

2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书

发行人名称	长沙金洲新城开发建设投资有限公司
发行金额	人民币3.70亿元
增信情况	本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额担保
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级情况	主体评级：AA；评级展望：稳定 债项评级：AAA；
主承销商	财信证券有限责任公司
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

发行人

长沙金洲新城开发建设投资有限公司

主承销商



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

二〇二一年七月

重要声明及提示

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司全体董事、监事和高级管理人员已按照《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，并已签字确认。

本公司全体董事、监事和高级管理人员对募集说明书及其摘要信息披露的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、不承担政府融资职能的声明

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

五、投资提示

主管部门对本期债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对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，应当认真阅读募集说明书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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书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及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

六、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

（一）截至 2020 年末，发行人受限资产合计账面价值 563,669.84 万元。若发行人经营不善或因其他原因无法偿还有息负债，则发行人的资产可能会被拍卖，从而降低公司的资产质量，进而影响偿债能力。

（二）截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 419,234.95 万元，占 2020 年末净资产的 61.18%，发行人对长沙恩吉实业投资有限公司担保额占发行人对外担保总额的 58.01%，集中度较高。对外担保对象全部为宁乡市、宁乡经开区和宁乡高新区区域内的企业，地域集中度较高。此外，被担保对象均未向发行人提供反担保措施。如果被担保单位经营不善或因其他原因无法偿还贷款，发行人将面临较大的代偿风险和受限资产被拍卖的风险，从而降低公司的偿债能力。

（三）截至 2020 年末，发行人存货占总资产比例为 39.75%，主要为存量土地资产、工程建设项目成本和土地整理开发项目成本。发

行人存货占比较高，若短期内变现困难将给发行人带来流动性风险，从而降低公司的短期偿债能力。

（四）近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 5,769.36 万元、-38,141.76 万元和-240,070.87 万元，均出现了较大幅度的波动。发行人经营活动现金流波动与发行人行业性质相关，发行人近年来承担了大量工程建设项目，前期垫付的资金较多，而相关业务的回款存在不及时的情况，导致经营活动现金流量出现了一定波动。如果未来相关业务回款情况仍然较差，将对公司保持稳定持续的现金流产生不利影响，从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。

七、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券（简称“21金洲新城债”）。

（二）**发行总额：**本期债券发行规模为人民币3.70亿元。

（三）**债券期限：**本期债券为5年期固定利率债券，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。上调或者下调幅度为0-300个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（五）**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票

面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

（六）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

（七）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券的利率在债券存续期限前3年保持不变。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，上调或者下调幅度为0-300个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。如发行人行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后2年的票面利率固定为债券存续期限前3年票面利率加上或减去调整基点；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后2年的票面利率仍维持原票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（八）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。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。

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式，通过中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十）发行方式：本期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售。

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

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

（十三）债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目 录

释义.....	7
第一条 风险揭示.....	10
第二条 发行条款.....	17
第三条 募集资金用途.....	26
第四条 发行人基本情况.....	42
第五条 发行人财务情况.....	79
第六条 发行人及本期债券的资信情况.....	119
第七条 增信机制及其他保障措施.....	125
第八条 税项.....	130
第九条 信息披露安排.....	132
第十条 投资者权利保护机制.....	135
第十一条 债权代理人.....	144
第十二条 有关机构.....	154
第十三条 其他应说明的事项.....	159
第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	162
第十五条 备查文件.....	171

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司	指	长沙金洲新城开发建设投资有限公司
金洲新城集团	指	长沙金洲新城投资控股集团有限公司
本期债券	指	总额人民币3.70亿元的2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券
本期发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程
审计机构	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）、中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）和大

		信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
担保人/重庆三峡担保	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
发行人律师	指	湖南森力律师事务所
承销团	指	主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2020年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2020年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	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，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入
《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》
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者

债权代理人/监管 银行	指	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《长沙金洲新城开发建设投资有限公司作为发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为债权代理人签订的债权代理协议》
债券持有人会议 规则	指	发行人与债权代理人签署的《长沙金洲新城开发建设投资有限公司作为发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为债券债权人签订的持有人会议规则》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
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和/或休息日）。
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外。
近三年	指	2018年、2019年、2020年
近三年末	指	2018年末、2019年末、2020年末

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

第一条 风险揭示

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露；

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，若市场利率发生波动，则可能影响本期债券的实际投资收益。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证上市后一定有活跃的交易，本期债券的流动

性可能会受到影响。

4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据上述协议所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市设施建设、土地开发整理等业务。城市设施建设、土地开发整理等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、地方政府政策支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。发行人账面持有土地存在超过两年未实质性开发行为。按国土资源部《闲置土地处置办法》第十四条规定，应无偿收回国有建设用地使用权。若未来发行人持有土地仍未进行开发，存在被国土部门收回风险。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，可能对公司的现金流和

经营效益产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，从而影响本期债券本息的兑付。

（三）与发行人有关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力，存在能否按时足额偿付本期债券的不确定性。同时，截至 2020 年末，发行人对宁乡高新技术产业园区管理委员会和长沙恩吉实业投资有限公司的应收账款分别为 102,114.62 万元和 247,679.39 万元、其他应收款分别为 0.00 万元和 89,793.17 万元，相关应收款项存在无法及时收回的风险。

2、经营风险

（1）营运风险

发行人从事工程建设、土地开发整理等业务，资产流动性偏弱。随着公司规模扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

（2）受限资产规模较大的风险

截至 2020 年末，发行人受限资产合计账面价值 563,669.84 万元。若发行人经营不善或因其他原因无法偿还有息负债，则发行人的资产可能会被拍卖，从而降低公司的资产质量，进而影响偿债能力。

（3）代偿风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 419,234.95 万元，占 2020 年末净资产的 61.18%，发行人对长沙恩吉实业投资有限公司担保额占发行人对外担保总额的 58.01%，集中度较高。对外担保对象全部为宁乡市、宁乡经开区和宁乡高新区区域内的企业，地域集中度较高。此外，被担保对象均未向发行人提供反担保措施。如果被担保单位经营不善或因其他原因无法偿还贷款，发行人将面临较大的代偿风险和受限资产被拍卖的风险，从而降低公司的偿债能力。

（4）存货占比高造成的流动性风险

截至 2020 年末，发行人存货占总资产比例为 39.75%，主要为存量土地资产、基础设施建设项目成本和土地整理开发项目成本。发行人存货占比较高，若短期内变现困难将给发行人带来流动性风险，从而降低公司的短期偿债能力。

（5）补贴收入占比较高的风险

近三年，发行人分别获得补贴收入 10,655.00 万元、10,000.00 万元和 5,343.04 万元，占当期净利润的比例分别为 64.16%、78.23%和 24.87%。发行人政府补助占净利润的比例较高，如果未来不能持续获得政府补助资金，将对公司保持稳定持续的盈利水平产生不利影响，从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。

（6）现金流波动风险

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 5,769.36 万

元、-38,141.76 万元和-240,070.87 万元，均出现了较大幅度的波动。发行人经营活动现金流波动与发行人行业性质相关，发行人近年来承担了大量基础设施建设项目，前期垫付的资金较多，而相关业务的回款存在不及时的情况，导致经营活动现金流量出现了一定波动。如果未来相关业务回款情况仍然较差，将对公司保持稳定持续的现金流产生不利影响，从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。

（7）项目建设风险

作为宁乡高新区基础设施建设的龙头企业，发行人承接了大量基础设施建设相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

（8）土地需求不足风险

随着中央政府提出房住不炒、因城施策的政策基调，各地二套房首付比例及住房按揭贷款利息调整等一系列抑制房价过快上涨的调控措施，这些政策的出台对房地产市场造成了一定程度的冲击。现阶段国内房地产市场处于调整期，商品房成交量下降，为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。同时，随着中国宏观经济的转型升级，国内投资增速放缓也在一定程度上导致用地需求不足，近期受投资增速放缓的影响，工业仓储用地、房地产用地需求不足。随着房地产投资

增速回落以及商品房交易量下降，各地呈现购地意愿不足倾向，并逐渐在土地市场传导和蔓延。如未来土地需求数量不足，将使发行人土地相关收入存在不确定性，对公司盈利能力产生不利影响。

3、管理风险

（1）投融资管理风险

发行人承接了宁乡市及宁乡高新区内较多的基础设施建设和土地开发项目，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着宁乡市及宁乡高新区城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，并且相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

（2）安全生产管理风险

发行人主营业务涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产的高危行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险，并且发行人承担的项目施工主要是委托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度较大。

（3）项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、

多个政府部门和单位,如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足,将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

(4) 人员管理风险

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求,建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件,例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等,造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责,可能造成发行人治理机制不能顺利运作,董事会不能顺利运行,对发行人的经营可能造成不利影响。

4、政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,同时扩大居民消费需求,保持适度的财政赤字和国债规模,并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可能影响公司业务需求情况,进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化,而发行人未能及时调整经营策略和方向,则可能对其正常运营产生不利影响。

第二条 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕130号”文件同意公开发行。

本期债券发行已于2020年10月12日经长沙金洲新城开发建设投资有限公司董事会决议通过，并于2020年10月28日经发行人股东长沙金洲新城投资控股集团有限公司批准。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行人：**长沙金洲新城开发建设投资有限公司。

（二）**债券名称：**2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券（简称“21金洲新城债”）。

（三）**发行总额：**本期债券发行规模为人民币3.70亿元。

（四）**债券期限：**本期债券为5年期固定利率债券，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。上调或者下调幅度为0-300个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票

面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

（七）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

（八）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券的利率在债券存续期限前3年保持不变。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，上调或者下调幅度为0-300个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。如发行人行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后2年的票面利率固定为债券存续期限前3年票面利率加上或减去调整基点；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后2年的票面利率仍维持原票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（九）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。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。

（十）发行价格：债券面值100元，平价发行。

（十一）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式，通过中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

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

（十四）发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2021】年【8】月【4】日。

（十五）簿记建档日：【2021】年【8】月【2】日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【8】月【3】日。

（十七）起息日：本期债券起息日为【2021】年【8】月【4】日。

（十八）利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有

权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（十九）付息日：【2022】年至【2026】年每年的【8】月【4】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【8】月【4】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十）兑付日：本金兑付日为【2026】年【8】月【4】日；若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年【8】月【4】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十一）本息兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十二）兑付价格：在第5年末按面值兑付。

（二十三）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十四）承销方式：本期债券承销团以余额包销的方式承销。

（二十五）承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司，分销商为西部证券股份有限公司。

（二十六）信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合

评定，发行人主体长期信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。

（二十七）募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

（二十八）债权人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

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

（三十）债券担保：由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

三、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在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。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。本期债券的具体申购配售说明请见发行前在相关媒体刊登的《申购和配售办法说明》。

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

方法如下：

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

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

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

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

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

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行

网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》《账户及资金监管协议》、制订《债券持有人会议规则》，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。

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

（四）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。

（五）本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更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。

（六）在本期债券的存续期限内，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：

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。

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

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托

管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

2、【2022】年至【2026】年每年的【8】月【4】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【8】月【4】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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

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

（二）本金的兑付

1、本金兑付日为【2026】年【8】月【4】日；若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年【8】月【4】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金规模

2020年10月12日，长沙金洲新城开发建设投资有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本期债券决议。

2020年12月28日，发行人股东长沙金洲新城投资控股集团有限公司批准本期债券发行。

经发行人董事会审议通过及发行人股东批准，并经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕130号”文件同意，本期债券发行总额不超过3.70亿元。

二、本期债券募集资金用途

本期债券拟募集资金 3.70 亿元，全部用于偿还“17 金洲双创债”2021 年度到期的企业债券本金及利息，明细如下：

表 3-1：发行人拟偿还的公司债券明细

单位：亿元

债券名称	发行金额	截至 2020 年末债券余额	2021 年还本付息日	发行时债项评级	发行时主体评级	发行利率	2021 年内到期本息	募集资金拟用于偿还
17 金洲双创债	15.00	15.00	2021-8-24	AA	AA	6.60%	3.79	3.70
合计	15.00	15.00	-	-	-	-	3.79	3.70

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、“17 金洲双创债”债券情况

2017 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司双创孵化专项债券（“17 金洲双创债”）业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕331 号文件核准公开发行，主承销商为财富证券有限责任公司（现财信证券有限责任公司），“17 金洲双创债”募集资金 15 亿元，其中 10 亿元用于宁乡创新创业示范基地建设项目，5 亿元用于补充发行人流动资金。截至目前，“17 金洲双创债”募集资金已全部使用完毕。“17 金洲双创债”募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。截至本募集说明书出具之日，发行人已按期偿还 2018 年度、2019 年度和 2020 年度利息，并已于 2020 年 8 月提前偿还本金 3.00 亿元。发行人将于 2021 年 8 月偿还 2021 年度利息 0.79 亿元以及提前偿还本金 3.00 亿元。

四、“17 金洲双创债”募投项目运营情况

“17 金洲双创债”募集资金中的 10.00 亿元用于宁乡创新创业示范基地建设项目。该项目总投资 147,461.36 万元，项目收入来源包括厂房、办公用房以及职工宿舍的销售收入与出租收入。截至目前，项目已完成投资，项目主体工程已完工并于 2019 年度陆续投入使用。2019-2020 年度，该项目实现厂房、办公用房以及职工宿舍出租收入分别约为 500.00 万元和 1400.00 万元。因受疫情影响，项目收入存在未达预期的情况。后续发行人将持续加大招商力度，吸引更多企业入驻。

