产权第0001237号	永州市零陵区潇湘大道、潇水西路周边	城镇住宅用地、商服用地	出让	103,059.15	10,494.24	评估法	400万/亩	是	是
19	湘(2019)零陵区不动产权第0000001号	永州市零陵区潇湘大道、潇水西路周边	城镇住宅用地、商服用地	出让	94,118.44	9,583.83	评估法	400万/亩	是	是
20	湘(2018)零陵区不动产权第0001238号	永州市零陵区潇湘大道、潇水西路周边	城镇住宅用地、商服用地	出让	67,111.05	6,833.74	评估法	400万/亩	是	是
21	湘(2020)永州市不动产权第2002505号	七里店办事处322国道以西	商业	出让	90,000.45	7,839.04	评估法	400万/亩	是	是
22	零国用(2010)第003017号	零陵区黄田铺322国道南侧	商业	出让	1,660.40	85.68	评估法	300万/亩	否	否
23	零国用(2010)第003024号	零陵区黄田铺镇鸟塘铺207国道东侧	商业	出让	1,878.90	96.95	评估法	300万/亩	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
24	零国用(2010)第003049号	零陵区石山脚	商业	出让	1,334.40	68.86	评估法	300万/亩	否	否
25	零国用(2010)第003022号	零陵区黄田铺镇白龙街中路东侧	商业	出让	14,537.40	707.97	评估法	300万/亩	否	否
26	零国用(2010)第003019号	零陵区富家桥207国道南侧	商业	出让	4,660.78	240.5	评估法	300万/亩	否	否
27	零国用(2010)第003040号	零陵区富家桥镇	商业	出让	2,012.20	103.83	评估法	300万/亩	否	否
28	零国用(2010)第003042号	零陵区富家桥镇人河公路西南侧	商业	出让	839.8	43.33	评估法	300万/亩	否	否
29	零国用(2010)第003031号	零陵区大庆坪	商业	出让	1,340.84	69.19	评估法	300万/亩	否	否
30	零国用(2010)第003033号	零陵区大庆坪	商业	出让	1,726.19	89.07	评估法	300万/亩	否	否
31	零国用(2010)第003028号	零陵区珠山镇正大街西侧	商业	出让	3,647.31	188.2	评估法	300万/亩	否	否
32	零国用(2010)第003038号	零陵区珠山镇	商业	出让	600	30.96	评估法	300万/亩	否	否
33	零国用(2010)第003035号	零陵区水口山镇	商业	出让	1,944.37	100.33	评估法	300万/亩	否	否
34	零国用(2010)第003044号	零陵区邮亭圩镇	商业	出让	8,073.60	443.24	评估法	300万/亩	否	否
35	零国用(2010)第003047号	零陵区凼底	商业	出让	4,383.80	226.2	评估法	300万/亩	否	否
36	零国用(2010)第003060号	零陵区黄古山路北侧	商业	出让	1,590.28	215.16	评估法	400万/亩	否	否
37	零国用(2010)第003056号	零陵区潇水西路北侧	商业	出让	1,369.58	185.3	评估法	400万/亩	否	否
38	零国用(2010)第003053号	零陵区文星街南侧	商业	出让	2,286.85	309.41	评估法	400万/亩	否	否
39	零国用(2010)第003051号	零陵区百万庄路西侧	商业	出让	620.2	49.31	评估法	500万/亩	否	否
40	零国用(2010)第003058号	零陵区南津南路西侧	商业	出让	1,929.12	153.37	评估法	500万/亩	否	否
41	零国用(2010)第003064号	零陵区萍洲小岛旁	商业	出让	37,473.20	4,095.82	评估法	500万/亩	否	否
42	零国用(2010)第003067号	零陵区东山景区中山南路	商业、住宅	出让	50,000.00	7,445.00	评估法	500万/亩	否	否
43	湘(2017)零陵区不动产权第0008570号	永州市零陵区东山景区中山南路	城镇住宅用地、商服用地	出让	147,612.00	22,643.68	成本法	500万/亩	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
44	湘(2020)永州市不动产权第2002613号	零陵区绿影路西侧	商业、住宅	出让	38,000.00	2,129.59	评估法	500万/亩	否	是
45	零国用(2014)第001231号	零陵区绿影路西侧	商业、住宅	出让	61,458.70	3,444.25	评估法	500万/亩	是	是
46	湘(2020)永州市不动产权第2002506号	零陵区永州大道东侧	商业、住宅	出让	17,690.06	3,894.00	成本法	500万/亩	是	是
47	湘(2020)永州市不动产权第2002541号	零陵区永州大道西侧	商业、住宅	出让	58,004.90	5,324.85	评估法	500万/亩	否	是
48	湘(2020)永州市不动产权第2002497号	零陵区永州大道东侧	商业、住宅	出让	31,191.10	3,318.73	成本法	500万/亩	是	是
49	零国用(2011)第000043号	零陵区萍阳北路	综合	出让	6,785.80	983.26	评估法	500万/亩	否	否
50	零国用(2011)第000044号	零陵区潇湘东路	商住	出让	29,279.71	4,119.66	评估法	500万/亩	否	否
51	零国用(2011)第000046号	零陵区康济大道	商住	出让	56,758.95	7,310.55	评估法	400万/亩	否	否
52	零国用(2011)第002098号	零陵区阳明大道东侧	商业、住宅	出让	53,963.61	10,157.35	评估法	500万/亩	否	否
53	湘(2018)零陵区不动产权第0002993号	永州市零陵区阳明大道东侧	城镇住宅用地、商服用地	出让	60,935.80	11,413.28	成本法	500万/亩	否	是
54	零国用(2011)第002097号	零陵区潇水中路南侧	商业、住宅	出让	18,058.70	3,382.39	评估法	500万/亩	否	否
55	零国用(2011)第002128号	零陵区阳明大道东侧	商业、住宅	出让	126,316.80	16,320.13	评估法	500万/亩	是	否
56	湘(2020)永州市不动产权第2002498号	零陵区永州大道东侧	商业、住宅	出让	74,584.86	18,396.23	评估法	500万/亩	是	是
57	湘(2020)永州市不动产权第2002612号	零陵区香零山路东侧	商业、住宅	出让	30,668.20	4,839.44	评估法	500万/亩	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
58	零国用(2012)第003019号	零陵区南津南路西侧	商业、住宅	出让	10,524.73	2,291.23	评估法	500万/亩	否	否
59	零国用(2012)第003027号	零陵区南津中路东侧	商业、住宅	出让	10,231.19	1,982.80	评估法	500万/亩	否	否
60	零国用(2012)第003029号	零陵区荔子路南侧	商业、住宅	出让	19,709.50	3,760.57	评估法	500万/亩	否	否
61	零国用(2012)第003030号	零陵区荔子路北侧	商业、住宅	出让	330.24	122.92	评估法	500万/亩	否	否
62	零国用(2012)第003033号	零陵区芝山北路西侧	商业、住宅	出让	1,694.92	578.65	评估法	500万/亩	否	否
63	零国用(2012)第003034号	零陵区黄盖路与风荷路交汇处西北角	商业、住宅	出让	2,541.08	882.77	评估法	500万/亩	否	否
64	零国用(2012)第003037号	零陵区芝山北路东侧	商业、住宅	出让	10,545.48	2,295.75	评估法	500万/亩	否	否
65	零国用(2012)第003039号	零陵区萍洲西路北侧	商业、住宅	出让	164.05	60.03	评估法	500万/亩	否	否
66	零国用(2012)第003044号	零陵区南津南路东侧	商业、住宅	出让	5,026.31	1,173.14	评估法	500万/亩	否	否
67	零国用(2012)第003409号	零陵区潇水东路北侧	商业、住宅	出让	134,934.90	28,012.49	评估法	500万/亩	否	否
68	零国用(2012)第003067号	零陵区中山南路与新街交汇处西南角	商业、住宅	出让	500	200.6	评估法	500万/亩	否	否
69	零国用(2012)第003068号	零陵区撒珠井北侧	商业、住宅	出让	2,033.88	674.84	评估法	500万/亩	否	否
70	零国用(2012)第003076号	零陵区迴龙塔	商业	出让	268	89.43	评估法	500万/亩	否	否
71	零国用(2012)第003080号	零陵区文星街南侧	商业、住宅	出让	46	14.3	评估法	500万/亩	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
72	零国用(2012)第003085号	零陵区文星街南侧	商业、住宅	出让	273.2	84.94	评估法	500万/亩	否	否
73	零国用(2012)第003405号	零陵区中山北路东侧	商业、住宅	出让	50,332.39	12,900.19	成本法	500万/亩	否	是
74	零国用(2012)第003414号	零陵区潇水东路北侧	商业、住宅	出让	137,025.30	28,446.45	评估法	500万/亩	否	是
75	湘(2020)永州市不动产权第2002507号	零陵区袁家塘路南侧	商业	出让	127,377.00	40,862.54	评估法	500万/亩	否	是
76	零国用(2012)第003425号	零陵区袁家塘路北侧	商业	出让	138,860.40	44,546.42	评估法	500万/亩	否	否
77	湘(2020)永州市不动产权第2007043号	零陵区绿影大道西侧	商业、住宅	出让	73,413.60	14,227.56	评估法	500万/亩	是	是
78	零国用(2012)第003047号	零陵区潇水中路南侧	商业、住宅	出让	3,469.24	1,105.30	评估法	500万/亩	否	否
79	零国用(2012)第003071号	零陵区潇水东路北侧	商业、住宅	出让	5,669.00	1,169.51	评估法	500万/亩	否	否
80	零国用(2012)第003075号	零陵区香零山	商业、住宅	出让	547.9	96.16	评估法	500万/亩	否	否
81	零国用(2012)第003079号	零陵区萍阳北路西侧	商业、住宅	出让	13,653.00	2,154.44	评估法	500万/亩	否	否
82	零国用(2012)第003417号	零陵区潇水东路北侧	商业、住宅	出让	134,365.60	26,429.71	评估法	500万/亩	是	否
83	零国用(2012)第003053号	零陵区南津中路西侧	商业、住宅	出让	1,856.41	780.43	评估法	500万/亩	否	否
84	零国用(2012)第003040号	零陵区南津路东侧	商业、住宅	出让	5,346.69	1,410.99	评估法	500万/亩	否	否
85	零国用(2012)第003009号	零陵区黄古山路南侧	商业、住宅	出让	2,077.58	876.53	评估法	500万/亩	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
86	零国用(2012)第003055号	零陵区南津北路西侧	商业、住宅	出让	3,933.35	1,632.34	评估法	500万/亩	否	否
87	零国用(2012)第003056号	零陵区潇水中路南侧	商业、住宅	出让	1,904.40	764.05	评估法	500万/亩	否	否
88	零国用(2012)第003059号	零陵区百万庄路西侧	商业、住宅	出让	2,584.65	1,108.30	评估法	500万/亩	否	否
89	零国用(2012)第003062号	零陵区南津中路西侧	商业、住宅	出让	23,553.13	5,127.52	评估法	500万/亩	否	否
90	零国用(2012)第003066号	零陵区黄古山路北侧	商业、住宅	出让	1,437.51	676.64	评估法	500万/亩	否	否
91	零国用(2012)第003052号	零陵区南津中路东侧	商业、住宅	出让	49,201.40	7,763.98	评估法	500万/亩	否	否
92	零国用(2012)第003048号	零陵区南津南路东侧	商业、住宅	出让	9,379.32	2,101.91	评估法	500万/亩	否	否
93	零国用(2012)第003043号	零陵区南津路与黄古山交汇处东南角	商业、住宅	出让	35,716.47	5,636.06	评估法	500万/亩	否	否
94	零国用(2012)第003025号	零陵区潇水东路北侧	商业、住宅	出让	14,151.51	2,742.56	评估法	500万/亩	否	否
95	零国用(2012)第003024号	零陵区潇水中路南侧	商业、住宅	出让	10,018.88	2,181.11	评估法	500万/亩	否	否
96	零国用(2012)第003022号	零陵区南津中路西侧	商业、住宅	出让	9,439.01	2,309.73	评估法	500万/亩	否	否
97	零国用(2012)第003016号	零陵区解放路西侧	商业、住宅	出让	1,883.28	729.39	评估法	500万/亩	否	否
98	零国用(2012)第003014号	零陵区新街北侧	商业、住宅	出让	2,970.62	1,089.03	评估法	500万/亩	否	否
99	零国用(2012)第003011号	零陵区潇水中路南侧	商业、住宅	出让	1,197.00	488.5	评估法	500万/亩	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
100	零国用(2012)第003070号	零陵区萍阳路西侧	商业、住宅	出让	9,933.38	1,836.68	评估法	500万/亩	否	否
101	湘(2019)零陵区不动产权第0000002号	永州市零陵区旭日路东侧	商服用地	出让	139,147.10	44,638.39	评估法	500万/亩	否	否
102	芝国用(2004)第900601号	芝山区南津南路322号	商业、住宅	出让	30,875.30	83.64	评估法	500万/亩	是	是
103	芝国用(2004)第900602号	芝山区南津南路322号	商业、住宅	出让	46,583.40	126.19	评估法	500万/亩	是	是
104	芝国用(2004)第900603号	芝山区南津南路322号	商业、住宅	出让	22,175.00	60.07	评估法	500万/亩	是	是
105	零国用(2014)第004548号	零陵区德榜路与车站北路交汇处西南角	商业、住宅	出让	89,826.00	12,387.01	评估法	400万/亩	是	否
106	零国用(2014)第004549号	零陵区潇湘大道与湖湘路交汇处西南角	商业、住宅	出让	26,656.80	3,675.97	评估法	400万/亩	是	否
107	零国用(2014)第004550号	零陵区德榜路与车站北路交汇处东南角	商业、住宅	出让	37,845.50	5,218.89	评估法	400万/亩	是	否
108	零国用(2014)第004551号	零陵区车站北路与湖湘路交汇处东北角	商业、住宅	出让	39,985.10	5,513.95	评估法	400万/亩	是	否
109	零国用(2014)第004552号	零陵区德榜路与潇湘大道交汇处东南角	商业、住宅	出让	44,414.80	6,124.80	评估法	400万/亩	是	否
110	零国用(2014)第004553号	零陵区潇湘大道与湖湘路交汇处东北角	商业、住宅	出让	47,135.50	6,499.99	评估法	400万/亩	是	否
111	零国用(2014)第004554号	零陵区潇湘大道与景塘路交汇处东北角	商业、住宅	出让	48,191.70	6,645.64	评估法	400万/亩	是	否
112	零国用(2014)第004555号	零陵区潇水西路与黄瑰路交汇处西北角	商业、住宅	出让	38,603.50	5,323.42	评估法	400万/亩	是	是
113	零国用(2014)第004556号	零陵区潇水西路与黄瑰路交汇处东北角	商业、住宅	出让	38,603.24	5,323.39	评估法	400万/亩	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
114	零国用(2014)第004557号	零陵区潇水西路与桃江路交汇处西北角	商业、住宅	出让	76,599.26	10,563.04	评估法	400万/亩	是	是
115	零国用(2014)第004558号	零陵区湖湘路与桃江路交汇处西南角	商业、住宅	出让	80,164.28	11,054.65	评估法	400万/亩	是	是
116	零国用(2014)第004559号	零陵区百万庄2号路与南津南路交叉处西北角	商业、住宅	出让	24,226.52	5,695.65	成本法	400万/亩	是	是
117	零国用(2014)第004560号	零陵区零陵大道与政通二路交汇处东南角	商业、住宅	出让	39,327.38	7,307.03	评估法	400万/亩	是	否
118	零国用(2014)第004561号	零陵区南津渡大桥东侧	商业、住宅	出让	159,700.30	34,623.03	评估法	500万/亩	是	否
119	零国用(2014)第004562号	零陵区阳明大道东侧黄太路北侧	商业、住宅	出让	71,631.40	15,873.52	评估法	500万/亩	是	是
120	零国用(2014)第004563号	零陵区阳明大道东侧萍洲东路南侧	商业、住宅	出让	121,285.59	26,876.89	评估法	500万/亩	是	是
121	零国用(2014)第004564号	零陵区阳明大道与萍洲东路交汇处东北侧	商业、住宅	出让	136,904.12	30,337.95	评估法	500万/亩	是	是
122	零国用(2014)第004565号	零陵区阳明大道东侧萍洲东路北侧	商业、住宅	出让	115,151.80	25,517.64	评估法	500万/亩	是	是
123	零国用(2014)第004566号	零陵区零陵大道与政通一路交汇处西南角	商业、住宅	出让	129,563.98	24,072.99	评估法	500万/亩	是	否
124	零国用(2014)第004567号	零陵区零陵大道东侧政通二路南侧	商业、住宅	出让	134,929.37	25,069.88	评估法	500万/亩	是	否
125	湘(2019)零陵区不动产权第0003243号	永州市零陵区日升西路与芝山北路交汇处东南角	城镇住宅用地、商服用地	出让	15,731.35	3,514.98	评估法	500万/亩	否	是
126	零国用(2014)第004569号	零陵区芝山北路与法华路交汇处东北角	商业、住宅	出让	74,667.49	16,665.78	评估法	500万/亩	是	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
127	零国用(2014)第004570号	零陵区322国道南侧	商业、住宅	出让	27,242.80	2,342.88	评估法	400万/亩	是	否
128	零国用(2014)第004571号	零陵区潇水西路以南湘源路以东	商业、住宅	出让	30,391.80	4,257.89	评估法	400万/亩	是	否
129	零国用(2014)第004600号	零陵区绿影大道与日升大道交汇处西南角	商业、住宅	出让	119,876.80	26,924.33	评估法	500万/亩	是	是
130	零国用(2014)第004601号	零陵区绿影大道西侧法华路以北	商业、住宅	出让	129,613.02	29,111.08	评估法	500万/亩	是	否
131	零国用(2014)第004602号	零陵区绿影大道西侧法华路北侧	商业、住宅	出让	49,072.94	11,021.78	评估法	500万/亩	是	是
132	零国用(2014)第004603号	零陵区湘江东路东侧萍洲路北侧	商业、住宅	出让	121,636.60	27,319.58	评估法	500万/亩	是	否
133	零国用(2016)第002587号	零陵区萍洲中路89号	综合	出让	7,243.16	1,765.16	评估法	500万/亩	否	否
134	湘(2017)零陵区不动产权第0008657号	零陵区南津中路	城镇住宅用地、商服用地	出让	81,653.00	23,156.79	成本法	500万/亩	否	是
135	湘(2017)零陵区不动产权第0008568号	永州市零陵区永州大道东侧	城镇住宅用地、商服用地	出让	55,489.00	9,344.35	评估法	500万/亩	是	否
136	湘(2017)零陵区不动产权第0002197号	零陵区日升大道南侧	城镇住宅用地、商服用地	出让	129,427.00	23,555.71	评估法	500万/亩	是	否
137	湘(2017)零陵区不动产权第0002196号	零陵区绿影路西侧	城镇住宅用	出让	124,903.20	22,732.38	评估法	500万/亩	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
			地、商服用地							
138	湘(2020)永州市不动产权第2002550号	零陵区香零山路东侧	其他普通商品住房、其他商服用地	出让	18,724.44	3,726.74	成本法	500万/亩	是	是
139	零国用(2011)第000865号	零陵区萍洲大岛	旅游用地	出让	466,669.00	36,540.18	评估法	500万/亩	否	否
140	零国用(2006)第002008号	零陵区萍洲大岛	旅游用地	出让	187,914.27	11,857.39	评估法	500万/亩	是	否
141	零国用(2013)第001348号	零陵区零陵大道西侧	其他普通商品住房、其他商服用地	出让	69,573.30	7,012.99	评估法	500万/亩	否	否
142	湘(2017)零陵区不动产权第0008747号	永州市零陵区零陵大道西侧	城镇住宅用地、商服用地	出让	69,351.30	2,080.00	成本法	500万/亩	是	是
143	双国用(2015)第000500号	双牌县城北路	工业用地	出让	38,823.78	1,102.03	成本法	400万/亩	否	是
144	零国用(2009)第000686号	零陵区羊角山路133号	综合	出让	223,120.00	21,263.34	评估法	500万/亩	否	否
145	零国用(2015)第000477号	零陵区绿影大道与法华路交汇处西北角	商业、住宅	出让	102,110.30	14,509.87	评估法	300万/亩	是	是
146	零国用(2008)第000549号	零陵区石山脚乡仁田里村207国道边	商业	出让	266,680.00	5,415.28	评估法	400万/亩	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	均价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
147	零国用(2013)第 001346 号	零陵区潇湘大道西侧	其他普通商品住房、其他商服用地	出让	67,933.30	2,274.64	成本法	500 万/亩	否	是
148	零国用 (2016) 第 002130 号	零陵区潇水东路与香零山路交汇处东北角	其他普通商品住房、其他商服用地	出让	28,096.64	5,677.02	评估法	500 万/亩	是	是
149	湘 (2019) 零陵区不动产权第 0005322 号	永州市零陵区工业大道与德榜路交汇处东南角	工业用地	出让	73,741.39	1,333.08	成本法	400 万/亩	是	是
合计		-	-	-	7,120,270.71	1,081,300.36	-	-	-	-