五、发行本期债券的必要性

2020 年春节期间，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，湖南省因毗邻湖北省，较快出现了确诊和疑似病例。截至 2020 年 3 月末，湖南省累计确诊病例 1018 例，确诊人数排在全国第五位；长沙市累计确诊病例 242 例，成为了全省疫情最为严重的区域。在新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以后，宁乡市委、市政府以及宁乡高新区管委会高度重视，坚决贯彻落实习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要讲话重要指示批示精神，在坚持“外防输入、内防感染”的防控策略下，多措并举应对新冠肺炎疫情。受疫情管控影响，发行人的盈利能力、短期偿债能力都出现了阶段性下滑的情况，所以本期债券的发行对公司而言显得尤为重要，具体体现在如下几个方面：

（一）可有效缓解发行人阶段性收入下降对短期偿债能力造成的不利影响

1、发行人土地整理开发和工程建设业务回款阶段性减少

为有效降低新型冠状病毒肺炎疫情造成的影响，全面落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，统筹疫情防控与经济社会秩序恢复，宁乡市与宁乡高新区先后出台相关政策为受疫情影响严重的企业实行各种减税降费的优惠政策、为科技型中小微企业减免租金、加大就业补贴、加大对工业企业技术改造的支持力度、加快兑现各级相关资金扶持政策等。力求保证经济平稳运行状态下打赢疫情防控狙击战。由于发行人土地整理开发以及工程建设业务合作方主要为高新区内国有企业以及宁乡高新区财政局等政府部门，相关政府机构已对

发行人业务板块的结算进度进行了临时性调整，发行人回款及时性受到了一定影响，进而对发行人短期偿债能力产生了一定不利影响。

2、发行人财政补贴收入存在阶段性减少的可能性

发行人 2018-2020 年度分别获得补贴收入 10,655.00 万元、10,000.00 万元和 5,343.04 万元，发行人利润总额受财政补贴政策影响较大，因此若政府财政支出压力持续增大，可能会相应阶段性减少或者暂缓对发行人的资金补贴，这将会对发行人的收入产生较大的影响。因此发行本期债券，可有效补充发行人因短期内收入下降可能出现的偿债资金需求缺口。

（二）可有效防范已发行债券募集资金投资项目短期收益不及预期而造成的兑付风险

“17 金洲双创债”的募投项目收益主要来自于募投项目标准厂房的出租和销售收入、创新创业中心的出租和销售收入以及职工宿舍的销售收入。在疫情期间政府部门对企业实行的减税降费和减免租金政策影响下，“17 金洲双创债”募投项目的收益受到了一定程度的影响，宁乡高新区区域经济短期内也存在一定下行压力。因此，通过发行本期债券来偿还“17 金洲双创债”2021 年度到期的本息对于防范可能出现的兑付风险具有重大意义。

（三）本期债券发行有利于优化发行人债务结构，降低财务风险

本期债券成功发行后，预计发行人非流动负债占负债总额的比例将会提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，这将进一步优化发行人的负债结构，增强公司短期偿债能力，有利于发行人中

长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

综上，本期债券的发行将有效缓解发行人短期的债务偿付压力，缓解发行人生产经营所需流动资金紧张局面，为有序有力推动区域经济重回增长轨道形成重要支撑。

六、本期债券发行的可行性

（一）本期债券符合《证券法》（2019 年修订）规定的发行条件

1、发行人具备健全运行良好的组织机构

发行人是经宁乡县人民政府批准设立，实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会的非自然人投资或控股的法人独资企业；严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及《公司章程》的规定，公司在日常运作中规范运作，从建设基本制度入手，不断完善治理结构并坚持规范运作，制定了一套符合现代企业制度要求的规范的法人治理结构。公司完善了董事会、监事会、经理层相互制衡的管理体制，制定了《董事会议事规则》、《监事会议事规则》规定了相关的职权和义务，建立了规范、完善的企业治理结构。发行人具备健全运行良好的组织机构，符合《证券法》（2019 年修订）第十五条第一款第（一）项规定的发行条件。

2、发行人最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息

2018 年至 2020 年，发行人净利润分别为 16,607.40 万元、12,782.83 万元和 21,483.19 万元，三年平均净利润为 16,957.80 万元，足以支付

本期债券一年的利息，符合《证券法》（2019 年修订）第十五条第一款第（二）项规定的发行条件。

3、本期债券募集资金用途符合国家产业政策

发行人本期债券募集资金总额 3.70 亿元，全部用于偿还“17 金洲双创债”2021 年度到期的企业债券本金及利息。本期债券募集资金用途符合《国家发展改革委办公厅关于开展 2021 年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942 号），符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，符合《证券法》（2019 年修订）第十五条第二款规定的发行条件。

4、发行人不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实

截至本募集说明书出具之日，发行人及时足额支付已公开发行的公司债券或者其他债务本金及利息，不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，符合《证券法》（2019 年修订）第十七条第一款规定的发行条件。

5、发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形，符合《证券法》（2019 年修订）第十七条第二款规定的发行条件。

（二）本期债券符合发改财金〔2020〕298 号文规定的发行条件

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及《公司章程》的规定，构建了完善的公司治理结

构，具备健全运行良好的组织机构；发行人近三年平均净利润为 16,957.80 万元，足以支付本期债券一年的利息；2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 43.54%、51.02%和 63.59%，具有合理的资产负债结构；近三年，发行人经营活动现金流入规模分别为 119,548.80 万元、123,090.03 万元和 139,002.67 万元，具有正常的现金流量；本期债券募集资金总额 3.70 亿元，全部用于偿还“17 金洲双创债”2021 年度到期的企业债券本金及利息，符合国家宏观调控政策和产业政策。

（三）本期债券符合国家发改委其他有关要求的情况

1、发行人自身资产质量情况

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总额 1,881,809.97 万元，负债总额为 1,196,575.87 万元，所有者权益为 685,234.11 万元。2020 年公司实现营业总收入为 165,003.12 万元，实现净利润 21,483.19 万元，发行人资产规模较大，营收规模较大，盈利能力较强。截至 2020 年末，发行人存货项下土地资产账面价值 706,342.13 万元，均为权属清晰、质量优良的土地资产。同时报告期内，发行人各板块收入运营情况良好。综上，发行人属于自身资产质量优良的企业。

2、募投项目运营情况

（1）“17 金洲双创债”募投项目基本情况

“17 金洲双创债”募集资金 15 亿元，其中 10 亿元用于宁乡创新创业示范基地建设项目，该项目总投资规模 147,461.36 万元，建设地址位于湖南省宁乡高新技术产业园区，项目建设内容包括标准厂房、创新创业中心、职工宿舍等，项目总建筑面积 65.87 万平方米。

本项目经宁乡县发展和改革局《关于宁乡创新创业示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改资〔2016〕33号）和宁乡县环境保护局《关于宁乡创新创业示范基地建设项目环境影响报告表的批复》（宁环复字〔2016〕50号）批准建设，是2016-2017年度湖南省宁乡高新技术产业园区的重点开发建设项目。

（2）“17 金洲双创债”募投项目建设运营及受疫情影响的情况

宁乡创新创业示范基地建设项目原计划建设工期 24 个月，自 2016 年 1 月至 2017 年 12 月，计划使用“17 金洲双创债”募集资金 10 亿元用于项目建设。“17 金洲双创债”原计划于 2016 年 12 月完成发行，因市场波动原因取消发行并最终于 2017 年 8 月完成发行。“17 金洲双创债”的延期发行导致该期债券募投项目建设资金未能及时到位，项目实际建设进度相应推迟。后因项目实际建设过程中所涉及的土地征地拆迁工作进展未达预期，导致项目建设进度进一步推迟。截至目前，项目已完成投资，项目主体工程已完工并于 2019 年度陆续投入使用。2019 年度项目实现出租收入约 500.00 万元。

2020 年度，项目运营情况良好，承租面积较 2019 年度大幅增长。由于受到长沙市及宁乡高新区相关租金减免政策及复工复产支持性政策的影响，2020 年度仅实现租金收入 1400.00 万元，未达到项目预计收入。此外，由于受疫情影响，项目尚未开展全面的销售工作，预计于 2021 年重新开展销售工作以促进项目回款。

3、发行人受疫情影响情况

2020 年，受疫情影响，发行人一方面投入了较大规模的资金用

于支持宁乡市及宁乡高新区落实疫情防控措施，并支持园区相关企业复工复产，另一方面发行人土地整理开发、工程建设、房屋出租、废水处理以及运输服务等各类主营业务的现金流回款规模大幅萎缩，两方面因素导致发行人 2020 年度的经营性净现金流为-240,070.87 万元，较 2019 年度的-38,141.76 万元大幅降低，发行人出现了较为显著的阶段性现金流压力与债务偿还压力。

综上所述，发行人各板块收入运营情况良好，自身资产质量优良，但发行人自身财务与现金流状况受疫情影响较为显著。“17 金洲双创债”募投项目建设及运营情况良好，但受疫情影响导致项目经营性收益未达预期。

七、募集资金使用计划及管理制度

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

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

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委或其授权机构核准本期债券发行之后在各监管银行开设募集资金专项账户。根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行负责对本

期债券募集资金进行监管。发行人与募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

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

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

八、偿债计划

（一）利息的支付

1、每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。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

2、【】年至【】年每年的【】月【】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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

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

（二）本金的偿付

1、本金兑付日为【】年【】月【】日；若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【】年【】月【】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

九、偿债保障措施

（一）公司良好财务状况是本期债券本息按期偿付的坚实基础

截至 2020 年末，发行人资产总额 1,881,809.97 万元，负债总额 1,196,575.87 万元，所有者权益合计 685,234.11 万元。2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 127,321.53 万元、127,857.83 万元和 165,003.12 万元，净利润分别为 16,607.40 万元、12,782.83 万元和 21,483.19 万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的坚实基础。

（二）政策的支持和通畅的外部融资途径可为本期债券本息按时偿付提供有力支持

鉴于发行人在宁乡高新区的基础设施建设和经济发展中发挥的重要作用，公司在财政补贴及项目管理等方面均获得当地政府一系列

的政策支持。同时，发行人财务状况良好，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉，与中国工商银行、中国光大银行、华夏银行、兴业银行、长沙银行等多家银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资管道筹措本期债券还本付息所需资金。

（三）公司的土地资产是本期债券还本付息的有力支撑

截至 2020 年末，发行人账面共有土地使用权 52 宗，其中以存货计量的 49 宗，以投资性房地产计量的 2 宗，以无形资产计量的 1 宗。土地资产总账面价值 70.76 亿元。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（四）公司的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系，目前资信状况良好，且发行人资产负债率较低，具备较强的外部融资能力。长沙金洲新城开发建设投资有限公司将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人已为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《2020 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2020 年长沙金洲新城开发

建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（六）第三方担保机构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

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付债券本息时，重庆三峡融资担保集团股份有限公司将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

十、其他偿债保障措施

（一）设立了偿债资金专户

为保障本期债券募集资金的合理使用，确保本息到期可以按时足额兑付，公司聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行担任偿债资金账户的监管银行来监督公司偿债资金的归集和划付，并与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

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

（二）偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、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。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金，即债券发行总额的 20%。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入和公司日常

生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

（四）建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，由华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

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

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，可以充分保障本期债券本息的按时足额偿还。

十一、发行人相关承诺

1、发行人承诺“17 金洲双创债”的募投项目宁乡创新创业示范基地建设项目产生的收入将优先用于偿还本期债券本息。

2、发行人承诺本期债券所募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人；募集资金不用于证券、期货市场等国家规定禁入领域。

3、发行人承诺本期债券募集资金按照募集说明书约定用途使用，确需改变募集资金用途的，应经债券持有人会议法定多数通过，募集资金用途变更前将及时披露有关信息。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：长沙金洲新城开发建设投资有限公司

法定代表人：魏清明

成立（工商注册）日期：2005年10月13日

注册资本：人民币100,000.00万元

实收资本：人民币100,000.00万元

公司住所：宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

办公场所：宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

邮政编码：410600

信息披露事务负责人：魏清明

联系电话：0731-87806256

传真：0731-87806222

统一社会信用代码：91430124780859747N

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：基础设施投资；企业自有资金投资；城乡基础设施建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；房屋租赁；场地租赁；园林绿化工程服务；河湖治理及防洪设施工程建筑；建材、装饰材料的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

长沙金洲新城开发建设投资有限公司于2005年10月13日依法成

立，股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司（以下简称“金洲新城集团”），公司性质为非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司。经过多次增资，截至本募集说明书签署日，公司注册资本100,000.00万元，金洲新城集团是公司的唯一股东，宁乡高新技术产业园区管理委员会是公司的实际控制人。

公司负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台，主要从事基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等业务，业务具有较强的区域专营性，公司具有很强的地区优势。

截至2020年末，发行人资产总额1,881,809.97万元，负债总额1,196,575.87万元，所有者权益合计685,234.11万元。2018-2020年度，发行人分别实现营业收入127,321.53万元、127,857.83万元和165,003.12万元，净利润分别为16,607.40万元、12,782.83万元和21,483.19万元。

二、发行人历史沿革

（一）2005年出资设立

长沙金洲新城开发建设投资有限公司曾用名宁乡县新城开发建设投资有限公司，成立于2005年10月13日，系依据宁乡县人民政府《关于成立宁乡县新城开发建设投资有限公司的通知》（宁政函〔2005〕36号），由宁乡县国有资产经营有限公司和宁乡县交通建设开发有限公司共同出资设立，注册资本5,000.00万元。本次出资经长沙湘安联合会计师事务所出具的湘安验字〔2005〕第1011-001号《验资报告》

审验。成立时，公司的股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）	出资额（万元）	出资方式
宁乡县国有资产经营有限公司	80.00	4,000.00	货币
宁乡县交通建设开发有限公司	20.00	1,000.00	货币
合计	100.00	5,000.00	