表 6-10 2020 年末发行人存货中主要基础设施建设工程明细

序号	项目名称	截至 2020 年 12 月末 账面价值(万元)	项目类别	是否为政府代建项目	是否签订代建协议
1	古城路网及配套基础设施项目	25,054.34	基础设施建设	是	是
2	工业园项目	65,685.22	基础设施建设	是	是
3	零陵古城文化旅游综合保护开发项目	269,698.26	基础设施建设	是	是
4	城区道路提质改造项目	18,550.21	基础设施建设	是	是
5	南津路和潇水东路提质改造项目	5,910.54	基础设施建设	是	是
6	污水处理厂及配套管网项目	5,934.47	基础设施建设	是	是
7	滨江新城片区开发项目	664.24	基础设施建设	是	是
8	学位建设项目	52,575.14	基础设施建设	是	是

序号	项目名称	截至 2020 年 12 月末 账面价值（万元）	项目类别	是否为政府 代建项目	是否签订 代建协议
9	杨塘棚改安置小区建设项目	36,864.71	基础设施建设	是	是
10	床位建设项目	10,070.49	基础设施建设	是	是
11	艺术文化服务中心等项目	526.47	基础设施建设	是	是
12	黄田铺书香教育小镇提质改造项目	9,921.67	基础设施建设	是	是
13	湘江东路零陵段路网建设工程项目	9,177.65	基础设施建设	是	是
14	老埠头等村集中连片项目	37,799.82	基础设施建设	是	是
15	潇水东岸旧城改造项目	53,504.50	基础设施建设	是	是
16	棚改类等项目	348,780.73	政府购买服务等	-	-
17	金阳楼棚改安置小区项目	5,717.53	基础设施建设	是	是
18	零陵区城区绿化项目	2,208.07	基础设施建设	是	是
19	城区景点建设项目	5,672.58	基础设施建设	是	是
20	市政广场项目	3,998.98	基础设施建设	是	是
21	火车南站路网项目	4,011.22	基础设施建设	是	是
22	G322 国道零陵段改线工程	44,314.85	基础设施建设	是	是
23	零星项目	18,577.71	基础设施建设	是	是
24	永连安置小区	1,806.38	基础设施建设	是	是
25	永州大道建设项目	1,521.67	基础设施建设	是	是
合 计		1,038,547.45			

6、其他流动资产

2018-2020 年末，发行人其他流动资产分别为 4,828.98 万元、2,579.08 万元和 177.66 万元，占流动资产总额的比重分别为 0.20%、0.10% 和 0.01%，主要为预缴税款。

表 6-11 发行人 2020 年末/初其他流动资产基本情况

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初
预缴税款	177.66	2,579.08
合计	177.66	2,579.08

7、投资性房地产

2018-2020 年末，发行人投资性房地产分别为 10,525.06 万元、10,479.62 万元和 10,132.43 万元，占资产总额的比重分别为 0.43%、0.40% 和 0.38%。2018 年发行人投资性房地产增加 10,525.06 万元，主要系公司购置房产所致。截至 2020 年末，发行人原值为 106,336,800.00 元的投资性房地产用于借款抵押，原值为 3,850,000.00 元的投资性房地产正在办理权证中。

8、固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产分别为 1,313.28 万元、1,233.99 万元和 1,033.56 万元，占资产总额的比重分别为 0.05%、0.05% 和 0.04%，主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具和电子设备。

表 6-12 发行人 2020 年末固定资产基本情况

单位：万元

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
期初余额	2,503.90	2,028.23	268.46	957.11	5,757.71
期末余额	2,503.90	2,194.25	246.16	831.21	5,775.53

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
二、累计折旧					
期初余额	1,998.33	1,940.73	170.23	414.43	4,523.72
期末余额	2,081.23	2,027.26	171.35	462.12	4,741.96
三、减值准备					
期初余额	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
期初账面价值	505.57	87.50	98.23	542.69	1,233.99
期末账面价值	422.67	166.99	74.81	369.10	1,033.56

9、在建工程

2018-2020 年末，发行人在建工程余额分别为 3,934.31 万元、14,684.65 万元和 16,289.08 万元，占资产总额的比重分别为 0.16%、0.56% 和 0.61%。

表 6-13 发行人 2020 年末在建工程基本情况

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否政府代建	年末余额
自来水工程	供水安装	2 年	否	4,276.55
创新创业大厦项目	基础设施	1 年	否	5,181.67
停车场项目-火车站广场公交枢纽站、停车场、客运站及物流中心项目	停车场	3 年	否	2,249.86
停车场项目-东风大桥南匝道	停车场	3 年	否	1,600.38
停车场项目-康济大道	停车场	3 年	否	704.06
停车场项目-桃江路 2 号	停车场	3 年	否	677.76
停车场项目-萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站	停车场	3 年	否	482.22
停车场项目-日升西路	停车场	3 年	否	527.25
停车场项目-其他项目	停车场	3 年	否	259.09
停车场项目-李家塘	停车场	3 年	否	215.13
停车场项目-中山城	停车场	3 年	否	65.77
停车场项目-政务中心	停车场	3 年	否	40.04
停车场项目-麻园社区	停车场	3 年	否	9.30
合计				16,289.08

（二）负债结构分析

表 6-14 2018 年-2020 年发行人主要负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,950.00	1.62	11,500.00	0.90	12,000.00	1.12
应付票据	20,000.00	1.55	-	-	-	-
应付账款	221.91	0.02	215.35	0.02	192.08	0.02
预收款项	27,669.99	2.14	1,736.62	0.14	1,654.60	0.15
应付职工薪酬	1,552.57	0.12	1,595.42	0.13	746.77	0.07
应交税费	857.78	0.07	779.57	0.06	529.91	0.05
其他应付款	175,785.02	13.61	190,368.72	14.98	203,083.21	19.02
一年内到期的非流动负债	48,458.64	3.75	160,160.51	12.60	30,431.20	2.85
流动负债合计	295,495.90	22.89	366,356.19	28.83	248,637.77	23.28
长期借款	523,014.36	40.51	535,654.36	42.15	459,634.36	43.04
应付债券	378,123.44	29.29	239,291.76	18.83	217,944.64	20.41
长期应付款	94,519.49	7.32	129,525.55	10.19	141,706.06	13.27
非流动负债合计	995,657.29	77.11	904,471.67	71.17	819,285.06	76.72
负债合计	1,291,153.19	100.00	1,270,827.86	100.00	1,067,922.83	100.00

截至 2020 年末，发行人负债中占负债总额比例最高的三项为长期借款、应付债券和其他应付款，上述科目余额分别占同期总负债的 40.51%、29.29% 和 13.61%。

1、短期借款

2018-2020年末，发行人的短期借款分别为12,000.00万元、11,500.00万元和20,950.00万元，占负债总额的比重分别为1.12%、0.90%和1.62%。

表 6-15 发行人 2020 年末短期借款明细表

单位：万元

借款单位	借款银行名称	性质	借款余额	到期日
永州市零陵城建投资有限公司	中信银行股份有限公司长沙分行	抵押借款	15,000.00	2021/09/03
永州市香零山路桥开发有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	保证借款	5,000.00	2020/02/22
永州市零陵区社会事业发展有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	质押借款	475.00	2021/03/25

永州市零陵区社会事业发展有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	质押借款	475.00	2021/06/30
合计			20,950.00	

2、其他应付款

2018-2020 年末，发行人的其他应付款分别为 203,083.21 万元、190,368.72 万元和 175,785.02 万元，占负债总额的比重分别为 19.02%、14.98% 和 13.61%。截至 2020 年末，发行人其他应付款主要欠款单位包括永州市保障性安居工程投资建设开发有限公司、永州市零陵交通建设投资有限责任公司等单位。

表 6-16 发行人 2020 年末其他应付款主要明细情况

单位：万元、%

项目名称	是否关联方	款项性质	金额	账龄	所占比例
永州市保障性安居工程投资建设开发有限公司	否	往来款	87,778.11	1-5 年	53.44
永州市零陵交通建设投资有限责任公司	否	往来款	17,225.01	1-4 年	10.49
湖南省公路建设投资有限公司	否	往来款	6,851.47	5 年以上	4.17
永州市零陵区财政局	否	往来款	6,243.99	1-5 年	3.80
湖南省第三工程有限公司	否	往来款	1,831.74	3-4 年	1.12
合计			119,930.33		73.02

3、一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 30,431.20 万元、160,160.51 万元和 48,458.64 万元，占负债总额的比重分别为 2.85%、12.60% 和 3.75%。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债同比减少 69.74%，主要系长期借款一年内到期的非流动负债科目减少所致。

表 6-17 发行人一年内到期的非流动负债主要明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初
一年内到期的长期借款	28,270.00	137,980.00

一年内到期的长期应付款	20,188.64	22,180.51
合计	48,458.64	160,160.51

4、长期借款

2018-2020 年末发行人的长期借款分别为 459,634.36 万元、535,654.36 万元和 523,014.36 万元，占负债总额的比重分别为 43.04%、42.15% 和 40.51%。2020 年长期借款同比减少 12,640.00 万元，减幅 2.36%。

表 6-18 发行人 2020 年末长期借款情况

单位：万元

借款类型	年末金额	年初金额
抵押及质押借款	7,110.00	5,110.00
抵押及保证借款	64,700.00	67,700.00
质押及保证借款	293,324.36	308,104.36
抵押借款	33,930.00	24,240.00
保证借款	43,000.00	48,000.00
质押借款	77,350.00	78,700.00
信用借款	3,600.00	3,800.00
合计	523,014.36	535,654.36

5、应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券分别为 217,944.64 万元、239,291.76 万元和 378,123.44 万元，占负债总额的比重分别为 20.41%、18.83% 和 29.29%。截至 2020 年末，发行人应付债券包括 2017 年发行的 30,000.00 万元 PPN（17 零陵城建 PPN001）、2017 年发行的 30,000.00 万元中期票据（17 零陵城建 MTN001）、2018 年发行的 70,000.00 万元中期票据（18 零陵城建 MTN001）、2018 年发行的 90,000.00 万元 PPN（18 零陵城建 PPN001）、2019 年发行的 21,000.00 万元中期票据（19 零陵城建 MTN001）2020 年发行的 79,000.00 万元的中期票据（20 零陵城建 MTN001）、2020 年发行的 90,000.00 万元的 PPN（20 零陵城建 PPN001）。

6、长期应付款

2018-2020 年末发行人的长期应付款分别为 141,706.06 万元、

129,525.55 万元和 94,519.49 万元，占负债总额的比重分别为 13.27%、10.19% 和 7.32%。报告期内发行人的长期应付款维持较高水平，主要系部分银行借款置换为永州市零陵区政府债券增加所致。

表 6-19 发行人 2020 年末/初长期应付款及一年内到期的长期应付款情况

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初
永州市零陵区财政局	30,600.00	113,615.42
长江联合金融租赁有限公司	2,500.00	4,500.00
广州越秀融资租赁有限公司	4,410.13	8,590.64
华融金融租赁股份有限公司	9,000.00	15,000.00
中国光大银行股份有限公司永州分行	0.00	10,000.00
上海歆华融资租赁有限公司	10,000.00	-
湖南省财信信托有限责任公司	47,698.00	-
永州市零陵农旅建设投资有限责任公司	10,500.00	-
合计	114,708.13	151,706.06
其中：一年内到期的长期应付款	20,188.64	22,180.51
超过 1 年期限的长期应付款	94,519.49	129,525.55

应付永州市零陵区财政局款项系发行人及其子公司根据湖南省财政厅规定将部分银行借款置换为永州市零陵区政府债券。

7、有息负债明细

发行人截至 2020 年 12 月 31 日有息负债情况见下表：

表 6-20-1 发行人有息负债构成

单位：万元

项目	余额
短期借款	20,950.00
一年内到期的非流动负债	48,458.64
长期借款	523,014.36
应付债券	378,123.44
长期应付款	94,519.49
合计	1,065,065.93

表 6-20-2 2020 年末发行人前十大有息负债明细表

序号	债权人	性质	到期日	债务规模(万元)	年利率(%)	期限	抵质押情况
1	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042-2-27	94,000.00	4.66	25	质押及保证借款
2	18零陵城建PPN001	债券	2023-11-13	90,000.00	7.50	3+2	-
3	20零陵城建PPN001	债券	2023-6-19	90,000.00	7.00	3	-
4	20零陵城建MTN001	债券	2025.4.12	79,000.00	6.18	2+2+1	-
5	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042-2-27	73,820.00	4.65	25	质押及保证借款
6	18零陵城建MTN001	债券	2023-4-19	70,000.00	6.82	3+2	-
7	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042-2-27	69,000.00	4.55	25	质押及保证借款
8	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042-1-15	48,400.00	4.55	25	质押借款
9	长沙银行永州分行	贷款	2025-12-3	48,000.00	6.50	6	保证借款
10	中国农业发展银行永州零陵支行	贷款	2042-3-26	42,684.00	4.55	25	质押及保证借款

截至募集说明书签署日，发行人不存在高利融资情况。

8、债务偿还压力测算

表 6-21 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年
有息负债当年偿付规模	312,513.14	285,209.47	197,610.00	185,683.00
其中：短期借款偿还规模	21,635.14	0.00	0.00	0.00
长期借款偿还规模	58,267.53	138,511.78	92,060.00	106,433.00
应付债券偿还规模	206,901.20	131,262.20	105,550.00	79,250.00
付息的长期应付款偿还规模	25,709.27	15,435.49	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	4,550.00	4,550.00	18,550.00
合计	312,513.14	289,759.47	202,160.00	204,233.00
年份	2025年	2026年	2027年	2028年
有息负债当年偿付规模	76,706.00	80,323.00	61,680.00	55,491.00

其中：短期借款偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款偿还规模	56,546.00	61,203.00	43,600.00	38,451.00
应付债券偿还规模	20,160.00	19,120.00	18,080.00	17,040.00
付息的长期应付款偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	17,640.00	16,730.00	15,820.00	14,910.00
合计	94,346.00	97,053.00	77,500.00	70,401.00

注：假设本期债券于 2021 年发行，2022 年开始付息，2028 年到期，保守预计票面利率为 6.50%。

（三）对外担保情况

截至 2020 年末，公司合并报表口径对外担保金额为 76,000.00 万元，具体情况如下表所示：

表 6-22 发行人 2020 年末对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	到期日	反担保措施
1	发行人	永州市星辉投资发展有限公司	48,000.00	39,500.00	贷款	抵押担保	2025.12	否
2	发行人	永州市零陵交通建设投资有限责任公司	23,000.00	21,100.00	贷款	保证担保	2022.01	否
3	发行人	永州市零陵农旅建设投资有限责任公司	5,000.00	4,950.00	贷款	保证担保	2022.06	否
合计			76,000.00	65,550.00				

截至募集说明书签署日，发行人不存在对发债企业担保或对外承担差额补偿人的情况。

（四）受限资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 67.17 亿元，具体情况如下：

表 6-23-1 截至 2020 年末发行人资产抵押、质押及其他权利限制明细

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因	受限期限
存货-土地资产	65.00	借款及担保抵押	详见下表
投资性房地产-房屋建筑物	1.06	借款及担保抵押	2019.8.2-2034.8.27
货币资金	1.10	借款质押	其中 1 亿元 2021 年 1 月已解押，剩余部分于 2021 年 6 月解