（二）第一次股权变更

根据宁乡县国有资产管理中心2007年4月8日出具的《关于同意宁乡县交通建设开发有限公司从宁乡县新城开发建设投资有限公司退股的函》以及发行人股东2007年4月8日出具的《宁乡县新城开发建设投资有限公司股东会决议》，公司原股东宁乡县国有资产经营有限公司分别与罗文亮、何建元签订了《宁乡县新城开发建设投资有限公司股份转让协议》，转让500万元股权给罗文亮、转让500万元股权给何建元。公司原股东宁乡县交通建设开发有限公司分别与刘国文、王志强签订了《宁乡县新城开发建设投资有限公司股份转让协议》，转让500万元股权给刘国文、转让500万元股权给王志强。此次变更后，公司股东变更为宁乡县国有资产经营有限公司、罗文亮、刘国文、王志强、何建元，公司的股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）	出资额（万元）	出资方式
宁乡县国有资产经营有限公司	60.00	3,000.00	货币
罗文亮	10.00	500.00	货币
刘国文	10.00	500.00	货币
王志强	10.00	500.00	货币
何建元	10.00	500.00	货币
合计	100.00	5,000.00	—

（三）第二次股权变更

根据发行人股东2008年6月30日出具的《宁乡县新城开发建设投资有限公司股东会决议》以及宁乡县人民政府2008年7月1日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司相关事项的批复》（宁政函〔2008〕40号），同意由金洲新区管理委员会收购宁乡县新城开发建设投资有限公司所有股东股权，并将宁乡县新城开发建设投资有限公司由国有控股有限责任公司变更为国有独资公司。此次变更后，公司股东变更为宁乡县金洲新区管理委员会，公司的股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）	出资额（万元）	出资方式
宁乡县金洲新区管理委员会	100.00	5,000.00	货币
合计	100.00	5,000.00	—

（四）名称变更、增资及股东名称变更

根据长沙市机构编制委员会办公室2013年9月5日印发的《中共金洲新区工业集中区工作委员会、金洲新区工业集中区管理委员会主要职责、内设机构和人员编制的规定》（长编委发〔2013〕45号），“宁乡县金洲新区管理委员会”更名为“金洲新区工业集中区管理委员会”。根据金洲新区工业集中区管理委员会2014年4月8日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司相关变更事宜的股东决定》（金工管〔2014〕3号）、宁乡县人民政府2014年4月11日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司变更事项的批复》（宁政函〔2014〕64号）以及宁乡县国有资产管理局2014年4月14日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司有关事项变更的批复》（宁国资发〔2014〕

23号），宁乡县新城开发建设投资有限公司名称变更为“长沙金洲新城开发建设投资有限公司”，公司注册资本由5,000.00万元增加至30,000.00万元，由金洲新区工业集中区管理委员会出资。此次变更后，公司的股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）	出资额（万元）	出资方式
金洲新区工业集中区管理委员会	100.00	30,000.00	货币
合计	100.00	30,000.00	—

（五）股东名称变更

根据宁乡县国有资产管理局2016年5月5日出具的《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司有关事项变更的批复》（宁国资发〔2016〕71号），公司股东因机构升格，股东名称由“金洲新区工业集中区管理委员会”变更为“宁乡高新技术产业园区管理委员会”。此次变更后，公司的股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）	出资额（万元）	出资方式
宁乡高新技术产业园区管理委员会	100.00	30,000.00	货币
合计	100.00	30,000.00	—

（六）股权变更

根据宁乡市国有资产管理局2019年4月4日出具的《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司国有股权划转的批复》（宁国资发〔2019〕66号）和《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司工商登记变更等相关事项的批复》（宁国资发〔2019〕67号），同意将宁乡高新技术产业园区管理委员会持有的长沙金洲新城开发建设投资有限公司30,000.00万元股权划转给长沙金洲新城投资控股集团有限公司。股权

划转后，股东由宁乡高新技术产业园区管理委员会变更为长沙金洲新城投资控股集团有限公司。此次变更后，公司的股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	100.00	30,000.00	货币
合计	100.00	30,000.00	—

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为30,000.00万元，唯一股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司，实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。

（七）增资

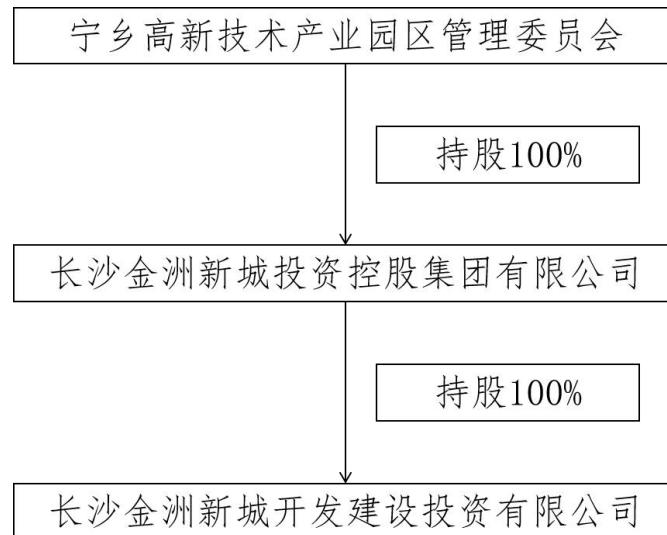
2021年4月21日，根据长沙金洲新城开发建设投资有限公司股东决定，发行人将注册资本从30,000.00万元增加至100,000.00万元，出资方式为资本公积转增实收资本。此次增资已由大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审验并出具了大信沙验字〔2020〕第00004号验资报告。此次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	100.00	100,000.00	货币
合计	100.00	100,000.00	—

三、发行人股东情况

（一）发行人股权结构情况

截至本募集说明书签署日，长沙金洲新城投资控股集团有限公司是公司的唯一股东。发行人的股权结构如下：



（二）发行人控股股东、实际控制人及其他相关基本情况

发行人控股股东是长沙金洲新城投资控股集团有限公司，实际控制人是宁乡高新技术产业园区管理委员会。

长沙金洲新城投资控股集团有限公司成立于2017年3月24日，曾用名宁乡高新投资控股有限公司，注册资本10.00亿元，股东及实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。金洲新城集团经营范围：项目投资；企业自有资金投资；基础设施投资；房地产投资；投资管理服务；资本管理；储备土地前期开发及配套建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；自建房屋的销售；自有厂房租赁。（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）。

根据《宁乡市人民政府关于宁乡高新投资控股（集团）有限公司整合工作方案的批复》（宁政函〔2018〕129号），同意由宁乡高新技术产业园区管理委员会组织推进区内国有公司整合工作，组建宁乡高新投资控股（集团）有限公司（工商登记名称：长沙金洲新城投资控股集团有限公司），由宁乡高新投资控股有限公司按程序变更。由

长沙金洲新城投资控股集团有限公司作为区内国有公司整合的载体，按照业务板块相近的原则，通过股权划转减少国有公司数量，将包括发行人在内的四家公司股权无偿划拨至金洲新城集团，同时保留宁乡同创建设开发有限公司作为发行人的子公司。据此，金洲新城集团于2019年3月完成了工商变更，于2019年4月完成了发行人股权的划转手续。

截至2020年末，金洲新城集团资产总额为3,053,820.20万元，负债总额为1,904,531.51万元，所有者权益为1,149,288.69万元。2020年度，金洲新城集团实现营业收入248,173.26万元，净利润为39,478.66万元。

（三）发行人控股股东股份质押情况

截至本募集说明书签署日，长沙金洲新城投资控股集团有限公司持有的发行人股份不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

四、发行人公司治理、组织结构

（一）公司治理结构

公司按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度要求，制定了《长沙金洲新城开发建设投资有限公司章程》（以下简称“公司章程”），建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度规范出资人、董事会和监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各级职权，形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目

前，发行人的治理结构如下：

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依照《公司法》行使股东会职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事、公司财务负责人，任命公司董事长、总经理，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司原股东同比例增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；其中公司合并、分立、解散、清算、申请破产需报出资人同意后报国资监管机构审批；
- （10）修改公司章程；
- （11）决定公司董事会被授权权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项；
- （12）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为3人，其中董事长1人，职工代表董事1人。非职工代表董事由出资人任命，职工代表董事由公司职工代

表大会民主选举产生。公司设董事长1人，兼任公司法定代表人，由出资人任命。董事会成员符合《公司法》规定的任职资格。董事会每届任期三年。董事任期届满，可连选连任。

董事会行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作；
- (2) 执行出资人的决定；
- (3) 在出资人授权经营范围内决定和执行公司的年度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；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘出资人授权内公司其他管理人员及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司其他管理人员及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 履行公司章程规定或出资人授予的其他职责。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员为5人，其中职工代表2人，非职工代表监事由出资人委派；职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席1人，由出资人任命，监事会成员符合《公司法》

规定的任职资格。监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依法行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

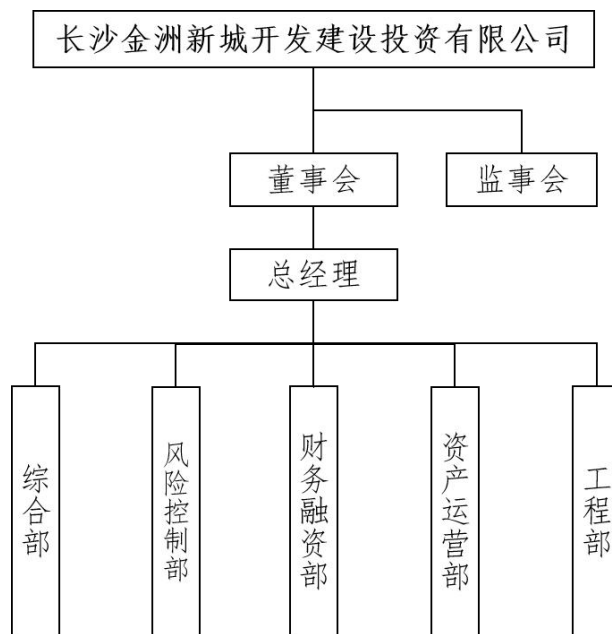
公司设总经理一名，由出资人任命。经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，依法行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 向董事会提名、建议聘任或者解聘应由出资人决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- (7) 董事会授予的其他职权；

(8) 总经理应列席参加本公司重大事项决定的金洲新城集团董事会会议。

(二) 组织结构

发行人共设5个职能管理部门，分别是：综合部、风险控制部、财务融资部、资产运营部和工程部。公司组织结构如下：



发行人设有综合部、风险控制部、财务融资部、资产运营部和工程部，共5个职能部门。各部门主要职能如下：

1、综合部

发行人综合部负责公司文秘、综合行政、人力资源、对外接待、后勤、党群、企业文化等工作。

2、风险控制部

发行人风险控制部负责对公司经营业务进行全过程风险控制，履行公司风险监控中心职能。

3、财务融资部

发行人财务融资部负责公司融资、财务预算、会计核算、税务、财务会计等工作。

4、资产运营部

发行人资产运营部负责公司投资管理、重大投融资事项实施与统筹管理等工作。

5、工程部

发行人工程部负责基础设施建设和土地开发项目相关工作，各项工程管理与计量工作。

（三）发行人内部控制制度的建立及运行情况

1、内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人建立健全了一系列的内部控制制度，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、内部管理制度的运行情况

在会计核算和财务管理方面，发行人参照《企业会计准则》的要求，制定了《财务管理制度》。近年来，发行人会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在风险控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度。为提高风险管理水平，确保发行人内部控制制度有效执行，制

定了《内部审计制度》，该制度从内部审计机构和内部审计人员、内部审计机构的职责、内部审计机构的权限、内部审计机构的工作程序等方面对发行人内部控制进行规范。

在重大事项决策方面，发行人建立健全法人治理结构，制定多项管理制度，包括《关联交易管理制度》、《非经营性往来占款和资金拆借管理办法》等，对投资、担保等重大事项决策进行管控和有效控制发行人非经营性资金使用风险，保证发行人资产、资金安全。

在债券信息披露方面，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规章的规定，结合发行人的实际情况制定了《公司债券信息披露事务管理办法》，确保发行人在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布应披露的定期报告、临时报告和其他要求披露的信息。

在筹资管理方面，发行人根据《企业内部控制基本规范》和国家有关法律法规，制定了《筹资管理制度》，对发行人通过银行借款或者发行股票、债券等形式筹集资金的活动进行规范，明确了筹资各个环节的职责分工与授权审批、筹资决策控制、筹资执行控制和筹资偿付控制等内容。

发行人根据实际情况设立了符合发行人业务规模和经营管理需要的组织机构，科学划分职责和权限，并制定了相应的岗位职责。各职能部门分工明确、各负其责、相互协作、相互监督。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的

保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

五、发行人的权益投资情况

（一）发行人并表子公司情况

截至2020年末，发行人共有纳入合并报表范围内的控股子公司2家，具体情况如下：

表 4-1：截至 2020 年末发行人纳入合并报表的子公司情况

公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	是否纳入 合并报表	与本公司 的关系
宁乡同创建设开发有限公司	100.00	20,000.00	是	子公司
宁乡金锂邦普环保科技有限公司	75.00	4,000.00	是	子公司

1、宁乡同创建设开发有限公司

宁乡同创建设开发有限公司成立于2015年8月7日，注册资本人民币20,000.00万元，统一社会信用代码91430124351656327M，发行人持股100.00%。经营范围：房地产开发经营；工业地产开发；房地产中介服务；房地产咨询服务；房地产信息咨询；房地产居间代理服务；房地产租赁经营；房地产经纪服务；企业自有资金投资；土地整理、复垦；园林绿化工程施工；市政公用工程施工总承包；城镇化建设；产业园区及配套设施项目的建设与管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，该公司资产总额为125,788.20万元，负债总额为54,257.49万元，所有者权益为71,530.71万元。2020年度，该公司实现营业收入10,523.25万元，净利润6,832.75万元。