			押。
合计	67.17		

其中，存货抵押明细如下：

表 6-23-2 截至 2020 年 12 月 31 日发行人存货抵押明细

单位：平方米、万元

序号	权证编号	土地用途	面积	账面价值	借款银行	借款余额	解押时间	备注
1	芝国用 (2004)第 900601 号	商业、 住宅	30,875.30	83.64	国开行	0.00	2019.12.21	贷款已 结清， 正在走 释放流 程
2	芝国用 (2004)第 900602 号	商业、 住宅	46,583.40	126.19	国开行	0.00	2019.12.21	
3	芝国用 (2004)第 900603 号	商业、 住宅	22,175.00	60.07	国开行	0.00	2019.12.21	
4	零国用 (2008)第 002768 号	商业	72,666.00	7,041.34	国开行	0.00	2022.06.21	
5	零国用 (2006)第 002008 号	旅游用 地	187,914.27	11,857.39	国开行	0.00	-	贷款已 结清， 正在走 释放流 程
6	湘(2018) 零陵区不动 产权第 0001238 号	城镇住 宅用 地、商 服用地	67,111.05	6,833.74	建设银 行红太 阳支行	21,800.00	2028.01.03	
7	湘(2018) 零陵区不动 产权第 0001240 号	城镇住 宅用 地、商 服用地	81,159.07	8,264.21	交通银 行	20,000.00	2035.1.31	
8	湘(2018) 零陵区不动 产权第 0001237 号	城镇住 宅用 地、商 服用地	103,059.15	10,494.24				
9	湘(2017) 零陵区不动 产权第 008568 号	城镇住 宅用 地、商 服用地	55,489.00	9,344.35				

10	零国用 (2014)第 004557号	商业、 住宅	76,599.26	10,563.04	交通银 行永州 零陵支 行	37,150.00	2021.01.10	
11	零国用 (2014)第 004558号	商业、 住宅	80,164.28	11,054.65				
12	零国用 (2014)第 004563号	商业、 住宅	121,285.59	26,876.89				
13	零国用 (2014)第 004567号	商业、 住宅	134,929.37	25,069.88				
14	零国用 (2014)第 004603号	商业、 住宅	121,636.60	27,319.58				
15	零国用 (2014)第 004548号	商住出 让地	89,826.00	12,387.01	建设银 行零陵 支行	41,500.00	2025.12.24	
16	零国用 (2014)第 004559号	商住出 让地	24,226.52	5,695.65				
17	零国用 (2014)第 004549号	商住出 让地	26,656.80	3,675.97				
18	零国用 (2014)第 004552号	商住出 让地	44,414.80	6,124.80				
19	零国用 (2014)第 004553号	商住出 让地	47,135.50	6,499.99				
20	零国用 (2014)第 004554号	商住出 让地	48,191.70	6,645.64				
21	零国用 (2014)第 004555号	商住出 让地	38,603.50	5,323.42				

22	零国用 (2014)第 004560号	商住出 让地	39,327.38	7,307.03				
23	零国用 (2014)第 004556号	商住出 让地	38,603.24	5,323.39				
24	零国用 (2014)第 004562号	商住出 让地	71,631.40	15,873.52				
25	零国用 (2014)第 004570号	商住出 让地	27,242.80	2,342.88				
26	零国用 (2014)第 004561号	商住出 让地	159,700.30	34,623.03				
27	零国用 (2014)第 004565号	商住出 让地	115,151.80	25,517.64	华夏银 行股份 有限公 司长沙 天心支 行	18,000.00	2020.11.12	贷款已 结清， 2021 年2月 已释放
28	零国用 (2014)第 004566号	商住出 让地	129,563.98	24,072.99				
29	零国用 (2014)第 004569号	商住出 让地	74,667.49	16,665.78				
30	零国用 (2014)第 004571号	商住出 让地	30,391.80	4,257.89				
31	零国用 (2014)第 004564号	商住出 让地	136,904.12	30,337.95	中国农 业发展 银行永 州市零 陵支行	7,110.00	2031.10.8	
32	零国用 (2014)第 004600号	商住出 让地	119,876.80	26,924.33				
33	零国用 (2015)第 000477号	商住出 让地	102,110.30	14,509.87				

34	湘（2020）永州市不动产权第2007043号	商住出让地	73,413.6	14,227.56	中信银行长沙分行	15,000.00	2022.8.26	
35	零国用（2014）第004550号	商住出让地	37,845.50	5,218.89				
36	零国用（2014）第004551号	商住出让地	39,985.10	5,513.95	长沙银行股份有限公司永州分行	1,240.00	2021.3.28	
37	零国用（2014）第004601号	商住出让地	129,613.02	29,111.08				
38	零国用（2014）第004602号	商住出让地	49,072.94	11,021.78				
39	零国用（2012）第003417号	商住出让地	134,365.60	26,429.71				
40	零国用（2011）第002128号	商住出让地	126,316.80	16,320.13	华能贵诚信托有限公司	32,500.00	2020.11	贷款已结清，2021年1月已释放
41	零国用（2014）第001231号	商住出让地	61,458.70	3,444.25				
42	湘（2017）零陵区不动产权第0002196号	城镇住宅用地、商服用地	124,903.20	22,732.38	交通银行永州零陵支行			
43	湘（2017）零陵区不动产权第0002197号	城镇住宅用地、商服用地	129,427.00	23,555.71	交通银行永州零陵支行	33,400.00	2025.11.15	
44	零国用（2016）第002130号	其他普通商品住房、其他商服用地	28,096.64	5,677.01	交通银行			

45	湘（2017）零陵区不动产权第0008570号	城镇住宅用地、商服用地	147,612.00	22,643.68	三峡担保	-	2025.11.10	
46	湘（2017）零陵区不动产权第0008747号	城镇住宅用地、商服用地	69,351.30	2,080.00	三峡担保	-	2025.11.10	
47	湘（2019）零陵区不动产权第0005322号	工业用地	73,741.39	1,333.08	农发行	4,000.00	2019.8.28-2034.8.27	
48	湘（2019）零陵区不动产权第0000001号	城镇住宅用地、商服用地	94,118.44	9,583.83	省信托	24,000.00	2020.3.26-2024.3.26	
49	湘（2020）永州市不动产权第2002497号	商业、住宅	31,191.10	3,318.73	省信托	23,698.00	2020.3.26-2024.3.26	
50	湘（2020）永州市不动产权第2002505号	商业	90,000.45	7,839.04	省信托		2020.3.26-2024.3.26	
51	湘（2020）永州市不动产权第2002498号	城镇住宅用地、商服用地	74,584.86	18,396.23	省担保	-	2020.6.19-2022.6.18	
52	湘（2020）永州市不动产权第2002612号	城镇住宅用地、商服用地	30,668.2	4,839.44	省担保	-	2020.6.19-2022.6.18	
53	湘（2020）永州市不动产权第2002506号	城镇住宅用地、商服用地	17,690.06	3,894.00	省担保	-	2020.6.19-2022.6.18	
54	湘（2020）永州市不动产权第2002550号	城镇住宅用地、其它商服用地	18,724.44	3,726.74	省担保	-	2020.6.19-2022.6.18	

55	投资性房地 产	商业	-	10,633.68	-	-	-	
	合计			660,638.89				

其中芝国用（2004）第900601号、芝国用（2004）第900602号、芝国用（2004）第900603号所担保贷款已经提前偿还完毕，正在履行抵押品解压手续。

（五）关联方及关联交易

1、控股股东及最终控制人

截至2020年末，发行人的股东及实际控制人为永州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、子公司

发行人子公司具体情况详见本募集说明书之“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人主要权益投资”。

3、关联交易

根据发行人审计报告，报告期内，公司无需披露的重大关联交易。

4、关联交易相关制度及履行情况

为规范公司关联交易，保证关联交易的公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《证券法》、《公司章程》及公司各项议事规则和国家有关法律法规规定，发行人制定了关联交易决策制度，明确了关联人范围、关联交易决策权限、关联交易的回避制度与表决程序等相关内容，对于购买或者出售资产、对外投资、提供财务资助、提供担保、租入或者出租资产、委托或者受托管理资产和业务等相关关联交易进行规范管理，确保关联交易的规范性、合法性。公司通过董事会规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来，并控制公司的对外担保风险。

按照公司关联交易决策制度规定，董事会应对有关关联交易的必要性和合理性进行审查与讨论，主管部门应对董事会提交的有关关联交易事项

进行审议并表决，与会董事和出席会议监事均须对有关关联交易发表公允性意见。对于发生之关联交易，遵循“如实披露”原则。公司关联交易的定价公平、公正、公开，符合一般性商业原则。

五、发行人财务指标分析

(一) 盈利能力分析

表 6-24 2018-2020 年发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	150,034.86	131,544.93	120,970.88
营业成本	121,969.47	96,017.38	80,581.42
营业利润	7,816.68	13,283.20	11,981.47
营业外收入	24,215.31	20,673.88	25,274.82
利润总额	31,955.70	33,880.60	37,109.93
净利润	31,931.69	34,797.26	36,848.87
净利润率	21.28%	26.45%	30.46%
净资产收益率	2.35%	2.57%	2.73%

注：净利润率=净利润/营业收入

净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产)/2]

2018-2020 年，发行人营业收入分别为 120,970.88 万元、131,544.93 万元和 150,034.86 万元，营业收入逐年上升；发行人营业成本分别为 80,581.42 万元、96,017.38 万元和 121,969.47 万元，营业成本随收入逐年上升。近三年公司实现净利润分别为 36,848.87 万元、34,797.26 万元和 31,931.69 万元。

表 6-25 2018-2020 年度发行人营业收入构成明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
建设项目业务	141,146.74	91,921.05	64,686.52
土地开发业务	-	28,729.20	47,626.00
供水与工程施工工业务	7,085.75	9,023.24	8,451.38
其他	1,802.37	1,871.45	206.98
合计	150,034.86	131,544.93	120,970.88

发行人营业收入主要来自项目建设业务、供水与供水安装施工业务和土地出让业务等经营性业务。

表 6-26 2018-2020 年度发行人营业外收入构成明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
财政补贴收入	24,201.31	20,570.00	25,274.30
其他营业外收入	14.00	103.88	0.52
合计	24,215.31	20,673.88	25,274.82

2018-2020 年，发行人营业外收入分别为 25,274.82 万元、20,673.88 万元和 24,215.31 万元。发行人营业外收入主要由政府补贴收入构成，近三年政府补助分别为 25,274.30 万元、20,570.00 万元和 24,201.31 万元，发行人作为永州市重要的城市基础设施建设主体，未来在经营过程中将持续获得永州市政府大力支持。

2018-2020 年，发行人净利润率分别为 30.46%、26.45% 和 21.28%，2020 年净利润率下降主要是因疫情影响，发行人未实现土地开发业务收入。近三年发行人净资产收益率分别为 2.73%、2.57% 和 2.35%，呈较稳定态势。

总体来看，近年来发行人作为永州市中心城区城市建设的骨干企业。未来，随着永州市经济的发展，发行人也将迎来新的发展机遇。优化业务结构，并不断促进业务多元化发展，预计未来发行人各项收益来源将更加稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高。

（二）营运能力分析

表 6-27 2018-2020 年发行人营运能力指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
存货周转率	0.06	0.05	0.05
应收账款周转率	1.01	0.88	1.17
流动资产周转率	0.07	0.05	0.05
总资产周转率	0.06	0.05	0.05

注：存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款) /2]

流动资产周转率=营业收入/[(期初流动资产+期末流动资产) /2]

总资产周转率=营业收入/[(期初总资产+期末总资产) /2]

2018-2020 年，发行人存货周转率分别为 0.05、0.05 和 0.06。近年来发行人存货周转率水平基本稳定，略有上升，主要系营业成本逐步上升。

2018-2020 年，发行人应收账款周转率分别为 1.17、0.88 和 1.01。发行人应收账款数额有一定波动，应收账款周转率整体稳定。

2018-2020 年，发行人流动资产周转率分别为 0.05、0.05 和 0.07。近年来发行人流动资产周转率水平基本稳定，略有上升，主要系营业收入逐步上升。

2018-2020 年，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.05 和 0.06。近年来发行人总资产周转率水平基本稳定，略有上升，主要系营业收入逐步上升。

发行人近三年存货周转率、应收账款周转率、流动资产周转率和总资产周转率水平均较低，与发行人的主营业务模式相匹配，符合行业特点。发行人主要从事大型城市基础设施（含保障性住房）建设，存在投资大、工期长和资金回收期长等特点，因而发行人存货周转率及总资产周转率偏低。随着今后发行人经营管理水平的不断提高和主营业务的多元化发展，发行人的营运能力将会有所提高。

（三）偿债能力分析

表 6-28 2018-2020 年发行人偿债能力指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
资产负债率	48.40%	48.59%	43.83%
流动比率	8.93	7.07	9.73
速动比率	1.76	1.87	2.48
全部债务/EBITDA（倍）	26.61	18.76	14.64
EBITDA 利息倍数（倍）	3.00	1.00	1.11

注：资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

全部债务/EBITDA=（短期债务+长期债务）/（利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销）

EBITDA 利息倍数=（利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息支出+费用化利息支出）

2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 43.83%、48.59% 和 48.40%，负债水平逐步上升，但一直处于较低水平，发行人根据自身资产的实际情况相应调整负债规模，保持资产负债率在合理区间内波动。

2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 9.73、7.07 和 8.93，速动比率分别为 2.48、1.87 和 1.76，呈波动态势，流动比率和速动比率均维持在良好区间。

2018-2020 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.11、1.00 和 3.00，2018 年后 EBITDA 利息倍数有所上升。整体上看，发行人利息偿付能力较强。

总体来看，发行人债务水平较低，偿债能力较强，可以为本期债券还本付息提供充分保障。

（四）现金流量分析

表 6-29 2018 年-2020 年发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-103,695.88	372.27	777.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,592.45	-173,528.10	-21,058.35
筹资活动产生的现金流量净额	39,887.47	107,913.11	17,270.07
现金及现金等价物净增加额	-65,400.86	-65,242.73	-3,010.94

2018-2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 777.34 万元、372.27 万元和-103,695.88 万元。2020 年度，经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系发行人在建工程建设支出增加，支付其他与经营活动有关的现金增加。

2018-2020 年，发行人投资活动产生的净现金流分别为-21,058.35 万元、-173,528.10 万元和-1,592.45 万元，近三年投资活动产生的现金流量净额为负主要系发行人对外投资支付现金增多所致。

2018-2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 17,270.07 万元、107,913.11 万元和 39,887.47 万元。主要系发行人为扩展业务，公司发行债券筹集资金，加大借款力度，报告期内筹资活动产生的现金流量净额较高。

2018-2020 年，发行人的现金及现金等价物净增加额分别为 -3,010.94 万元、-65,242.73 万元和 -65,400.86 万元。从现金流量结构整体分析，因发行人经营活动资金需求量较大，现金流较为紧张。

六、发行人 **2018-2020** 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 **2018-2020** 年经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人 **2018-2020** 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

九、发行人 **2018-2020** 年经审计的母公司资产负债表（见附表五）

十、发行人 **2018-2020** 年经审计的母公司利润表（见附表六）

十一、发行人 **2018-2020** 年经审计的母公司现金流量表（见附表七）

第七节 发行人的资信情况

一、发行人近三年主体评级情况

2018年6月，鹏元资信评估有限公司出具针对“14永州城建债”2018年跟踪信用评级报告，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。

2019年7月，联合资信评估有限公司出具针对“17零陵城建MTN001”、“18零陵城建MTN001”的跟踪信用评级报告，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。

2020年3月，联合资信评估有限公司出具针对“20零陵城建MTN001”的信用评级报告，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。

近三年发行人主体评级情况未发生变化，主体评级结果与本次评级结果无差异。

二、本期债券信用评级情况

以下仅为联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）出具的信用评级报告及跟踪评级安排的摘要，要全面了解相关信息，请查阅已全文刊登在上海清算所网站（www.shclearing.com）和中国货币网（www.chinamoney.com.cn）上的信用评级报告及跟踪评级安排。

（一）信用级别

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

（二）信用评级报告摘要

1. 优势

（1）公司经营环境良好。近年来，永州市和零陵区经济持续稳步发展，2020年，永州市实现地区生产总值2107.70亿元，同比增长3.9%，完成一般公共预算收入128.79亿元，同比增长2.8%；零陵区实现地区生

生产总值 228.4 亿元，同比增长 3.7%，完成一般公共预算收入 11.59 亿元。

（2）持续得到当地政府有力支持。公司承担着永州市零陵区的城市基础设施建设和土地开发整理等任务，持续得到当地政府在资本金及资产注入、财政补贴和政府债务置换等方面的有力支持。

（3）外部担保可有效提升债券的偿付安全性。湖南担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其担保能有效提升本期债券的偿付安全性。

2. 关注

（1）资产流动性弱。公司资产中存货和应收类款项占比大，存货中包含未缴纳出让金的土地，且土地抵押比率较高，应收类款项对资金形成占用，资产流动性弱。

（2）公司在建和拟建项目投资规模大，面临较大的投资压力。截至 2021 年 3 月底，公司主要在建基建项目计划总投资 157.45 亿元，尚需投资 70.04 亿元，在建棚改项目总投资 67.26 亿元，尚需投资 38.96 亿元；拟建基建项目总投资 21.60 亿元。

（3）公司债务规模持续增长，偿付压力加大。2021 年 3 月底，公司全部债务 120.31 亿元，呈现持续增长趋势。

（4）募投项目收益存在一定不确定性。本期债券募投项目预期收益的实现受建设进度及项目所在地区经济景气程度影响，未来实现收益存在一定不确定性。

（三）跟踪评级安排

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

永州市零陵城建投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要

求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

永州市零陵城建投资有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对永州市零陵城建投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，永州市零陵城建投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注永州市零陵城建投资有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现永州市零陵城建投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对永州市零陵城建投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如永州市零陵城建投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对永州市零陵城建投资有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与永州市零陵城建投资有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、发行人的资信情况

（一）银行授信情况

公司与银行建立了长期的合作关系，截至2020年底，发行人共在各家金融机构获得授信额度115.21亿元，尚未使用授信额度24.09亿元，公司间接融资渠道较畅通。

（二）信用记录

根据发行人的《企业信用报告》，发行人近三年不存在违约情况。

四、发行人已发行尚未兑付的债券

1. 已发行债券情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券 7 支，包含 2017 年 10 月发行的中期票据、2018 年 11 月发行的非公开定向债务融资工具、2019 年 12 月发行的中期票据、2020 年 4 月发行的中期票据、2020 年 6 月发行的非公开定向债务融资工具、2021 年 2 月发行的企业债券和 2021 年 4 月发行的非公开定向债务融资工具。

表 7-1 截至募集说明书签署日发行人尚在存续期间的债券明细

债券发行人	债券简称	余额(亿元)	发行日期	期限(年)	发行利率
永州市零陵城建投资有限公司	17 零陵城建 MTN001	3.00	2017-10-12	5	6.10%
	18 零陵城建 PPN001	9.00	2018-11-13	5	7.50%
	19 零陵城建 MTN001	2.10	2019-12-19	5	6.50%
	20 零陵城建 MTN001	7.90	2020-04-09	5	6.18%
	20 零陵城建 PPN001	9.00	2020-06-29	3	7.00%
	21 永州专项债 01	8.00	2020-02-03	7	6.50%
	21 零陵城建 PPN001	5.40	2021-04-15	3	7.50%

发行人已发行企业债“14 永州城建债”发行金额 18 亿元，截至募集说明书签署日已提前偿还。主要用于永州市湘江东路零陵段路网建设工程项目等 6 个永州市基础设施建设项目，募投项目总投资达 369,293.84 万元，募集资金占项目总投资的比例为 48.74%。“14 永州城建债”实际募集资金净额为 178,020.00 万元，“14 永州城建债”募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专账户运作规范。

发行人已发行企业债“21 永州专项债 01”8 亿元，其中 4.8 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，3.2 亿元补充营运资金。截至本募集说明书签署日，项目部分已使用募集资金 4.4 亿元，补充营运资金部

分已使用募集资金 3.2 亿元，募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专账户运作规范。

2. 其他非贷款融资工具

截至本期债券发行前，发行人及其下属子公司其他非贷款融资工具情况如下：

表 7-2 发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的融资租赁及信托融资情况

单位：万元

承租人	出租人	融资额度	起租日	期限	年利率	担保形式
永州市零陵城建投资有限公司	华融金融租赁股份有限公司	30,000.00	2017-04	约 60 个月	6.96%	保证担保
永州市零陵城建投资有限公司	长江联合金融租赁有限公司	10,000.00	2017-02	约 60 个月	4.835%	保证担保
永州市零陵城建投资有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	20,000.00	2017.04	60 个月	6.21%	保证担保
永州市零陵城建投资有限公司	上海歆华融资租赁有限公司	10,000.00	2021.03	12 个月	6.44%	信用
永州市零陵城建投资有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	24,000.00	2020.04	24 个月	9.9%	抵押担保
永州市零陵城建投资有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	23,698.00	2020.07	24 个月	9.9%	抵押担保
永州市零陵城建投资有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	38,000.00	2021.02	36 个月	6.9%	保证担保

除以上融资之外，发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，也未通过代建回购和售后回租等方式融资。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的企业债券及其他债务无违

约或者延迟支付本息的情况。

第八节 本期债券担保情况

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

一、担保人概况

名称：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

注册资金：60.00 亿元

经营范围：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）

湖南省担保系由湖南省人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的担保机构。截至 2020 年 12 月 31 日，湖南省担保总资产为 76.24 亿元，所有者权益为 57.73 亿元，资产负债率为 24.28%；2020 年度，实现营业收入为 4.17 亿元，利润总额为 0.67 亿元，净利润为 0.41 亿元。2020 年度，湖南省担保实现担保费收入为 3.05 亿元。

二、担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人 2020 年经审计的财务报告附注。

1、担保人主要财务数据

湖南省担保主要财务数据如下表所示：

8-1 湖南省担保最近一年主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2020年末	2020年初
资产总计	762,440.95	684,958.16
负债总计	185,147.19	111,672.26
所有者权益合计	577,293.76	573,285.90
归属于母公司所有者权益合计	570,278.27	566,414.38
项目	2020年度	2019年度
营业收入	41,714.45	21,442.08
净利润	4,076.86	674.84
归属于母公司所有者的净利润	3,940.39	630.62
经营活动产生的现金流量净额	78,491.45	26,084.77
投资活动产生的现金流量净额	486.35	-195,136.90
筹资活动产生的现金流量净额	-	213,450.00
现金及现金等价物净增加额	78,977.79	44,352.87

2、担保人2020年经审计的财务报表详见附表八、九、十。

三、担保人资信情况

经联合资信评估有限公司综合评定，湖南省融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。该信用等级反映了湖南省融资担保集团有限公司代偿能力很强，风险很小。

四、担保函主要内容

湖南省担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且已出具担保函。担保函主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币70,000万元（以国家发改委最后批准的期限和金额为准）。

2、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。

3、保证责任的承担：在本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债券本金及利息，担保人应按照约定的担保

额度承担担保责任，将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。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债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，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本担保函项下对担保人的债券相抵销。

4、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

5、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。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。

6、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

五、担保函及程序的合法合规性

本次担保函及程序符合国家相关法律法规的要求。

六、担保人与项目实施主体、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付债券利息和/或本金，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，在相对应付息日和兑付日前 15 个工作日内将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，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本担保函项下对担保人的债权相抵销。

七、担保人发行债券情况

截至 2020 年末，湖南省融资担保集团有限公司累计债券发行额度为 27.71 亿元。

八、符合担保新规的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，加上本期债券，湖南省担保为发行人及其关联方债券发行提供的担保余额最高为 7 亿元，发行人主体评级为 AA，计算集中度发融资担保责任余额为 4.2 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）54.99 亿元的 7.6%，符合监管要求。

截至 2020 年 12 月 31 日，湖南省担保融资担保责任余额为 226.03 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）54.99 亿元，融资担保放大倍数为 4.11；加上本期债券融资担保责任余额 4.2 亿元后，湖南省担保融资担保责任余额为 233.03 亿元，融资担保放大倍数为 4.24，符合监管要求。

第九节 法律意见

发行人聘请湖南金州律师事务所担任本期债券发行人律师。湖南金州律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，湖南金州律师事务所认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。

二、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格。

三、发行人本期债券的发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

四、发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍。

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形。

八、发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质的法律障碍。

十、发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序。

十一、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要

求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚。

十三、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十四、截至 2020 年 12 月 31 日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、副总经理不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件。