2、宁乡金锂邦普环保科技有限公司

宁乡金锂邦普环保科技有限公司成立于2018年8月21日，注册资本人民币4,000.00万元，统一社会信用代码：91430124MA4PU87746，发行人持股75.00%，湖南邦普循环科技有限公司持股25.00%。经营范围：环保材料的研发；污水处理及其再生利用；环保技术咨询、交流服务、开发服务；环保材料的生产；环保工程设计；环保材料、工业用盐的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，该公司资产总额为27,229.18万元，负债总额为20,439.57万元，所有者权益为6,789.61万元。2020年度，该公司实现营业收入3,569.39万元，净利润为449.45万元。

（二）发行人主要合营企业或联营企业情况

截至2020年末，发行人主要合营企业或联营企业如下表所示：

表 4-2：截至 2020 年末发行人主要合营企业或联营企业情况

公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	是否纳入 合并报表	会计处理 方法
宁乡市兴业投资有限公司	33.33	3,000.00	否	权益法
宁乡东城污水处理有限公司	45.00	7,156.43	否	权益法

宁乡市兴业投资有限公司成立于2013年6月14日，注册资本人民币3,000.00万元，统一社会信用代码：91430124070580063H，发行人持股33.33%，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司持股33.33%，宁乡市国资投资控股集团有限公司持股16.67%，长沙玉兴实业有限公司16.67%。经营范围：企业自有资金投资；企业投资咨询服务；财务咨询；投资管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经

营活动)。截至2020年末, 该公司资产总额为4,522.00万元, 负债总额为1,010.14万元, 所有者权益为3,511.86万元。2020年度, 该公司实现营业收入3.15万元, 净利润为20.35万元。

宁乡东城污水处理有限公司成立于2014年12月23日, 注册资本人民币7,156.43万元, 统一社会信用代码: 914301243256808928, 发行人持股45.00%, 赛恩斯环保股份有限公司持股55.00%。经营范围: 水污染治理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2020年末, 该公司资产总额为21,745.27万元, 负债总额为13,448.62万元, 所有者权益为8,296.66万元。2020年度, 该公司实现营业收入1,907.80万元, 净利润为835.35万元。

六、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作, 逐步建立健全公司法人治理结构, 在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开, 具有独立、完整的资产和业务体系, 具备直接面向市场独立运营的能力。

(一) 业务独立情况

发行人具有独立的企业法人资格, 以其全部法人资产自主经营, 自负盈亏, 独立核算, 独立从事营业执照所记载的经营范围内的业务。

(二) 资产独立情况

发行人在资产所有权方面产权关系明确, 拥有独立于股东的资产, 能够保持资产的完整性, 对拥有所有权的资产具有完全的控制支配权, 不存在资产、资金及其他资源被股东占有或权属不清的情况, 资产方

面与股东完全独立。

（三）机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，各职能机构均独立于出资人；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

（四）人员独立情况

公司拥有独立于控股股东的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

（五）财务独立情况

公司建立了独立的财务核算系统、规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在本公司和出资人双重任职的情况，也不存在出资人干预公司财务运作及资金使用的情况，公司在财务方面完全独立于出资人。

七、发行人董事、监事及高级管理人员简介

表 4-3：公司董事、监事及高管人员基本情况表

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
董事	魏清明	男	1977 年	本科	董事长、总经理	2020.01 至今	无	否
	汪俊	男	1987 年	本科	董事	2021.04 至今	无	否

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
	刘有缘	男	1987 年	本科	职工董事	2020.01 至今	无	否
监事	谢海波	男	1983 年	本科	监事会主席	2017.02 至今	无	否
	邹果	女	1989 年	研究生	监事	2021.04 至今	无	否
	杨慧	女	1983 年	本科	监事	2021.04 至今	无	否
	黄菁	男	1983 年	本科	职工监事	2021.04 至今	无	否
	喻素君	男	1975 年	本科	职工监事	2020.01 至今	无	否
高级管理人员	魏清明	男	1977 年	本科	董事长、总经理	2020.01 至今	无	否

公司董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人未持有发行人股票或者债券。

（一）董事

魏清明先生，1977年3月出生，本科学历。历任宁乡县金洲镇政府主办会计、宁乡金洲新区管理委员会援建办主任、长沙金洲惠民物业服务有限公司董事长、总经理、长沙金洲新城投资控股集团有限公司副总经理、湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司董事长、总经理。现任公司董事长、总经理，兼任长沙金洲新城投资控股集团有限公司董事、副总经理。

汪俊先生，1987年7月出生，本科学历。历任中建四局五公司现场项目负责人、长沙金洲新城开发建设投资有限公司专干。现任长沙金洲新城开发建设投资有限公司董事。

刘有缘先生，1987年9月出生，本科学历。历任湖南长浏高速公路建设发展有限公司工程部工程师、长沙旺金投资有限责任公司工程部工程师、宁乡同创建设开发有限公司项目管理专干、长沙金洲新城开发建设投资有限公司资产运营部专干、宁乡东城污水处理有限公司董事。现任公司职工董事。

（二）监事

谢海波先生，1983年1月出生，本科学历。历任海军南海舰队和海军北海舰队士官、宁乡高新区财政分局依法治税办主任、湖南云起企业管理有限公司董事长兼总经理，现任长沙金洲新城开发建设投资有限公司监事会主席。

邹果女士，1989年11月出生，硕士研究生学历。历任武汉荣昌会计咨询公司会计类讲师、长沙格力暖通制冷设备有限公司内控会计、长沙格力暖通制冷设备有限公司审计员、湖南省长沙金洲大学科技产业园专干、长沙金洲新城投资控股集团有限公司纪检监察室主任。现任长沙金洲新城开发建设投资有限公司监事。

杨慧女士，1983年8月出生，本科学历。历任长沙三九楚去大酒店主管、湖南九华医疗器械总经理助理、宁乡县惠民物业服务有限公司专干、宁乡高新区管委会办公室专干、宁乡高新区产业发展局专干、湖南省长沙金洲大学科技产业园高级专干，长沙金洲新城投资控股集团有限公司风控部副部长。现任长沙金洲新城开发建设投资有限公司监事。

黄菁先生，1983年10月出生，本科学历。历任长沙天艺园林实业

有限公司施工员、宁乡城投集团工程科业主代表、宁乡高新区规建局专干、长沙金洲新城开发建设投资有限公司专干。现任长沙金洲新城开发建设投资有限公司职工监事。

喻素君女士，1975年8月出生，本科学历。历任深圳裕悦达公司会计、长沙韶光微电子总公司财务主管、长沙嘉铭商贸有限公司会计主管、长沙金洲新城开发建设投资有限公司财务部副部长、资产管理部部长、宁乡同创建设开发有限公司资产运营部部长、宁乡高新区管委会经济发展局统计站站长。现任公司职工监事，兼任长沙金洲新城投资控股集团有限公司合规风控部部长。

（三）高级管理人员

魏清明先生，简历见本节“（一）董事”。

（四）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员在政府任职及公司领薪的情况如下：

表 4-4：发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况表

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与发行人关系
魏清明	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	董事、副总经理	控股股东
	湖南云起城市运营管理有限公司	董事	同一控股股东控制的其他公司
	湖南云起建设开发有限公司	法定人表人、执行董事兼总经理	发行人持股 100% 的子公司，未纳入合并报表范围
	宁乡同创建设开发有限公司	法定代表人、总经理、执行董事	发行人持股 100% 的子公司
刘有缘	宁乡东城污水处理有限公司	董事	参股公司
汪俊	宁乡金锂邦普环保科技有限公司	董事	子公司
谢海波	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	监事	控股股东

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与发行人关系
	湖南云起企业管理服务有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	长沙恩吉实业投资有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
邹果	宁乡金锂邦普环保科技有限公司	监事	子公司
	湖南云起企业管理服务有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	长沙恩吉实业投资有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	监事	控股股东
	长沙夏铎铺建设开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他公司
	长沙金夏置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他公司
杨慧	湖南云起产业投资基金管理有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	宁乡同创建设开发有限公司	监事	子公司
	湖南云起企业管理服务有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司	监事	无股权关系
	湖南三航融合发展科技有限公司	监事	实际控制人参股公司
	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	长沙恩吉实业投资有限公司	监事	同一控股股东控制的其他公司
	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	监事	控股股东
	湖南新阳园林景观工程有限公司	监事	无股权关系

发行人的董事、监事及高管人员具备任职资格且已履行任职程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。公司董事、监事以及高级管理人员不存在公务员在兼职单位领取薪酬的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。此外，公司董事、监

事和高级管理人员除了上述兼职情况，亦不存在在其他单位兼职的情况。

八、发行人违约违规和重大诉讼情况

截至本募集说明书签署日，发行人最近三年无违约违规事项，无重大诉讼仲裁事项。

九、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台，主要从事基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等业务。发行人最近三年的主营业务收入、成本和利润情况如表 4-5 所示：

表 4-5：发行人近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2018 年	基础设施建设	105,297.66	87,748.05	17,549.61	16.67%
	土地整理开发	21,085.39	17,571.16	3,514.23	16.67%
	房屋出租	938.49	713.85	224.64	23.94%
	合计	127,321.53	106,033.06	21,288.48	16.72%
2019 年	基础设施建设	42,713.23	35,594.36	7,118.87	16.67%
	土地整理开发	83,783.74	69,819.78	13,963.96	16.67%
	房屋出租	705.97	840.87	-134.90	-19.11%
	废水处理	499.32	797.47	-298.15	-59.71%
	运输服务	152.15	122.78	29.37	19.30%
	合计	127,854.40	107,175.25	20,679.15	16.17%
2020 年	基础设施建设	124,132.68	103,443.90	20,688.78	16.67%

	土地整理开发	35,466.48	29,555.40	5,911.08	16.67%
	房屋出租	1,535.11	419.65	1,115.46	72.66%
	废水处理	3,692.32	2,918.11	774.21	20.97%
	运输服务	164.40	133.16	31.24	19.00%
	合计	164,990.98	136,470.23	28,520.75	17.29%

随着宁乡高新区基础设施建设的加快，发行人主营业务收入呈平稳增长趋势，近三年发行人主营业务收入分别为127,321.53万元、127,854.40万元和164,990.98万元，主营业务毛利润分别为21,288.48万元、20,679.15万元和28,520.75万元，毛利率分别为16.72%、16.17%和17.29%。

（二）发行人主营业务经营模式

发行人近三年业务收入主要来源于基础设施建设业务和土地整理开发业务，其余业务板块收入占比较小。

1、基础设施建设业务

近三年，发行人基础设施建设业务收入分别为105,297.66万元、42,713.23万元和124,132.68万元，占主营业务收入的比重分别为82.70%、33.41%和75.24%。从收入构成方面来看，基础设施建设收入是公司近三年主营业务收入的主要来源。

根据长沙恩吉实业投资有限公司（下称“恩吉公司”）与发行人签订的相关项目合作协议，发行人与恩吉公司对宁乡高新区范围内的基础设施建设项目进行合作投资建设，由发行人作为项目业主及投资人，恩吉公司作为基础设施建设项目的业主单位，并根据宁乡高新技术产业园区财政分局审定的工程投资额加成一定比例的投资收益，由恩吉

公司向发行人支付工程款。

近三年，发行人由宁乡高新技术产业园区财政分局评审的基础设施建设项目投资分别为87,748.05万元、35,594.36万元和103,443.90万元，依据长沙恩吉实业投资有限公司与发行人签订的承包协议，可结算工程价款分别为105,297.66万元、42,713.23万元和124,132.68万元。

2、土地开发整理业务

近三年，发行人土地开发整理业务收入分别为21,085.39万元、83,783.74万元和35,466.48万元，占主营业务收入的比重分别为16.56%、65.53%和21.50%。

根据宁乡高新技术产业园区管理委员会与发行人签订的相关协议，宁乡高新区管委会与发行人合作开展高新区范围内的土地整理开发项目的投资与建设。高新区管委会作为土地整理开发项目的委托方，根据协议约定向发行人支付工程款。项目的工程款由土地开发成本和投资收益组成，投资收益按照土地开发成本加成一定比例计算。

近三年，发行人由宁乡高新技术产业园区财政分局评审的土地开发整理项目投资分别为17,571.16万元、69,819.78万元和29,555.40万元，依据协议约定的结算方式，可结算工程价款分别为21,085.39万元、83,783.74万元和35,466.48万元。

3、发行人主要项目运营情况

近三年，发行人主要基础设施建设项目运营情况如下表所示：

表 4-6：发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	龙桥安置区项目	46,740.15	51,210.12	61,452.15	32,949.45
2	城中村改造项目	39,000.00	35,672.53	42,658.21	33,123.44
3	全民安置小区项目	19,900.00	21,335.67	25,602.81	23,172.40
4	金洲新区关山互通高速公路建设项目	14,059.47	11,896.79	14,158.02	11,460.57
5	东北片区配套设施项目	32,839.00	9,739.90	8,623.56	656.26
合计		152,538.62	129,855.01	152,494.75	101,362.12

注释：上表个别所列项目存在已投资金额大于预计总投资金额的情形主要系两种情况：

- 1、该类项目在建设过程中将项目周边的零星配套设施纳入建设范围，因零星配套设施投资金额较小而未对项目原合规性文件进行调整；
- 2、项目实施过程中调增了项目投资规模，调整后的项目备案文件尚未办理完成。