十五、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。律师事务所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十六、本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本次发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

第十节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其它相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期票据利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于

何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支出构成抵扣。

第十一节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

一、信息披露事务管理制度

为规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》的规定，发行人制定了《永州市零陵城建投资有限公司信息披露制度》。公司董事长为信息披露第一负责人，财务部主任为信息披露工作主要负责人，负责管理信息披露事务。

根据发行人《永州市零陵城建投资有限公司信息披露制度》，发行人应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人应当同时向所有投资者公开披露信息。不能保证信息披露内容真实、准确、完整的，应当在公告中作出相应声明并说明理由。

发行人应当及时、公平地披露所有对公司相关利益实体可能产生较大影响的信息。发行人及发行人董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保障披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

发行人应当披露的定期报告严格遵从相关监管机构及行业协会的要求。年度报告中的财务会计报告应当经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计。

在审计过程中发行人不得要求会计师事务所和会计师出具与客观事

实不符的审计报告或阻碍其工作。

每年 4 月 30 日前，披露上一年度的年度报告，年度报告应当包括上一年度的经营情况说明、经注册会计师审计的财务报告以及涉及的重大诉讼事项等内容。

每年 6 月 30 日前，披露跟踪信用评级报告。

每次付息日前 2 个工作日应公布付息公告，最后一次付息暨兑付日前 5 个工作日公布兑付公告。

因特殊原因，无法按时披露以上信息的，应向投资者披露延期公告说明。

发行人董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，董事会的编制和审核程序需符合法律、行政法规和行业协会的规定，报告的内容需能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

董事、高级管理人员对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

债券存续期内，发行人应当及时向投资者披露可能影响发行人履行债务能力的重大事件，包括但不限于：

- (一) 发行人业务、财务等经营状况发生重大改变；
- (二) 高级管理人员变更；
- (三) 控制人变更；
- (四) 发行人作出新的债券融资决定；
- (五) 发行人变更承销商、会计师事务所、律师事务所或信用评级机构等专业机构；
- (六) 是否分期发行、每期发行安排等金融债券发行方案的变更；

（七）其他可能影响投资者作出正确判断的重大变化。

二、发行人信息披露安排

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（一）发行信息披露安排

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。

（二）存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所进行重大事项信息披露。重大事件包括：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本金兑付和付息事项

发行人将在本期债券付息兑付日前，通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

第十二节 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；
- 2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；
- 5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以

及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案及救济机制

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案和救济机制包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- (1) 将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；
- (2) 重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；
- (3) 发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

- (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

- (1) 不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。
- (2) 发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为保障债券持有人利益，发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行订了《债权代理协议》，委托中国建设银行股份有限公司永州市分行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。《债券持有人会议规则》主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1. 当发行人提出变更本期债券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；
2. 变更本次债权代理人；
3. 发行人不能按期支付本期债券的本息时，是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；
4. 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定等对本期债券持有人权利有重大影响的事项；
5. 变更《债券持有人会议规则》；

6. 发行人、债权代理人、单独或合并持有有表决权的本期未偿付债券本金总额 30%以上面值的债券持有人提出的议案（发行人和债券持有人提出的议案，应向债权代理人书面提出）；
7. 根据法律、行政法规、国家发改委及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1. 债券持有人会议的权限范围规定事项发生之日起 5 个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债券持有人会议的权限范围规定事项发生之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表 30%以上有表决权的本期债券的持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

2. 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 30%以上有表决权的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并代表 30%以上有表决权的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议召集人。

3. 债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前 10 个工作日在相关

媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述10个工作日期限的约束。

债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

- (1) 会议召开的具体日期、时间、地点和方式；
- (2) 提交会议审议的议案；
- (3) 会议的议事程序以及表决方式；
- (4) 确定有权出席该次债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- (5) 授权委托书内容要求以及送达时间和地点；
- (6) 会议召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- (7) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (8) 会议召集人需要通知的其他事项。

会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一媒体上公告。

4. 债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以在债券持有人会议召开日前1个工作日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

除非发生不可抗力事件，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此变更债权登记日。

5. 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第2个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6. 召开债券持有人会议的会议场所由债券持有人会议召集人提供。

（三）议案、委托及授权事项

1. 提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2. 债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。

应单独和/或合并代表 30%以上有表决权的本期债券持有人或债权代理人要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人或债权代理人召集的债券持有人会议。发行人的董事、监事和高级管理人员如无法本人出席，可委托他人出席，但应具备合法的授权。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问作出解释和说明。

3. 无表决权的债券持有人可以出席债券持有人会议并发表意见。

4. 单独或合并代表 30%以上未偿还债券总额的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。无表决权的债券持有人可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日 5 个工作日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

5. 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人

身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件。

6. 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 代理人的权限；
- (3) 授权委托书签发日期和有效期限；
- (4) 个人委托人签字或机构委托人盖章。

投票代理委托书以上内容缺失或者不明确的，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

7. 投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 2 个工作日之前送交债券持有人会议召集人。投票代理委托书规定的代理权限必须明确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

（四）债券持有人会议的召开

1. 债券持有人会议应采取现场或非现场方式召开。投票采用无记名方式。

2. 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主持人。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

单独代表 30% 以上有表决权的本期债券的持有人发出召开债券持有

人会议通知的，该债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主持人。合并代表 30%以上有表决权的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主持人。如该债券持有人（或债券持有人代理人）未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议主持人。如发行人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

3. 会议召集人负责制作出席会议人员的签名单。签名单应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的相关信息（包括代理人姓名、身份证件号码以及授权委托书）、持有本期未偿还债券的证明或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4. 发行人及债权代理人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的公告、通知、场地、组织费用等会议召开所涉及的费用（以下简称“会议费用”）由发行人承担；单独持有本期未偿还债券本金总额 30%以上的债券持有人作为会议召集人的，债券持有人会议的会议费用由该债券持有人承担，但属于债权代理人应当履行召集债券持有人会议职责而未履行召集义务的，会议费用由发行人承担；合并持有本期未偿还债券本金总额 30%以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的会议费用由合并发出会议通知的债券持有人协商共同承担，但属于债权代理人应当履

行召集债券持有人会议职责而未履行召集的，会议费用由发行人承担。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5. 债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6. 若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券总额未达到本规则第二十五条的要求，债权代理人应在五个工作日内将再次开会日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

7. 会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1. 债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

2. 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议监票人由本次会议的律师担任。

债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

3. 公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4. 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会

议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，债券持有人会议可以审议未经公告的议案和/或变更的议案。

5. 主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6. 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当时点票。

7. 债券持有人会议作出的决议，须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

8. 债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9. 债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日起两个工作日内将该决议在相关媒体上公告。

10. 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本期债券张数；

（2）出席会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本期债券张数，占本期债券有表决权总张数的比例；

（3）召开会议的日期、具体时间、地点；

（4）该次会议的主持人姓名、会议议程；

- (5) 各发言人对每个议案的发言要点；
 - (6) 每一议案的表决结果；
 - (7) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
 - (8) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。
11. 债券持有人会议记录由出席会议的主持人和监票人签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管年限至少为公司债券到期之日起3年。
12. 债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。
13. 主持人应向发行人所在地发改委报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第十三节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请中国建设银行股份有限公司永州市分行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

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》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债权代理协议》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》的全文。

一、债权代理的相关事项

根据中国法律、行政法规、本次债券募集说明书和债权代理协议的约定以及债券持有人会议的授权，债权代理人作为本次公司债券全体债券持有人的代理人处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本次公司债券的利息和本金。

2、发行人应当履行本次债券《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本次公司债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新任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的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。

5、发行人应该指定专人负责与本次公司债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易、结束时持有本次公司债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权代理人：

(1) 发行人按照本次债券募集说明书规定，并根据与本次债券登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金按时足额划入登记托管机构指定的账户；

(2) 发行人未按照本次债券募集说明书的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

(3) 发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

(5) 发行人发生或者预计将发生超过上一年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失；

(6) 发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

(7) 发行人发生的金额超过上一年度经审计的净资产总额 10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

(8) 发行人拟变更债券募集说明书约定条款或拟变更债权代理人；

(9) 本次债券被暂停交易；

(10) 法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

三、债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬。

2、债权代理人应持续关注发行人的资信状况，根据发行人提交的相关报告判断，可能出现影响债券持有人重大权益的事宜时，根据本次债券《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3、债权代理人应在本次债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行本次债券募集说明书规定的付息和/或还本的义务。

4、债权代理人应作为本次公司债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

5、发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

6、债权代理人应按照债权代理协议及本次债券《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行本次债券《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、债权代理人应当为债券持有人的利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、债权代理人应指派专人，对发行人募集资金使用、募投项目建设和偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面询问的次数应不低于3次。相关记录留存备查，发行问题应及时报告所属省、市州发改委。

9、债权代理人发行可能影响企业偿债能力或影响债券价格的重大事件，应及时协调解决，必要时向省、市州发改委报告。

10、债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管机关依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

11、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作

日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

12、债权代理人不得将其在债权代理协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

13、债权代理人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

14、债权代理人应遵守债权代理协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务。

四、债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权代理人处备查，年度报告应包括下列内容：

（1）发行人的经营状况、资产状况；

（2）发行人募集资金使用情况；

（3）保证人的资信状况以及可能影响保证人履行保证责任的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件；

（4）债券持有人会议召开的情况；

（5）本次债券本息偿付情况；

（6）本次公司债券跟踪评级情况；

（7）发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；

（8）债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

（1）发行人未按募集说明书的规定及发行人与登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金划入登记托管机构指定的账户时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

(2) 发行人出现本次债券《债券持有人会议规则》规定的需召开债券持有人会议情形时，债权代理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

(3) 出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

五、债权代理的期限

本次债券债权代理期限为本次债券募集说明书公告之日起至本次债券所有相关债权债务完结时止。

第十四节 本期债券发行的有关机构

一、发行人

公司名称：永州市零陵城建投资有限公司
住所：永州市零陵区百万庄 6 号路 110 号
法定代表人：邓家昶
联系人：李琼
联系地址：永州市零陵区百万庄 6 号路 110 号
联系电话：0746-6377189
传真：0746-6360788
邮政编码：425100

二、承销团

（一）主承销商

1、牵头主承销商/簿记管理人：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层
法定代表人：孙孝坤
联系人：韩超、宋磊、侯志鑫、郭京亚、冯艳茹、文思宇
办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 8 层
联系电话：010-88300897
传真：010-88300837
邮政编码：100037

2、联席主承销商：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
法定代表人：李刚
联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层
联系人：纪晨、焦梦梦

联系电话：021-68779201

传真：021-68779203

邮政编码：200120

（二）分销商：

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：霍达

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 7 层

联系人：张露莞

联系电话：010-60840918

传真：010-57601990

邮政编码：100140

2、长城国瑞证券有限公司

住所：福建省厦门市莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

法定代表人：王勇

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号 8 楼 A 区

联系人：许茂

联系电话：021-50803975

传真：021-50805262

邮政编码：200120

三、交易所流通场所

单位名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蒋锋

联系人：孙治山

电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

四、托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

五、审计机构

公司名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南长沙市开福区中山路 589 号开福万达广场商业综合体 B 区

B 座写字楼 23009-23012 号房

负责人：邓建华

联系人：乔鹏飞

联系电话：0731-84450511

传真：0731-88616296

邮政编码：410000

六、信用评级机构

公司名称：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：薛凌霞、徐羚晏、丁晓

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师

公司名称：湖南金州律师事务所

地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10

层

负责人：张才金

联系人：江忠皓

联系电话：0731-85012983

传真：0731-85231168

邮政编码：410015

八、债权代理人

公司名称：中国建设银行股份有限公司永州市分行

营业场所：湖南永州市冷水滩区湘永路 51 号

负责人：龚飞龙

联系人：邓宇中

办公地址：湖南永州市冷水滩区湘永路 51 号

联系电话：0746-6312616

传真：0746-6312698

邮政编码：425000

九、募集资金使用专项账户监管银行

（一）国家开发银行湖南省分行

营业场所：长沙市天心区湘江中路二段 118 号

负责人：袁建良

联系人：姚龙

联系地址：长沙市天心区湘江中路二段 118 号

联系电话：0731-84906970

传真：0731-84906861

邮编：410005

（二）中国建设银行股份有限公司永州市分行

营业场所：湖南永州市冷水滩区湘永路 51 号

负责人：龚飞龙

联系人：邓宇中

办公地址：湖南永州市冷水滩区湘永路 51 号

联系电话：0746-6312616

传真：0746-6312698

邮政编码：425000

（三）中国民生银行股份有限公司长沙分行

住所地：长沙市岳麓区滨江路 189 号民生大厦

负责人：王周屋

联系人：陈振宇

联系地址：长沙市岳麓区滨江路 189 号民生大厦 15 楼

联系电话：0731-84399572

传真：0731-84399576

邮编：410013

十、偿债账户监管银行

公司名称：中国建设银行股份有限公司永州市分行

营业场所：湖南永州市冷水滩区湘永路 51 号

负责人：龚飞龙

联系人：邓宇中

办公地址：湖南永州市冷水滩区湘永路 51 号

联系电话：0746-6312616

传真：0746-6312698

邮政编码：425000

十一、担保人

公司名称：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

联系人：易昭伟

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层

电话：0731- 89608905

传真：0731- 89608900

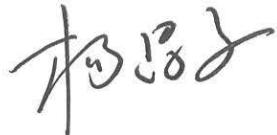
邮编：410000

第十五节 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表人）签名：



永州市零陵城建投资有限公司



法定代表人授权委托书

永州市零陵城建投资有限公司法定代表人邓家昶，现授权杨昌文同志（身份证号：432901197610038399）为我公司代理人，全权负责公司全盘工作，并签署相关的文件、协议、合同和处理与之有关的一切事务，本人均予以承认。其签署真迹如本授权书所示。我公司对被授权人的签字负全部责任。

在公司法人变更以前，本授权一直有效，公司法人变更以后本授权书自动撤销。被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效。

代理人无转委权，特此委托。

单位名称：（盖章）



法定代表人：（签字）

委托代表人：（签字）

签发日期：2019年8月13日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书及发行文件真实、准确、完整，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、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

全体董事签字：

程国华

宋明 李波江
李琳



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书及发行文件真实、准确、完整，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、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体监事承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

全体监事签字：

陈世峰
陈宜洁
秦银男
李建波

永州市零陵城建投资有限公司



2021 年 6 月 18 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书及发行文件真实、准确、完整，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、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体高级管理人员承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

全体高级管理人员签字：

程建华

祁昌文

杨帆

永州市零陵城建投资有限公司

2021 年 6 月 18 日

主承销商声明

本公司已对 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：侯志金 沈艳茹

法定代表人（或授权代表人）签名：



2021年6月18日

国开证券股份有限公司基本授权书格式

编号:2020-211-N-GG-06

国开证券股份有限公司



授权书

(被授权人: 孟天山 , 职务: 副总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，国开证券股份有限公司法定代表人 孙孝坤 作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

- 一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、申报材料等。
- 二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、合同专用章用印请示事项。



第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效，有效期至【2021】年【12】月【31】日止。



仅供办理 永川零售店
业务使用，其它无效。

授权人：孙若坤

被授权人：孙丽

日期：2020. 11. 17

联席主承销商声明

本公司已对 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：焦梦梦

法定代表人（或授权代表人）签名：



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师签名: jing
贺阳

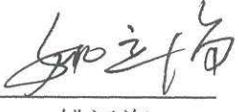
律师事务所负责人签名: 张开海

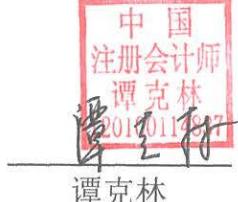


2021 年 6 月 18 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的《永州市零陵城建投资有限公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度审计报告》（编号 CAC 证审字[2019]0408 号）、《永州市零陵城建投资有限公司 2019 年度审计报告》（编号 CAC 证审字[2020]0332 号）和《永州市零陵城建投资有限公司 2020 年度审计报告》（编号 CAC 证审字[2021]0192 号）审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人（永州市零陵城建投资有限公司）在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务执行合伙人： 
姚运海

签字注册会计师：  邓建华  谭克林  邱阳

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



联合资信评估股份有限公司

资信评级机构确认书

我公司确认：本期债券募集说明书及摘要所引用内容与我公司就本期债券发行出具的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）信用评级报告》（联合（2021）4108号）不存在矛盾，对发行人在本期债券募集说明书及摘要中所引用《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）信用评级报告》（联合（2021）4108号）的内容无异议，并对所确认的本期债券募集说明书及摘要所引用内容承担相应法律责任。

评级机构负责人：

丁华伟

签字资信评级人员：

孙晓红

文冲

联合资信评估股份有限公司

2021年6月18日



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 发行人 2018-2020 年经审计的财务报告；
- (三) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (四) 湖南金州律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (五) 《2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）募集说明书》；
- (六) 《2018 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- (七) 《2018 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《关于 2018 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》；
- (九) 《关于 2018 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 永州市零陵城建投资有限公司

联系地址：永州市零陵区百万庄 6 号路 110 号

联系人：李琼

联系电话：0746-6377189

传真：0746-6360788

邮政编码：425100

(二) 主承销商

1、国开证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号国家开发银行大厦

联系人：邵格

联系电话：010-88300548

传真：010-88309043

邮政编码：100037

2、开源证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层

联系人：纪晨、焦梦梦

联系电话：021-68779201

传真：021-68779203

邮政编码：200120

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限公司

网址：www.chinabond.com.cn

如对本期债券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。

附表一：债券发行网点

2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场
建设专项债券（第二期）（品种二）发行网点表

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
国开证券股份有限公司★	牵头主承销商	固定收益部	北京市西城区阜成门 外大街 29 号	邵格	010-88300548
开源证券股份有限公司▲	联席主承销商	企业融资部	上海市浦东新区世纪 大道 1788、1800 号 T1 第 2 层	杨淇元	021-68779201
招商证券股份有限公司	分销商	固定收益总部	北京市西城区金融大 街甲 9 号金融街中心 北楼 7 层	张露芫	010-60840918
长城国瑞证券有限公司	分销商	债券销售交易部	上海市浦东新区浦东 南路 379 号 8 楼 A 区	许茂	021-50803975

本期债券通过承销团成员向境内机构投资者公开发行部分的具体发行网点见上表，本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中标注“★”的发行网点。

附表二：发行人 2018-2020 年合并资产负债表

发行人 2018-2020 年合并资产负债表

单位:元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	606,769,082.09	1,260,777,650.28	1,913,204,925.28
应收账款	1,333,440,242.97	1,626,812,629.97	1,371,106,880.16
预付款项	146,176,316.04	301,163,786.43	756,101,429.43
其他应收款	3,112,876,067.01	3,639,014,742.39	2,077,419,764.89
存货	21,198,478,213.76	19,033,616,272.77	18,038,654,967.80
其他流动资产	1,776,576.12	25,790,773.64	48,289,810.97
流动资产合计	26,399,516,497.99	25,887,175,855.48	24,204,777,778.53
非流动资产:			
投资性房地产	101,324,345.17	104,796,177.13	105,250,563.90
固定资产	10,335,605.56	12,339,936.75	13,132,751.31
在建工程	162,890,845.59	146,846,471.95	39,343,125.12
无形资产	1,457,306.28	1,563,077.84	2,361,649.43
非流动资产合计	276,008,102.60	265,545,663.67	160,088,089.76
资产总计	26,675,524,600.59	26,152,721,519.15	24,364,865,868.29

发行人 2018-2020 年合并资产负债表（续表）

负债和所有者权益	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	209,500,000.00	115,000,000.00	120,000,000.00
应付票据	200,000,000.00	-	-
应付账款	2,219,081.16	2,153,511.97	1,920,801.87
预收款项	276,699,868.82	17,366,247.59	16,546,014.99
应付职工薪酬	15,525,662.27	15,954,218.55	7,467,697.43
应交税费	8,577,768.39	7,795,703.50	5,299,097.69
其他应付款	1,757,850,224.77	1,903,687,172.16	2,030,832,066.27
一年内到期的非流动负债	484,586,443.96	1,601,605,061.35	304,312,018.28
流动负债合计	2,954,959,049.37	3,663,561,915.12	2,486,377,696.53
非流动负债:			
长期借款	5,230,143,600.00	5,356,543,600.00	4,596,343,600.00
应付债券	3,781,234,375.00	2,392,917,562.82	2,179,446,383.93
长期应付款	945,194,896.82	1,295,255,540.78	1,417,060,602.13
非流动负债合计	9,956,572,871.82	9,044,716,703.60	8,192,850,586.06
负债合计	12,911,531,921.19	12,708,278,618.72	10,679,228,282.59
所有者权益:			
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	9,203,051,789.62	9,203,051,789.62	9,203,051,789.62
盈余公积	262,047,132.58	230,110,952.07	195,313,420.61
未分配利润	2,315,293,524.28	2,027,867,899.73	1,714,690,116.59
未确认投资损失	-20,571,311.59	-20,804,180.58	-11,636,853.40
归属于母公司所有者权益合计	13,759,821,134.89	13,440,226,460.84	13,101,418,473.42
少数股东权益	4,171,544.51	4,216,439.59	584,219,112.28
所有者权益合计	13,763,992,679.40	13,444,442,900.43	13,685,637,585.70
负债和所有者权益总计	26,675,524,600.59	26,152,721,519.15	24,364,865,868.29

附表三：发行人 2018-2020 年合并利润表

发行人 2018-2020 年合并利润表

单位:元

项目	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	1,500,348,615.29	1,315,449,262.05	1,209,708,805.37
其中：营业收入	1,500,348,615.29	1,315,449,262.05	1,209,708,805.37
二、营业总成本	1,426,793,230.55	1,182,617,264.65	1,089,894,127.42
其中：营业成本	1,219,694,735.96	960,173,820.71	805,814,186.45
税金及附加	2,207,231.56	22,269,308.23	468,119.84
销售费用	4,865,413.98	6,408,266.18	4,629,425.67
管理费用	40,428,183.74	44,984,318.11	39,942,922.57
财务费用	159,597,665.31	175,599,053.18	233,132,074.30
加：其他收益			
投资收益(损失以"-"号填列)	78,035.62	14,484,025.00	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	4,533,338.65	12,333,476.76	-5,907,398.59
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	78,166,759.01	132,831,997.40	119,814,677.95
加：营业外收入	242,153,109.79	206,738,821.55	252,748,190.00
减：营业外支出	762,870.32	764,812.06	1,463,577.23
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	319,556,998.48	338,806,006.89	371,099,290.72
减：所得税费用	7,219.51	692.16	-
减：未确认投资损失	232,868.99	-9,167,327.18	2,610,546.89
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	319,316,909.98	347,972,641.91	368,488,743.83
归属于母公司股东的净利润	319,361,805.06	347,975,314.60	368,492,970.56
少数股东损益	-44,895.08	-2,672.69	-4,226.73

附表四：发行人 2018-2020 年合并现金流量表

发行人 2018-2020 年合并现金流量表

单位:元

项目	2020年	2019年	2018年
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	1,010,091,297.71	963,240,438.22	455,797,129.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,278,208,602.53	1,214,624,873.56	2,540,669,998.66
经营活动现金流入小计	2,288,299,900.24	2,177,865,311.78	2,996,467,128.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,433,090,299.40	696,113,473.79	2,239,417,927.77
支付给职工以及为职工支付的现金	32,287,509.85	36,601,371.46	37,939,565.11
支付的各项税费	6,476,776.64	26,412,786.44	-
支付其他与经营活动有关的现金	1,853,404,072.55	1,415,015,029.00	711,336,254.58
经营活动现金流出小计	3,325,258,658.44	2,174,142,660.69	2,988,693,747.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,036,958,758.20	3,722,651.09	7,773,380.97
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	30,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	-	204,657.53	-
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	-	20,000,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	50,204,657.53	-
购建固定资产、无形	15,924,478.56	65,485,634.89	110,583,450.24