近三年，发行人主要土地开发整理项目运营情况如下表所示：

表 4-7：发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	金洲新区项目	104,720.88	60,844.26	73,013.11	61,481.32
2	邦普五期项目	32,141.39	26,818.73	32,182.48	20,521.53
3	九龙仓商业中心项目	20,594.50	17,869.95	21,239.34	17,346.27
4	大学科技园项目	55,055.00	8,800.20	10,210.37	6,510.76
5	碧桂园山湖城	25,775.25	17,333.06	20,799.67	17,561.88
合计		238,287.02	131,666.20	157,444.97	123,421.76

（三）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状与前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新

型城镇化、确保2020年全面建成小康社会具有重要作用。同时，城市基础设施承担着公共服务功能，加快城市基础设施建设，有利于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能，加快我国城镇化建设进程。

改革开放以来，我国的城市建设进入到了飞速发展的阶段。经过四十多年的快速发展，2020年末中国城镇化率达63.89%，但仍然远低于发达国家80%的平均水平，这个差距也是中国经济发展的潜力和持久的动力。

近年来，城市基础设施建设行业利好政策不断出台。2013年9月，国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）文件，指出围绕推进新型城镇化的重大战略部署，立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；深化投融资体制改革，充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居生态环境，推动城市节能减排，促进经济社会持续健康发展；2016年2月2日，国务院印发《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号），文件要求我国要全面提升城市功能，加快棚户区改造、加快城市综合交通网络建设、实施城市地下管网改造工程、推进海绵城市建设、推动新型城市建设、提升城市公共服务水平；根据“国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要”，“十三五”期间，我国将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，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。一系列利好政策的推出，为我国城市基础设施建设行业进一步发展提供了强有力的支持。

展望未来，我国城市基础设施建设将迎来新的发展空间。随着中国经济继续保持中高速增长和城市化进程的加速推进，城市基础设施建设的规模将进一步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。

(2) 我国土地开发整理行业现状与前景

土地开发整理是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。土地开发整理业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的持续健康发展。

2016年至2020年是我国全面建设小康社会的决胜阶段，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。在目前土地开发业务中，各

地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。

近年来全国土地成交价格上涨速度呈现放缓趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年我国土地开发整理市场将保持稳定的增长态势。

2、发行人在行业中的地位和竞争优势

（1）发行人在行业中的地位

发行人是宁乡市的主要城市基础设施建设企业。2019年度宁乡市GDP总额1069.10亿元。截至2021年6月末，宁乡市2020年度GDP数据尚未发布。根据宁乡市财政局数据，2020年1-12月，宁乡市完成地方一般公共预算收入612,118万元，比上年同期增加6,186万元，增幅1.02%，宁乡市区域财政经济实力较强。公司负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台，主要从事基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等业务，业务具有较强的区域专营性，有当地政府的政策支持，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

（2）发行人的竞争优势

①行业主导优势

发行人是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台，在区域内的基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等领域具有较强的行业主导优势。作为国有独资公司，发行人获得了宁乡高新

区管委会的政策支持，在项目获取方面处于主导地位，具有极强的竞争力，市场地位相对稳定。在项目运作方面，发行人承接了宁乡高新区大量的重点项目，在基础设施建设项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验，形成了独立完善的决策、投资和管理体系，为发行人市场竞争力的提升和盈利能力持续稳定打下了坚实的基础。

②政策支持优势

发行人是宁乡高新区从事基础设施建设、土地整理开发的国有独资企业，作为宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台，发行人在资源获取、投融资、税收、项目开发等方面都得到了宁乡高新区管委会的政策支持。在宁乡高新区管委会高度重视和大力扶持下，近几年发行人的资金实力和经营能力不断增强，竞争力进一步提升。

③良好的融资能力

发行人拥有良好的资信条件，与中国工商银行、中国建设银行、长沙银行等国内大型金融机构一直保持着密切的合作关系。公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位地进行融资，满足了宁乡高新区开发和建设的资金需求。良好的资信条件和强大的融资能力为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础，较好地保障了发行人业务的持续拓展和债务如期偿还。

（四）发行人所在地主要的基础设施建设企业债券发行情况

宁乡市主要基础设施建设企业基本情况、财务状况及已发行尚未兑付的各类债券明细情况如下：

1、宁乡市城市建设投资集团有限公司

公司于2000年8月18日成立，系经《宁乡县人民政府办公室关于成立县城市建设投资开发有限责任公司的通知》（宁政办函[2000]18号）批准，由宁乡县人民政府出资，设立时注册资本为6,000.00万元。经营范围为对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关连的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，宁乡市城市建设投资集团有限公司资产总额482.60亿元，负债总额267.01亿元，净资产215.59亿元。2020年度实现营业收入33.08亿元，实现归属于母公司股东的净利润5.68亿元。公司目前有1只已获批尚未发行完毕的企业债券，尚无在申报通道内的企业债券。

宁乡市城市建设投资集团有限公司已发行债券情况表

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	截至本募集说明书出具之日余额	期限（年）
15 宁乡城建债	企业债	是	2015.01	5.20	7
16 宁乡养老专项债	企业债	是	2016.06	8.24	10
16 宁城投	非公开发行公司债券	否	2016.06	9.70	5
17 宁城 01	非公开发行公司债券	否	2017.08	6.60	5
17 宁乡城投 PPN001	PPN	否	2017.09	1.00	5
17 宁乡城投 PPN002	PPN	否	2017.11	5.00	5

19 宁乡城投 PPN001	PPN	否	2019.03	4.00	3
18 湘宁乡开元 ZR001	债权融资计划	否	2018.12	5.30	5
19 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	否	2019.06	8.00	3
19 湘宁乡城投 ZR002	债权融资计划	否	2019.06	7.50	5
19 湘宁乡城投 ZR003	债权融资计划	否	2019.12	2.50	5
20 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	否	2020.01	3.00	5
20 湘宁乡城投 ZR002	债权融资计划	否	2020.03	4.00	3
20 湘宁乡城投 ZR003	债权融资计划	否	2020.03	1.50	5
20 湘宁乡城投 ZR004	债权融资计划	否	2020.04	3.00	3
20 湘宁乡城投 ZR005	债权融资计划	否	2020.07	0.93	3
20 湘宁乡城投 ZR006	债权融资计划	否	2020.08	1.72	3
20 湘宁乡城投 ZR007	债权融资计划	否	2020.08	2.00	3
20 湘宁乡城投 ZR008	债权融资计划	否	2020.09	4.62	3
20 湘宁乡城投 ZR009	债权融资计划	否	2020.09	1.35	3
20 湘宁乡城投 ZR010	债权融资计划	否	2020.10	1.15	3
19 宁城 01	非公开发行公司债券	否	2019.08	15.00	5
19 宁城 02	非公开发行公司债券	否	2019.12	10.00	5
20 宁乡城投 MTN001	中期票据	是	2020.02	2.00	5
20 宁城 01	非公开发行公司债券	否	2020.03	5.00	5
20 宁乡城投 MTN002	中期票据	是	2020.03	9.00	5
20 宁城 02	非公开发行公司债券	否	2020.08	8.00	5
20 宁乡城投 PPN002	PPN	否	2020.09	5.00	3
20 宁城 03	非公开发行公司债券	否	2020.11	7.00	5
21 宁城 01	非公开发行公司债券	否	2021.02	5.00	5
21 宁城 02	非公开发行公司债券	否	2021.3	5.00	5
21 宁乡城投债	专项企业债	是	2021/04	8.00	7
合计				165.31	—

2、宁乡市文化旅游投资有限公司

宁乡市文化旅游投资有限公司成立于2015年10月8日，设立时名称为宁乡县炭河古城文化旅游投资建设开发有限公司，系经《宁乡县人民政府办公室关于成立宁乡县炭河古城文化旅游投资建设开发有

限公司的批复》（宁政函[2015]162号）和宁乡县国有资产管理局《关于成立宁乡县炭河古城文化旅游投资建设开发有限公司的批复》（宁国资发[2015]263号）的批准，由宁乡县人民政府出资，授权宁乡县财政局履行出资人职责。经营范围包括文化旅游产业投资与管理；企业自有资金投资；项目投资；房地产开发经营；旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；城乡基础设施建设；工程环保设施施工；营业性文艺表演。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，宁乡市文化旅游投资有限公司总资产89.19亿元，负债41.61亿元，净资产47.57亿元。2020年公司营业收入5.53亿元，净利润1.12亿元。公司目前尚无已获批但未发行的企业债券，尚无在申报通道内的企业债券。

宁乡市文化旅游投资有限公司已发行债券情况表

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	截至本募集说明书 出具之日余额	期限（年）
20 宁旅 01	非公开发行公司债券	否	2020.10	9.00	3

3、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司前身为宁乡科技工业园建设投资开发有限公司，成立于2001年2月22日，系依据宁乡县人民政府《关于成立“宁乡科技工业园建设投资开发有限公司”的通知》（宁政函〔2000〕36号），由宁乡科技工业园管理委员会（宁乡经济技术

开发区管理委员会前身)出资设立的国有独资有限责任公司。经营范围包括城市建设及其他产业投资、棚户区改造投资、建设,土地整理,农田水利建设、建筑材料销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2020年末,宁乡经济技术开发区建设投资有限公司总资产372.18亿元,负债220.61亿元,净资产151.57亿元。2020年度实现营业收入16.28亿元,实现净利润3.83亿元。公司目前尚无已获批但未发行的企业债券,有1支在申报通道内的企业债券。

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司已发行债券情况表

单位:亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	截至本募集说明书出具之日余额	期限(年)
16 宁乡经开债	企业债	是	2016/1/27	9.00	7 年
宁乡经开债 16 债	股交所私募债	否	2017/1/10	2.60	5 年
18 湘宁乡建投 ZR001	债权融资计划	否	2018/6/29	4.26	3 年
18 湘宁乡建投 ZR002	债权融资计划	否	2018/12/28	1.00	3 年
19 湘宁乡建投 ZR001	债权融资计划	否	2019/4/29	2.00	3 年
19 湘宁乡建投 ZR002	债权融资计划	否	2019/5/31	2.00	3 年
19 湘宁乡建投 ZR003	债权融资计划	否	2019/7/24	2.00	2 年
19 湘宁乡建投 ZR004	债权融资计划	否	2019/10/29	2.00	3 年
19 湘宁乡建投 ZR005	债权融资计划	否	2019/11/5	2.00	3 年
19 湘宁乡建投 ZR006	债权融资计划	否	2019/11/27	2.00	3 年
19 宁经开 MTN001	中期票据	是	2019/5/20	10.00	5 年
20 宁经开 MTN001	中期票据	是	2020/1/16	6.00	5 年
G20 宁经 1	绿色公司债	否	2020/2/27	6.20	5 年
20 湘宁乡建投 ZR001	债权融资计划	否	2020/1/7	2.00	3 年
20 湘宁乡建投 ZR002	债权融资计划	否	2020/3/7	1.50	3 年
20 湘宁乡建投 ZR003	债权融资计划	否	2020/3/27	4.00	3 年
20 湘宁乡建投 ZR004	债权融资计划	否	2020/6/15	2.00	3 年
20 湘宁乡建投 ZR005	债权融资计划	否	2020/9/11	2.00	3 年
20 宁经开 MTN002	中期票据	是	2020/6/11	4.00	3 年

G20 宁经 2	绿色公司债	否	2020/9/4	6.00	5 年
20 宁经 01	普通公司债	否	2020/10/21	5.00	5 年
20 宁经开 CP001	短期融资券	否	2020/12/22	2.00	1 年
20 宁乡经开债	企业债	是	2020/9/11	8.00	7 年
21 宁经开 PPN001	定向工具	否	2021/01	5.00	3 年
G21 宁经 1	绿色公司债	否	2021/03	3.70	5 年
合计				96.26	—

4、宁乡市国资投资控股集团有限公司

宁乡市国资投资控股集团有限公司成立于2002年7月11日，经宁乡县人民政府《关于成立宁乡县国有资产经营有限公司的批复》（宁政函[2002]14号）由宁乡县财政局出资设立。经营范围包括项目投资；房地产投资；文化旅游产业投资与管理；公园投资；基础设施投资；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；房地产开发经营；城乡基础设施建设；储备土地前期开发及配套建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，宁乡市国资投资控股集团有限公司总资产312.05亿元，负债209.18亿元，净资产102.87亿元。2020年度公司实现营业收入22.42亿元，实现净利润2.26亿元。公司目前无已获批未发行的企业债券，尚无在申报通道内的企业债券。

宁乡市国资投资控股集团有限公司已发行债券情况表

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	截至本募集说明书 出具之日余额	期限
19 宁乡国资 PPN001	定向工具	否	2019.03	2.40	3+2 年

17 宁乡国资 PPN001	定向工具	否	2017.11	8.80	3+2 年
16 宁棚改项目债 02	一般企业债	是	2016.11	6.00	7 年
16 宁棚改项目债 01	一般企业债	是	2016.06	3.00	7 年
21 宁沔 01	私募债	否	2021.03	4.00	3 年
21 宁沔 02	私募债	否	2021.02	5.00	3 年
21 宁乡国资 SCP01	超短期融资券	是	2021.04	3.90	8 个月
合计				33.10	—

截至本募集说明书出具之日，发行人同区域的城市基础设施建设企业已发行尚未兑付的各类债券按债券类型进行汇总的余额明细如下：

单位：亿元

债券类型	截至本募集说明书出具之日余额	发行方式
非公开公司债	94.30	非公开
债权融资计划	75.33	非公开
企业债	47.44	公开
定向工具	31.20	非公开
中期票据	31.00	公开
非公开绿色公司债	15.90	非公开
股交所私募债	2.60	非公开
短期融资券	5.90	公开
总计	303.67	—