资产和其他长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金	-	30,000,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,690,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	15,924,478.56	1,785,485,634.89	210,583,450.24
投资活动产生的现金流量净额	-15,924,478.56	-1,735,280,977.36	-210,583,450.24
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	319,250,000.00	2,859,000,000.00	1,410,000,000.00
发行债券收到的现金	1,680,650,000.00	210,000,000.00	1,600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	918,980,000.00	100,000,000.00	643,574,200.00
筹资活动现金流入小计	2,918,880,000.00	3,169,000,000.00	3,653,574,200.00
偿还债务支付的现金	1,748,250,000.00	909,000,000.00	2,848,656,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	549,950,270.08	521,460,537.93	515,249,486.91
支付其他与筹资活动有关的现金	221,805,061.35	659,408,410.80	116,967,647.72
筹资活动现金流出小计	2,520,005,331.43	2,089,868,948.73	3,480,873,534.63
筹资活动产生的现金流量净额	398,874,668.57	1,079,131,051.27	172,700,665.37
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	-654,008,568.19	-652,427,275.00	-30,109,403.90
加：期初现金及现金等价物余额	1,260,777,650.28	1,913,204,925.28	1,943,314,329.18
六、期末现金及现金等价物余额	606,769,082.09	1,260,777,650.28	1,913,204,925.28

附表五：发行人 2018-2020 年母公司资产负债表

发行人 2018-2020 年母公司资产负债表

单位:元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	356,151,695.38	960,492,223.97	1,118,873,237.83
应收账款	699,343,529.25	619,357,945.32	375,617,341.77
预付款项	33,837,938.08	151,015,999.58	604,549,035.58
其他应收款	5,469,192,463.52	3,968,398,464.49	2,780,742,004.47
存货	12,651,473,529.05	12,087,756,874.68	11,976,762,770.35
其他流动资产		24,014,197.52	46,219,587.12
流动资产合计	19,209,999,155.28	17,811,035,705.56	16,902,763,977.12
非流动资产:			
长期股权投资	2,605,974,229.12	2,515,993,456.63	2,476,641,214.73
固定资产	614,523.64	876,668.79	1,094,929.99
在建工程	120,125,331.63	105,793,436.45	
无形资产	162,066.66	219,266.66	276,466.66
非流动资产合计	2,726,876,151.05	2,622,882,828.53	2,478,012,611.38
资产总计	21,936,875,306.33	20,433,918,534.09	19,380,776,588.50

发行人 2018-2020 年母公司资产负债表（续表）

负债和所有者权益	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	150,000,000.00		
应付票据	170,000,000.00		
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,437,772.94	1,612,661.57
应交税费	10,245.56	10,245.56	10,245.56
其他应付款	2,356,225,590.85	2,386,904,601.56	2,368,122,242.55
一年内到期的非流动负债	266,086,443.96	546,805,061.35	129,312,018.28
流动负债合计	2,942,322,280.37	2,935,157,681.41	2,499,057,167.96
非流动负债:			
长期借款	466,000,000.00	520,400,000.00	343,000,000.00
应付债券	3,781,234,375.00	2,392,917,562.82	2,179,446,383.93
长期应付款	930,194,896.82	1,087,681,340.78	1,209,486,402.13
非流动负债合计	5,177,429,271.82	4,000,998,903.60	3,731,932,786.06
负债合计	8,119,751,552.19	6,936,156,585.01	6,230,989,954.02
所有者权益:			
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	9,203,051,789.62	9,203,051,789.62	9,203,051,789.62
盈余公积	262,047,132.58	230,110,952.07	195,313,420.61
未分配利润	2,352,024,831.94	2,064,599,207.39	1,751,421,424.25
未确认投资损失			
所有者权益合计	13,817,123,754.14	13,497,761,949.08	13,149,786,634.48
负债和所有者权益总计	21,936,875,306.33	20,433,918,534.09	19,380,776,588.50

附表六：发行人 2018-2020 年母公司利润表

发行人 2018-2020 年母公司利润表

单位:元

项目	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	701,636,125.70	684,999,403.55	765,217,341.77
其中：营业收入	701,636,125.70	684,999,403.55	765,217,341.77
二、营业总成本	716,297,317.37	600,144,947.10	644,907,921.50
其中：营业成本	584,696,771.42	461,595,836.29	454,388,084.81
税金及附加			
销售费用			
管理费用	8,635,668.73	12,120,312.07	10,738,043.61
财务费用	122,964,877.22	126,428,798.74	190,519,836.69
加：其他收益			
投资收益(损失以" - "号填列)	89,998,808.11	45,152,241.90	15,318,801.83
资产减值损失(损失以“-”号填列)	4,492,797.06	12,520,998.45	-5,930,589.93
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	79,830,413.50	142,527,696.80	118,959,588.56
加：营业外收入	239,700,000.00	205,700,000.00	250,417,290.00
减：营业外支出	168,608.44	252,382.20	883,908.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	319,361,805.06	347,975,314.60	368,492,970.56
减：所得税费用			
减：未确认投资损失			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	319,361,805.06	347,975,314.60	368,492,970.56

附表七：发行人 2018-2020 年母公司现金流量表

发行人 2018-2020 年母公司现金流量表

单位:元

项目	2020年	2019年	2018年
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	621,650,541.77	877,258,800.00	364,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	585,985,138.35	1,069,372,460.19	1,244,422,495.79
经营活动现金流入小计	1,207,635,680.12	1,946,631,260.19	1,608,422,495.79
购买商品、接受劳务支付的现金	996,916,139.94	222,304,161.85	266,235,024.13
支付给职工以及为职工支付的现金	3,730,908.23	5,302,831.60	5,246,865.40
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	2,455,979,240.29	1,828,560,787.99	828,860,747.78
经营活动现金流出小计	3,456,626,288.46	2,056,167,781.44	1,100,342,637.31
经营活动产生的现金流量净额	-2,248,990,608.34	-109,536,521.25	508,079,858.48
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			-
取得投资收益所收到的现金			-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		20,000,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计		20,000,000.00	
购建固定资产、无形	14,396,845.18	32,026,515.79	409,470.00

资产和其他长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金		14,200,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	14,396,845.18	46,226,515.79	100,409,470.00
投资活动产生的现金流量净额	-14,396,845.18	-26,226,515.79	-100,409,470.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	150,000,000.00	520,000,000.00	
发行债券收到的现金	1,680,650,000.00	210,000,000.00	1,600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	918,980,000.00	100,000,000.00	576,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,749,630,000.00	830,000,000.00	2,176,000,000.00
偿还债务支付的现金	615,200,000.00	27,600,000.00	2,038,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	253,578,013.72	208,143,096.04	274,483,892.71
支付其他与筹资活动有关的现金	221,805,061.35	616,874,880.78	116,967,647.72
筹资活动现金流出小计	1,090,583,075.07	852,617,976.82	2,429,451,540.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,659,046,924.93	-22,617,976.82	-253,451,540.43
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	-604,340,528.59	-158,381,013.86	154,218,848.05
加：期初现金及现金等价物余额	960,492,223.97	1,118,873,237.83	964,654,389.78
六、期末现金及现金等价物余额	356,151,695.38	960,492,223.97	1,118,873,237.83

附表八：湖南省担保 2020 年合并资产负债表

湖南省担保 2020 年合并资产负债表

单位:元

项目	2020年末	2020年初
货币资金	2,948,753,616.05	2,158,975,699.60
交易性金融资产		
应收担保费	11,137,263.74	7,487,543.00
预付账款	-	-
应收分保未到期责任准备		
应收利息		
应收代偿款	1,277,771,827.14	1,340,796,510.24
委托贷款		
发放贷款及垫款		
存出保证金	90,685,813.14	117,870,685.46
可供出售金融资产	-	11,827,200.00
长期股权投资	22,100,000.00	22,100,000.00
投资性房地产	1,478,643.00	1,634,905.77
固定资产	62,094,851.60	65,227,599.89
在建工程		
无形资产	1,497,832.46	889,446.75
长期待摊费用		
抵债资产		
递延所得税资产		
其他资产	3,208,899,688.56	3,122,771,977.86
资产总计	7,624,409,535.69	6,849,581,568.57
预收保费	501,879,997.26	72,514,453.52
应付职工薪酬	62,589,993.99	45,285,797.36
应交税费	26,074,127.78	14,267,085.27
应付利息		
存入保证金	-	-
未到期责任准备	133,369,240.76	96,929,736.61
担保合同准备金	561,749,985.78	344,451,483.03
应付股利		
长期借款		
应付债券		
其他负债	565,808,562.48	543,274,019.62
负债合计	1,851,471,908.05	1,116,722,575.41
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5,373,460,547.06	5,397,885,332.94
其它权益工具		
永续债		

资本公积金	117,544,207.92	93,119,422.04
减：库存股		
其它综合收益		
盈余公积金	21,811,505.15	21,105,760.45
一般风险准备	81,735,086.77	79,232,905.32
未分配利润	108,231,335.41	72,800,364.81
归属于母公司所有者权益合计	5,702,782,682.31	5,664,143,785.56
少数股东权益	70,154,945.33	68,715,207.60
所有者权益合计	5,772,937,627.64	5,732,858,993.16
负债和所有者权益总计	7,624,409,535.69	6,849,581,568.57

附表九：湖南省担保 2020 年合并利润表

湖南省担保 2020 年合并利润表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度
营业总收入	417,144,477.26	214,420,846.25
营业收入	305,263,954.78	118,195,952.83
其他类金融业务收入	111,880,522.48	96,224,893.42
营业总成本	352,576,343.02	197,166,354.88
营业成本		
提取担保赔偿准备金	237,296,774.76	84,230,605.48
税金及附加	3,454,950.50	2,168,252.60
销售费用		
管理费用	103,978,947.49	78,520,540.84
研发费用		
财务费用		
分保费用	7,069,906.73	3,381,993.20
信用减值损失	-505,575.76	27,306,529.18
其他业务成本(金融类)	1,986,339.28	1,560,433.58
加： 其他收益		
投资净收益		
公允价值变动净收益		
资产减值损失	-705,000.00	-
营业利润	54,568,134.24	17,254,491.37
加： 营业外收入	2,148,667.62	48,284.81
减： 营业外支出	114,337.38	40,215.20
利润总额	66,602,464.48	17,262,560.98
减： 所得税	25,833,830.00	10,514,195.10
净利润	40,768,634.48	6,748,365.88
持续经营净利润		
终止经营净利润		
减： 少数股东损益	1,364,737.73	442,150.81
归属于母公司所有者的净利润	39,403,896.75	6,306,215.07
加： 其他综合收益		
综合收益总额	40,768,634.48	6,748,365.88
减： 归属于少数股东的综合收益总额	39,403,896.75	6,306,215.07
归属于母公司普通股股东综合收益总额	1,364,737.73	442,150.81

附表十：湖南省担保 2020 年合并现金流量表

湖南省担保 2020 年合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
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	719,624,024.66	175,073,187.33
收到再担保业务担保费取得的现金	9,707,798.53	-
收到担保代偿款项现金	30,347,693.95	11,311,797.05
收到利息、手续费及佣金的现金	57,230,382.38	50,421,889.11
收到的税费返还	15,462.15	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,045,326,687.09	522,742,718.15
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)		
经营活动现金流入小计	3,862,252,028.76	759,549,591.64
支付担保业务赔付款项的现金	81,036,788.36	183,248,238.46
支付再担保业务赔付款项的现金	18,764,123.90	-
支付利息、手续费及佣金的现金	84,590.50	314,644.18
支付给职工以及为职工支付的现金	63,253,889.73	49,602,174.47
支付的各项税费	34,977,819.22	30,761,104.12
支付其他与经营活动有关的现金	2,879,220,362.75	234,775,739.77
经营活动现金流出(金融类)		
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)		
经营活动现金流出小计	3,077,337,574.46	498,701,901.00
经营活动产生的现金流量净额	784,914,454.30	260,847,690.64
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,353,003,000.00	714,010,000.00
取得投资收益收到的现金	80,641,918.07	79,885,228.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	193,360.00	40,330.65
收到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	2,433,838,278.07	1,000,398,751.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,974,815.92	1,767,767.76
投资支付的现金	2,426,000,000.00	2,950,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,428,974,815.92	2,951,767,767.76
投资活动产生的现金流量净额	4,863,462.15	-1,951,369,016.38
筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	2,130,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,500,000.00
发行债券收到的现金		
筹资活动现金流入小计	-	2,134,500,000.00
偿还债务支付的现金		

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	450,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付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
筹资活动产生的现金流量净额	-	2,134,050,000.00
现金及现金等价物净增加额	789,777,916.45	443,528,674.26
期初现金及现金等价物余额	2,158,975,699.60	1,715,447,025.34
期末现金及现金等价物余额	2,948,753,616.05	2,158,975,699.60