以 2020 年末财务数据为参考，对发行人同区域的城市基础设施建设企业相关财务指标情况进行对比，并按总资产规模进行排序如下表所示：

单位：亿元

排名	公司名称	总资产	营业收入
1	宁乡市城市建设投资集团有限公司	482.60	33.08
2	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	372.18	16.28
3	宁乡市国资投资控股集团有限公司	312.05	22.42

4	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	188.18	16.50
5	宁乡市文化旅游投资有限公司	89.19	5.53

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018年至2020年经审计的财务报告。发行人的财务报告依据财政部自2006年起颁布的《企业会计准则》及补充准则编制。

发行人聘请了中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中勤万信”）、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审华”）和大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信”）对其2018年、2019年和2020年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字[2019]第0204号、CAC证审字[2020]0273号和大信审字[2021]第27-00021号）。

发行人报告期内发生过合并财务报表追溯调整，原因是发行人将与日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，从营业外收入科目调整至其他收益科目；投资性房地产以公允价值核算形成应纳税暂时性差异，由于未确认递延所得税负债产生会计差错，故追溯调整了递延所得税负债、所得税费用科目以及期初留存收益。上述追溯调整对发行人利润总额和净利润等主要盈利数据的审定数影响较小。发行人合并利润表追溯调整情况如下：

表 5-1：发行人 2020 年合并财务报表追溯调整情况

单位：元

项目	2020 年末合并资产负债表 (期初余额)	2019 年末合并资产负债表 (期末余额)	调整额
递延所得税负债	48,073,493.89	0.00	48,073,493.89

盈余公积	114,092,834.78	118,900,184.17	-4,807,349.39
未分配利润	1,084,990,565.50	1,128,256,710.00	-43,266,144.50
项目	2020 年度合并利润表 (期初余额)	2019 年度合并利润表 (期末余额)	调整额
所得税费用	48,073,493.89	0.00	48,073,493.89
净利润	127,828,255.68	175,901,749.57	-48,073,493.89

表 5-2：发行人 2018 年合并财务报表追溯调整情况

单位：元

项目	2018 年合并利润表 (上期发生额)	2017 年合并利润表 (本期发生额)	调整额
其他收益	107,646,300.00	0.00	107,646,300.00
营业利润	143,914,332.12	36,268,032.12	-107,646,300.00
营业外收入	0.00	107,646,300.00	-107,646,300.00

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），发行人对财务报表格式进行了修订。①资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。②利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。③所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

发行人2017年受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

根据2019年财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，发行人将资产负债表中“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”，将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

发行人2018年受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

表 5-3：发行人 2018 年受影响的合并财务报表项目

单位：元

调整前（2018 年年末数）		调整后（2019 年年初数）	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	3,175,919,515.20	应收票据	-
		应收账款	3,175,919,515.20
应付票据及应付账款	20,886,863.89	应付票据	-
		应付账款	20,886,863.89

为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产真实价值，增强公司财务信息的准确性，根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，发行人自2019年12月31日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。本次调整对发行人2018年度合并财务报表影响如下：

表 5-4：投资性房地产计量模式变更对发行人 2018 年度合并财务报表影响

单位：元

项目	调整前	调整数	调整后
----	-----	-----	-----

投资性房地产	346,910,812.23	123,207,642.55	470,118,454.78
盈余公积	97,515,394.68	2,048,094.93	99,563,489.61
未分配利润	849,468,518.73	121,159,547.62	970,628,066.35
合计	1,293,894,725.64	246,415,285.10	1,540,310,010.74

本期债券募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计财务报告的“期末余额”或“本期发生额”。投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年主要财务数据

发行人近三年主要财务数据如表5-5、表5-6和表5-7所示。

表 5-5 发行人近三年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	1,881,809.97	1,355,178.82	1,281,470.26
流动资产合计	1,664,333.92	1,185,842.22	1,164,059.74
非流动资产合计	217,476.05	169,336.60	117,410.53
负债总额	1,196,575.87	691,356.33	557,985.83
流动负债合计	228,213.69	159,049.19	80,509.42
非流动负债合计	968,362.17	532,307.14	477,476.41
所有者权益合计	685,234.11	663,822.49	723,484.43

表 5-6：发行人近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	165,003.12	127,857.83	127,321.53
营业成本	136,470.23	107,175.25	106,033.06

营业利润	22,712.39	17,590.71	16,624.53
利润总额	22,710.54	17,590.17	16,607.40
净利润	21,483.19	12,782.83	16,607.40

表 5-7：发行人近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	139,002.67	123,090.03	119,548.80
经营活动现金流出小计	379,073.54	161,231.79	113,779.44
经营活动产生的现金流量净额	-240,070.87	-38,141.76	5,769.36
投资活动现金流入小计	496.10	287.40	3,008.96
投资活动现金流出小计	21,837.46	23,294.43	44,172.88
投资活动产生的现金流量净额	-21,341.36	-23,007.03	-41,163.93
筹资活动现金流入小计	511,989.26	114,098.00	83,367.80
筹资活动现金流出小计	132,754.00	109,546.94	118,005.01
筹资活动产生的现金流量净额	379,235.26	4,551.06	-34,637.21
现金及现金等价物净增加额	117,823.04	-56,597.73	-70,031.78
期初现金及现金等价物余额	9,701.60	66,299.34	136,331.11
期末现金及现金等价物余额	127,524.64	9,701.60	66,299.34

(二) 发行人近三年主要财务指标

表 5-8：发行人近三年合并财务报表主要财务指标

财务指标	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	7.29	7.46	14.46
速动比率（倍）	4.02	3.83	6.15
资产负债率（%）	63.59	51.02	43.54
应收账款周转率（次/年）	0.47	0.38	0.43
存货周转率（次/年）	0.21	0.17	0.16
总资产周转率（次/年）	0.10	0.10	0.10
主营业务利润率（%）	17.29	16.18	16.72
EBTIDA（万元）	33,982.77	36,843.21	32,247.97
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.10	2.00	2.17
净资产收益率（%）	3.18	1.84	2.33

总资产收益率（%）	1.33	0.97	1.30
-----------	------	------	------

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2〕
- 5、存货周转率=营业成本/〔（期初存货净额+期末存货净额）/2〕
- 6、总资产周转率=营业收入/〔（期初总资产净额+期末总资产净额）/2〕
- 7、主营业务利润率=（主营业务总收入-主营业务总成本）/主营业务总收入*100%
- 8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 9、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 10、净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕
- 11、总资产收益率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕

（三）发行人经审计的近三年的财务报表（见附表二、三、四）

及合并范围的变化

2018 年合并报表范围变化：

2018年8月，本公司新设宁乡金锂邦普环保科技有限公司，本公司持股比例为75%，本公司将该公司纳入合并报表范围。

2019 年合并报表范围变化：

2019年7月，本公司和湖南贯虹商业管理有限公司一起设立湖南云起物流科技有限公司。本公司持股51%，本公司将该公司纳入合并财务报表范围。2019年4月，本公司新设成立湖南云起建设开发有限公司，本公司出资比例为100%，该公司尚未对其实缴出资，该公司也未实际经营，故本公司未将该公司纳入合并财务报表范围。

2020 年合并报表范围变化：

2020年1月，本公司将湖南云起物流科技有限公司的全部股份（未实际出资）转让给长沙恩吉实业投资有限公司，自转让日起，本公司不再将其纳入合并财务报表范围。

（四）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表 5-9：发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	7.29	7.46	14.46
速动比率（倍）	4.02	3.83	6.15
资产负债率（%）	63.59	51.02	43.54
EBITDA	33,982.77	36,843.21	32,247.97

注：指标计算公式

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债指标来看，发行人近三年末流动比率分别为14.46、7.46和7.29，速动比率分别为6.15、3.83和4.02，报告期内总体呈下降趋势，原因系发行人报告期内各年末应付账款和其他应付款余额持续大幅增长，导致流动负债总额大幅增长所致。整体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕，能够较好应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看，发行人近三年末资产负债率分别为43.54%、51.02%和63.59%，报告期内因发行人持续扩大融资规模，发行人资产负债率逐年增长，但与同行业企业相比仍处于合理水平。总体来看，发行人具备较强的风险抵御能力，能够支撑各项债务的按时偿还，具有合理的资产负债结构。

2、营运能力分析

表 5-10：发行人近三年主要营运能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	0.47	0.38	0.43
存货周转率（次）	0.21	0.17	0.16
总资产周转率（次）	0.10	0.10	0.10

注：指标计算公式

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

近三年，发行人应收账款周转率分别为0.43、0.38和0.47，处于相对较低水平，主要原因系发行人从事的基础设施建设和土地整理开发业务具有投资额度大、建设周期较长、资金回收期较长特点，形成了对宁乡高新技术产业园区管理委员会及其园区其他国有企业较大规模的应收账款。随着应收账款的逐年回款，未来发行人的应收账款周转率会进一步好转。

近三年，发行人存货周转率分别为0.16、0.17和0.21，处于相对较低的水平，主要原因系发行人存货余额一直保持在较高水平，且存货以土地资产为主，因此存货周转率相对较低，但符合行业特点。

近三年，发行人的总资产周转率分别为0.10、0.10和0.10，稳定保持在较低水平，主要原因系发行人存货占总资产比重较高，而存货余额一直保持在较高水平。随着发行人在基础设施建设和土地整理开发等方面业绩的逐步释放，发行人资产运营效率将会逐步提升。

总体来看，发行人应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率相对较低，但与行业性质相符。

3、盈利能力分析

表 5-11：发行人近三年主要盈利能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	165,003.12	127,857.83	127,321.53
营业成本（万元）	136,470.23	107,175.25	106,033.06
补贴收入（万元）	5,343.04	10,000.00	10,655.00
净利润（万元）	21,483.19	12,782.83	16,607.40
总资产收益率（%）	1.33	0.97	1.30
净资产收益率（%）	3.18	1.84	2.33

注：指标计算公式

1、总资产收益率=净利润/平均总资产

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人营业收入主要来源于基础设施建设收入和土地整理开发收入。近三年，发行人分别实现营业收入 127,321.53 万元、127,857.83 万元和 165,003.12 万元，营收规模较大，营业收入逐年上升。近三年，发行人分别发生营业成本 106,033.06 万元、107,175.25 万元和 136,470.23 万元，营业成本与营业收入保持同步增长。

近三年，发行人分别获得补贴收入 10,655.00 万元、10,000.00 万元和 5,343.04 元，均为与发行人日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益科目。报告期内，宁乡市高新技术产业园区管理委员会给予发行人的年均补贴收入为 8,666.01 万元，占主营业务收入与政府补助收入总和的比例为 5.83%，说明发行人在获得较高政府补贴的情况下也有着较为突出的主营业务和较强的盈利能力。

近三年，发行人分别实现净利润 16,607.40 万元、12,782.83 万元

和 21,483.19 万元，净利润规模有所波动，但整体呈增长态势，显示出发行人较强的盈利能力。发行人近三年平均净利润为 16,957.81 万元，本期债券发行规模不超过 37,000.00 万元，近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

近三年，发行人总资产收益率分别为 1.30%、0.97%和 1.33%，净资产收益率分别为 2.33%、1.84%和 3.18%。总资产收益率和净资产收益率指标总体呈波动上升的趋势，主要原因系发行人净利润总体呈增长趋势，反映了发行人良好的盈利能力。

总体来看，发行人业务实力雄厚，资产优质，随着宁乡市高新技术产业园区建设步伐不断推进，发行人未来盈利能力也将持续增强。

4、现金流量分析

表 5-12：发行人近三年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-240,070.87	-38,141.76	5,769.36
投资活动产生的现金流量净额	-21,341.36	-23,007.03	-41,163.93
筹资活动产生的现金流量净额	379,235.26	4,551.06	-34,637.21
现金及现金等价物净增加额	117,823.04	-56,597.73	-70,031.78

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 5,769.36 万元、-38,141.76 万元和-240,070.87 万元，发行人 2019 年和 2020 年经营活动产生的现金流量为负，主要是因为发行人近年来承担了大量基础设施建设项目，投入的资金较多。随着发行人基础设施项目的完工和政府回款措施的进一步落实，未来经营活动产生的现金流将转负为

正。

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,163.93万元、-23,007.03万元和-21,341.36万元。近三年，发行人用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，而投资活动现金流入较少，因此投资活动产生的现金流量持续为负。

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-34,637.21万元、4,551.06万元和379,235.26万元。2020年度筹资活动产生的现金流量净额大幅增加主要是发行人工程项目建设资金及企业营运资金需求逐年增加，发行人2020年大幅扩大融资规模，新增了较大规模银行贷款并发行了公司债券、企业债券及多期债权融资计划所致。

二、发行人资产结构与资产情况分析

（一）发行人主要资产及权属来源分析

表 5-13：发行人近三年资产构成表

科目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
流动资产：						
货币资金	127,524.64	6.78	9,701.60	0.72	66,299.34	5.17
应收账款	349,865.04	18.59	349,001.44	25.75	317,591.95	24.78
预付款项	8,737.30	0.46	7,995.83	0.59	2,546.52	0.20
其他应收款	427,301.51	22.71	241,514.95	17.82	108,987.12	8.50
存货	748,029.46	39.75	576,744.62	42.56	668,632.69	52.18
其他流动资产	2,875.97	0.15	883.78	0.07	2.12	0.00
流动资产合计	1,664,333.92	88.44	1,185,842.22	87.50	1,164,059.74	90.84
非流动资产：						

科目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
可供出售金融资产	23,080.00	1.23	23,080.00	1.70	23,080.00	1.80
持有至到期投资	1,913.27	0.10	1,913.27	0.14	-	-
长期股权投资	2,382.61	0.13	1,170.60	0.09	1,147.33	0.09
投资性房地产	166,622.02	8.85	128,777.23	9.50	34,691.08	2.71
固定资产	8,192.42	0.44	8,462.83	0.62	148.09	0.01
在建工程	14,544.90	0.77	5,178.35	0.38	58,340.96	4.55
无形资产	740.85	0.04	754.32	0.06	3.06	0.00
非流动资产合计	217,476.05	11.56	169,336.60	12.50	117,410.53	9.16
资产总计	1,881,809.97	100.00	1,355,178.82	100.00	1,281,470.26	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人资产真实有效，公司资产构成中无公立学校、公立医院和事业单位等公益性资产。

（二）发行人资产结构分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断扩大。近三年，发行人资产总额分别为 1,281,470.26 万元、1,355,178.82 万元和 1,881,809.97 万元。截至 2020 年末，发行人占比最高的五项资产分别为存货、其他应收款、应收账款、投资性房地产和货币资金，分别占总资产的 39.75%、22.71%、18.59%、8.85%和 6.78%，占比最高的五项资产合计占总资产的 96.68%。

（三）发行人资产情况分析

1、流动资产分析

近三年末，发行人流动资产总额分别为 1,164,059.74 万元、1,185,842.22 万元和 1,664,333.92 万元，占总资产比例分别为 90.84%、

87.50%和 88.44%。报告期内发行人流动资产总额呈波动下降趋势，但仍是发行人资产的最主要组成部分。

（1）货币资金

近三年末，发行人货币资金余额分别为 66,299.34 万元、9,701.60 万元和 127,524.64 万元，占总资产比例分别为 5.17%、0.72%和 6.78%。2019 年末发行人货币资金余额较 2018 年末减少了 56,597.74 万元、降幅为 85.37%，主要系公司以货币资金投入各类基础设施工程建设和土地开发整理项目建设所致；2020 年末发行人货币资金余额较 2019 年末增加了 117,823.04 万元，增幅为 1,214.47%，主要系 2020 年度发行人大幅扩大融资规模所致。

截至 2020 年末，发行人不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

（2）应收账款

近三年末，发行人应收账款余额分别为 317,591.95 万元、349,001.44 万元和 349,865.04 万元，占总资产比例分别为 24.78%、25.75%和 18.59%。发行人 2019 年末应收账款较 2018 年末增加 31,409.49 万元、增幅为 9.89%；2020 年末应收账款较 2019 年末增加 863.60 万元、增幅为 0.25%，变动幅度较小。报告期内应收账款余额出现了一定幅度的增长，主要原因是发行人承接宁乡高新区大量的基础设施建设和土地整理与开发项目未及时回款所致。根据基础设施建设和土地整理与开发业务相关协议的约定以及高新区管委会的统筹安排，工程款项将逐步支付。截至 2020 年末，发行人主要应收账款

情况如下：

表 5-14：截至 2020 年末发行人主要应收账款情况

单位：万元

单位名称	是否关联方	金额	占应收账款合计数的比例（%）	性质
长沙恩吉实业投资有限公司	关联方	247,679.39	70.80%	工程款
宁乡高新技术产业园区管理委员会	关联方	102,114.62	29.19%	工程款
合计	—	349,794.01	99.98%	—

近三年末，发行人因开展工程建设业务对长沙恩吉实业投资有限公司的应收账款分别为 164,278.31 万元、177,088.70 万元和 247,679.39 万元，2018 年实际回款 41,570.00 万元、2019 年实际回款 29,902.85 万元、2020 年实际回款 48,500.26 万元。根据发行人与恩吉公司相关业务协议约定，上述款项将在未来三年内逐步回款。

近三年末，发行人因开展土地开发整理业务对宁乡高新技术产业园区管理委员会的应收账款分别为 153,236.14 万元、171,846.97 万元和 102,114.61 万元，2018 年实际回款 44,171.90 万元，2019 年实际回款 65,172.91 万元，2020 年实际回款 110,000.00 万元。根据发行人与高新区管委会之间相关业务约定，上述款项将在未来三年内逐步回款。

截至 2020 年末，发行人应收账款及其他应收款余额中的政府性应收款项为应收宁乡高新技术产业园区管理委员会土地开发整理业务工程款 102,114.62 万元，占发行人 2020 年末净资产的比例为 14.90%。

（3）预付款项

近三年末，发行人预付款项余额分别为 2,546.52 万元、7,995.83 万元和 8,737.30 万元，占总资产比例分别为 0.20%、0.59%和 0.46%。

发行人 2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末增加了 5,449.31 万元，增幅为 213.99%；2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末增加了 741.47 万元，增幅为 9.27%，报告期内发行人预付款项余额的增长主要系公司预付乡镇财政管理局社保资金所致。

（4）其他应收款

近三年末，发行人其他应收款余额分别为 108,987.12 万元、241,514.95 万元和 427,301.51 万元，占总资产比例分别为 8.50%、17.82%和 22.71%。报告期内发行人其他应收款余额逐年大幅增长，2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 132,527.83 万元、增幅为 121.60%，主要系与长沙恩吉实业投资有限公司、湖南云起企业管理服务有限公司、宁乡高新技术产业园区管理委员会、长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）和湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司等单位的往来款增加所致；2020 年末其他应收款较 2019 年末增加 185,786.56 万元、增幅为 76.93%，主要系与长沙金洲新城投资控股集团有限公司、长沙金夏置业有限公司和湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司等单位的往来款增加所致。

截至 2020 年末，发行人按欠款方归集的前五大其他应收款情况如下：

表 5-15：截至 2020 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备	款项性质
1	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	118,005.66	27.49	-	暂借款

2	长沙恩吉实业投资有限公司	89,793.17	20.92	-	暂借款
3	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	58,190.51	13.56	-	往来款
4	长沙金夏置业有限公司	49,100.00	11.44	-	往来款
5	湖南云起企业管理服务有限公司	37,691.11	8.78	-	保证金
合计		352,780.45	82.19	-	-

截至 2020 年末，发行人其他应收款按经营性和非经营性区分情况如下：

单位：万元

经营性其他应收款（账面价值）				
款项性质			2020 年末	
			金额	占比
押金、保证金、经营性往来款			21,559.34	5.05%
经营性其他应收款合计			21,559.34	5.05%
非经营性其他应收款（账面价值）				
款项性质	对应单位	是否关联方	2020 年末	
			金额	占比
非经营性往来款	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	是	118,005.66	27.62%
	长沙恩吉实业投资有限公司	是	89,793.17	21.01%
	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	是	58,190.51	13.62%
	长沙金夏置业有限公司	是	49,100.00	11.49%
	湖南云起企业管理服务有限公司	是	37,691.11	8.82%
	长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）	是	21,040.00	4.92%
	长沙夏铎铺建设开发有限公司	是	15,262.08	3.57%
	长沙旺金投资有限责任公司	是	14,793.26	3.46%
	湖南亮之星米业有限公司	否	1,074.52	0.25%
	湖南云起供应链管理有限公司	是	500.00	0.12%
	湖南云起产业投资基金管理有限公司	是	291.86	0.07%
非经营性其他应收款合计			405,742.17	94.95%
总计			427,301.51	100.00%

截至 2020 年末，发行人其他应收款账面价值 427,301.51 万元，其中非经营性其他应收款 405,742.17 万元，经营性其他应收款 21,559.34 万元，非经营性其他应收款占总资产的比例为 21.56%。

发行人上述非经营性其他应收款主要为借款，依据借款合同均有相应的还款安排，不能收回风险较小。发行人对非经营性的往来和资金拆借行为制定并执行了相关的内部管理制度，已在相应的决策权限内履行了相关决策程序，相关非经营性往来或资金拆借行为合法合规。

上述非经营性往来款项的形成系依据发行人《关联交易管理制度》、《非经营性往来占款和资金拆借管理办法》等相关内部制度，履行了相应的决策权限，相关款项均签署了相应的借款协议。根据发行人相关制度，公司非经营性款项的决策权限和程序如下：

(1) 公司及子公司与关联方之间的资金往来按照《公司章程》及公司《关联交易管理制度》的规定执行：

1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元（含 30 万元）至 300 万元（不含 300 万元）之间的关联交易由董事会批准。交易金额在 300 万元以上（含 300 万元）的关联交易由董事会审议通过后提交股东批准。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

2) 公司与关联法人发生的金额在 300 万元（不含 300 万元）至 3,000 万元（不含 3,000 万元）之间，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%（含 0.5%）至 5%（不含 5%）之间的关联交易（公司提供担保的除外）由董事会批准。

3) 公司与关联法人发生的金额在 3,000 万元以上（含 3,000 万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%）的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产除外），由董事会审议通过后提交股

东批准。

(2) 公司对非关联方资金拆借行为的决策流程如下:

1) 对于单笔向一方拆借资金不超过 3,000 万元(不含 3,000 万元)的,由总经理审议审批后,报董事会同意,以董事会决议形式批准后办理资金划转。

2) 对于单笔向一方拆借资金超过 3,000 万元(含 3,000 万元)的,须经董事会和股东审议批准。

(3) 除以上外的其它非经营性资金支出必须按照有关法规及公司相关内控制度履行决策程序,由公司总经理审批后,报董事会同意后办理资金划转。

如在债券存续期内因特殊原因需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项的,发行人将按照《公司法》、公司章程及发行人相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序,并及时按照募集说明书中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

(5) 存货

近三年末,发行人存货账面余额分别为 668,632.69 万元、576,744.62 万元和 748,029.46 万元,占总资产比例分别为 52.18%、42.56%和 39.75%,是资产中最重要的组成部分。发行人 2019 年末发行人存货规模较 2018 年末下降 13.74%,主要系根据高新区管委会文件,高新区管委会收回发行人土地资产所致。2020 年末发行人存货规模较 2019 年末增加 171,284.84 万元,增幅 29.70%,主要系公司进行了较大规模的土地自主摘牌所致。截至 2020 年末,发行人存货结

构情况如下表所示：

表 5-16：截至 2020 年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
土地资产	706,342.13	-	706,342.13	94.43%
基础设施工程建设项目	25,636.27	-	25,636.27	3.43%
土地整理开发项目	16,051.06	-	16,051.06	2.15%
合计	748,029.46	-	748,029.46	100.00%

截至 2020 年末，发行人账面共有土地使用权 52 宗，其中以存货计量的 49 宗，以投资性房地产计量的 2 宗，以无形资产计量的 1 宗。土地资产总账面价值 70.76 亿元。发行人名下土地使用权中有 38 宗为有证出让地，账面价值 54.45 亿元，11 宗为土地使用权证尚未办理完成的出让地，账面价值 14.97 亿元，其中 22 宗、20.53 亿元已缴纳土地出让金；3 宗为有证划拨地，账面价值 1.34 亿元，均未缴纳土地出让金。截至 2020 年末，发行人所有土地资产明细如下：

表 5-17：发行人 2020 年末土地使用权明细表

序号	土地使用证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	土地面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否为公益性资产	是否缴纳出让金	出让金及税费缴纳金额
1	宁 (1) 国用 (2010) 第 106 号	宁乡县历经铺乡紫云村	政府注入	商住用地	出让	106,667.00	15,434.71	评估法	1,447.00	是	否	否	
2	宁 (1) 国用 (2010) 第 107 号	宁乡县历经铺乡紫云村	政府注入	商住用地	出让	113,333.00	16,399.29	评估法	1,447.00	是	否	否	
3	宁 (1) 国用 (2010) 第 108 号	宁乡县历经铺乡紫云村	政府注入	商住用地	出让	118,420.00	17,490.63	评估法	1,477.00	是	否	否	
4	宁 (1) 国用 (2010) 第 412 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商住用地	出让	50,008.00	7,156.14	评估法	1,431.00	否	否	否	
5	宁 (1) 国用 (2010) 第 413 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商住用地	出让	50,488.70	7,224.93	评估法	1,431.00	否	否	否	
6	宁 (1) 国用 (2012) 第 318 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商住用地	划拨	18,744.90	2,230.64	评估法	1,190.00	否	否	否	
7	宁 (1) 国用 (2012) 第 319 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商住用地	划拨	18,714.10	2,228.85	评估法	1,191.00	否	否	否	
8	宁 (1) 国用 (2012) 第 602 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商住用地	划拨	74,209.00	8,934.76	评估法	1,204.00	否	否	否	
9	宁 (1) 国用 (2014) 第 171 号	宁乡县金洲镇同兴村	政府注入	商业、住宅	出让	37,955.50	9,018.23	评估法	2,376.00	否	否	否	
10	宁 (1) 国用 (2014) 第 216 号	宁乡县夏铎铺镇高新社区	政府注入	商业、住宅	出让	66,099.00	13,695.71	评估法	2,072.00	是	否	否	
11	宁 (1) 国用 (2014) 第	宁乡县夏铎铺	政府	商业、	出让	66,706.00	13,821.48	评估	2,072.00	是	否	否	

	217 号	镇高新社区	注入	住宅				法					
12	宁（1）国用（2014）第 543 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商服用地	出让	233,182.50	55,170.98	评估法	2,366.00	是	否	否	
13	宁（1）国用（2015）第 0257 号	宁乡县金洲镇同兴村	政府注入	商服用地	出让	79,761.10	26,361.04	评估法	3,305.00	是	否	否	
14	宁（1）国用（2015）第 0258 号	宁乡县金洲镇同兴村	政府注入	商服用地	出让	27,047.50	9,398.03	评估法	3,474.64	是	否	否	
15	宁（1）国用（2015）第 0259 号	宁乡县金洲镇同兴村	政府注入	商服用地	出让	64,365.30	19,419.01	评估法	3,017.00	是	否	否	
16	宁（1）国用（2015）第 0260 号	宁乡县金洲镇同兴村	政府注入	商服用地	出让	67,823.90	24,031.90	评估法	3,543.28	是	否	否	
17	宁（1）国用（2015）第 0261 号	宁乡县金洲镇同兴村	政府注入	商服用地	出让	40,904.90	14,493.75	评估法	3,543.28	是	否	否	
18	宁（1）国用（2015）第 0413 号	宁乡县夏铎铺镇高新村	招拍挂	城镇住宅用地	出让	52,613.80	5,290.00	成本法	1,005.44	是	否	是	52,900,000.00
19	宁（1）国用（2015）第 0414 号	宁乡县夏铎铺镇高新村	招拍挂	城镇住宅用地	出让	51,321.70	5,160.00	成本法	1,005.42	是	否	是	51,600,000.00
20	宁（1）国用（2015）第 0412 号	宁乡县金洲乡金洲大道	政府注入	商业、住宅	出让	41,614.60	9,284.22	评估法	2,231.00	是	否	否	
21	宁（1）国用（2015）第 0443 号	宁乡金洲新区（金洲镇龙桥村）	政府注入	商服用地	出让	60,000.30	20,684.50	评估法	3,447.40	是	否	否	
22	宁（1）国用（2015）第 0444 号	宁乡金洲新区（金洲镇龙桥村）	政府注入	商服用地	出让	18,500.00	6,349.20	评估法	3,432.00	否	否	否	
23	宁（1）国用（2015）第	宁乡金洲新区	政府	商服用地	出让	60,337.70	20,800.81	评估	3,447.40	是	否	否	

	0446 号	(金洲镇龙桥村)	注入	地				法					
24	宁(1)国用(2015)第 620 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商服用地	出让	85,792.30	29,849.95	评估法	3,479.33	是	否	否	
25	宁(1)国用(2016)第 093 号	宁乡县金洲镇全民社区	政府注入	商业、住宅	出让	16,350.50	3,474.15	评估法	2,124.80	是	否	否	
26	宁(1)国用(2016)第 067 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商服	出让	34,483.00	10,413.59	评估法	3,019.92	是	否	否	
27	宁(1)国用(2016)第 159 号	金洲新区金洲镇龙桥村、同兴村	政府注入	商服	出让	53,830.80	19,190.03	评估法	3,564.88	否	否	否	
28	宁(1)国用(2016)第 066 号	宁乡县金洲新区	政府注入	商服	出让	36,180.00	11,182.66	评估法	3,090.84	否	否	否	
29	宁(1)国用(2016)第 0373 号	宁乡县金洲乡同兴村	政府注入	商业、住宅	出让	100,004.60	35,531.63	评估法	3,553.00	是	否	否	
30	宁(1)国用(2016)第 0374 号	宁乡县金洲乡同兴村	政府注入	商业、住宅	出让	33,330.00	11,842.15	评估法	3,553.00	是	否	否	
31	宁(1)国用(2016)第 294 号	宁乡县金洲镇龙桥村	政府注入	商服	出让	65,326.10	20,332.09	评估法	3,112.40	是	否	否	
32	湘(2016)宁乡县不动产权第 0004626 号	宁乡县金洲镇龙桥村	政府注入	其他商服	出让	144,631.40	40,887.30	评估法	2,827.00	是	否	否	
33	湘(2018)宁乡市不动产权 0017896	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺社区	招拍挂	商服、住宅	出让	31,357.68	11,804.17	成本法	3,764.36	是	否	是	118,041,740.00
34	湘(2019)宁乡市不动产权第 0005696 号	金水东路以北、欧洲路以西	招拍挂	商服	出让	19,999.65	5,265.88	成本法	2,632.98	是	否	是	52,658,773.41

35	湘（2019）宁乡市不动产权第 0005697 号	金水东路以北、欧洲路以西	招拍挂	商服	出让	32,847.26	8,648.63	成本法	2,632.98	是	否	是	86,486,334.59
36	湘（2019）宁乡市不动产权第 0012787 号	金沙西路	招拍挂	工业用地	出让	19,629.85	839.80	成本法	427.82	否	否	是	8,398,034.00
37	湘（2019）宁乡市不动产权第 0003239 号	宁乡高新区金洲大道	招拍挂	城镇住宅用地	出让	23,859.76	5,631.78	成本法	2,360.37	是	否	是	56,317,840.00
38	湘（2019）宁乡市不动产权第 0003240 号	宁乡高新区美洲路	招拍挂	城镇住宅用地	出让	37,867.89	9,154.67	成本法	2,417.53	否	否	是	91,546,704.00
39	网挂【2019】宁乡市 100 号地块（234#）	宁乡高新区金水东路以北	招拍挂	工业用地	出让	61,776.78	25,883.36	成本法	4,189.82	否	否	是	258,833,580.00
40	网挂【2019】宁乡市 119 号地块（262#）	宁乡高新区金林路以北	招拍挂	工业用地	出让	72,699.14	28,181.82	成本法	3,876.50	否	否	是	281,818,225.00
41	网挂【2019】宁乡市 101 号地块（235#）	宁乡高新区金洲大道以南	招拍挂	工业用地	出让	61,483.55	25,760.58	成本法	4,189.83	否	否	是	257,605,790.00
42	湘（2020）宁乡市不动产权第 0006400 号	宁乡市金洲新区	招拍挂	工业用地	出让	41,762.29	20,116.91	成本法	4,817.00	否	否	是	201,169,070.00
43	网挂【2019】宁乡市 089 号地块（237#）	宁乡市高新区高新社区	招拍挂	工业用地	出让	59,045.20	19,210.63	成本法	3,253.55	否	否	是	192,106,315.00
44	网挂【2020】宁乡市 100 号地块（193#）	宁乡高新区亚洲南路	招拍挂	工业用地	出让	106,955.13	4,547.21	成本法	425.15	否	否	是	45,472,123.00
45	网挂【2020】宁乡市 099 号地块（246#）	宁乡高新区金园路南侧	招拍挂	工业用地	出让	26,463.10	1,128.56	成本法	426.46	否	否	是	11,285,575.00
46	网挂【2020】宁乡市 086 号地块（286#）	宁乡高新区金洲大道以南	招拍挂	工业用地	出让	5,442.94	232.27	成本法	426.74	否	否	是	2,322,710.00
47	网挂【2020】宁乡市 082	宁乡高新区澳	招拍	工业用	出让	71,477.08	3,039.78	成本	425.28	否	否	是	30,397,822.00

	号地块（264#）	洲北路以东	挂	地				法					
48	网挂【2019】宁乡市 091 号地块（2019260#）	高新区碧桂园山湖城以东	招拍挂	工业用地	出让	66,097.12	21,500.77	成本法	3,252.91	否	否	是	215,007,720.00
49	宁乡高新区 2020293 号地块协议出让	宁乡市金洲新区	招拍挂	工业用地	出让	2,527.00	83.20	成本法	329.24	否	否	是	832,000.00
50	湘（2017）宁乡县不动产权第 0016088 号	宁乡县金洲镇龙桥村	招拍挂	工业用地	出让	19,178.10	737.61	成本法	384.61	否	否	是	7,376,089.04
51	宁（1）国用（2016）第 401 号	宁乡县金洲镇全民社区	招拍挂	工业用地	出让	60,891.30	2,318.15	成本法	380.70	是	否	是	23,181,517.91
52	湘（2019）宁乡市不动产权第 0023496 号	宁乡市高新区金水西路	招拍挂	工业用地	出让	18,264.46	716.42	成本法	392.25	是	否	是	7,164,171.05
合计							707,584.59						

2、非流动资产分析

近三年末，发行人非流动资产总额分别为 117,410.53 万元、169,336.60 万元和 217,476.05 万元，占总资产比例分别为 9.16%、12.50%和 11.56%。

（1）可供出售金融资产

近三年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 23,080.00 万元、23,080.00 万元和 23,080.00 万元，占总资产比例分别为 1.80%、1.70%和 1.23%。截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产主要为对湖南宁乡农村商业银行股份有限公司、宁乡市信达小额贷款有限责任公司、湖南仁润投资担保有限公司、长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）和宁乡市信道财务咨询有限公司的股权投资，余额明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	2020 年末余额
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	1,680.00
宁乡市信达小额贷款有限责任公司	4,000.00
湖南仁润投资担保有限公司	2,000.00
长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）	14,800.00
宁乡市信道财务咨询有限公司	600.00
合计	23,080.00

（2）投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 34,691.08 万元、128,777.23 万元和 166,622.02 万元，占总资产比例分别为 2.71%、9.50%和 8.85%。发行人 2019 年，公司投资性房地产账面价值较上年末增加了 94,086.15 万元，增幅为 271.21%，一方面是因为发行人将金水东路标准厂房等在建工程项目转入投资性房地产；另一方面

是因为公司对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，使得投资性房地产期末余额增加。2020 年，公司投资性房地产账面价值较上年末增加了 37,844.79 万元，增幅为 29.39%，主要系一方面博信新能源厂房、南鹏厂房、航天三丰厂房和恩吉创业园厂房建设完工转入投资性房地产；另一方面系发行人投资性房地产公允价值变动所致。截至 2020 年末，发行人投资性房地产中包含 2 宗土地使用权，具体情况详见“表 5-17：发行人 2020 年末土地使用权明细表”中序号第 50-51 宗地块。截至 2020 年末，发行人投资性房地产具体情况如下：

表 5-18：截至 2020 年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

序号	项目名称	权证办理情况	座落	账面价值	是否抵押	是否出租
1	姚家坡路标准厂房	土地已办理权证，房屋建筑物权证正在办理中	宁乡县金洲镇龙桥村	9,078.33	否	是
2	金水东路标准厂房	土地证及房屋建筑物权证正在办理中	宁乡高新区金洲镇龙桥村	51,586.31	否	是
3	宁乡创新创业示范基地项目二、三、五期厂房	土地证及房屋建筑物权证正在办理中	宁乡高新区金洲镇全民社区	34,056.91	否	是
4	博信新能源厂房	土地证及房屋建筑物权证正在办理中	宁乡高新区金园路	3,434.72	否	是
5	南鹏厂房	土地证及房屋建筑物权证正在办理中	宁乡高新区澳洲北路	12,962.19	否	是
6	航天三丰厂房	土地证及房屋建筑物权证正在办理中	宁乡高新区金沙西路	4,826.86	否	是
7	恩吉创业园厂房	土地证及房屋建筑物权证正在办理中	宁乡高新区澳洲北路	9,991.64	否	是
8	金水西路标准厂房	土地已办理权证，房屋建筑物权证正在办理中	宁乡县金洲镇全民社区	40,685.06	是	是
合计	—	—	—	166,622.02	—	—

上述投资性房地产项下 8 个标准厂房项目中合计房屋栋数 67 栋，截至目前，其中 4 栋已取得产权证，账面价值 3.95 亿元；无证房屋 63 栋，账面价值 12.71 亿元。

（3）固定资产

近三年末，发行人固定资产余额分别为 148.09 万元、8,462.83 万元和 8,192.42 万元，主要为司法拍卖获得的湖南亮之星米业有限公司的厂房仓库，账面价值 4,814.36 万元，截至目前尚未办妥不动产权证。

（4）在建工程

近三年末，发行人在建工程余额分别为 58,340.96 万元、5,178.35 万元和 14,544.90 万元，占总资产比例分别为 4.55%、0.38%和 0.77%。2019 年末，发行人在建工程账面价值较上年末减少了 53,162.61 万元，降幅为 91.12%，主要系发行人当年将金水东路标准厂房等在建工程项目转入投资性房地产所致。2020 年末，发行人在建工程账面价值较上年末增加了 9,366.55 万元，增幅为 180.88%，主要系宁乡创新创业示范基地项目六期、工业污水处理厂项目两个在建工程项目的建设持续推进所致。截至 2020 年末，发行人在建工程情况如下表所示：

表 5-19：截至 2020 年末发行人在建工程情况

单位：万元

项目名称	账面余额	减值准备	账面价值
宁乡创新创业示范基地项目六期	3,391.34	-	3,391.34
金沙路标准厂房	521.48	-	521.48
工业污水处理设备二期	10,305.57	-	10,305.57
配电工程（一期）	326.51	-	326.51
合计	14,544.90	-	14,544.90

三、发行人负债结构与资产情况分析

（一）发行人负债结构分析

近三年末，发行人负债总额分别为 557,985.83 万元、691,356.33 万元和 1,196,575.87 万元。近年来，随着发行人业务的发展，公司负债规模有所增长，但从总体来看，发行人负债规模的变化趋势与资产规模的变化趋势一致。截至 2020 年末，发行人占比最高的三项负债分别为应付债券、长期借款和其他应付款，分别占总负债的 40.82%、37.55%和 10.59%，占比最高的三项负债合计占总负债的 88.97%。

表 5-20：发行人近三年末负债结构

科目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
流动负债：						
短期借款	16,000.00	1.34	-	-	-	-
应付票据	1,100.00	0.09	-	-	-	-
应付账款	20,044.47	1.68	10,985.45	1.59	2,088.69	0.37
预收账款	3,119.36	0.26	2,891.38	0.42	-	-
应付职工薪酬	0.00	0.00	6.48	0.00	22.75	0.00
应交税费	180.50	0.02	41.79	0.01	49.37	0.01
其他应付款	126,773.36	10.59	90,900.10	13.15	22,348.62	4.01
一年内到期的非流动负债	60,996.00	5.10	54,224.00	7.84	56,000.00	10.04
流动负债合计	228,213.69	19.07	159,049.19	23.01	80,509.42	14.43
非流动负债：						
长期借款	449,330.00	37.55	215,375.00	31.15	176,950.00	31.71
应付债券	488,470.42	40.82	298,939.79	43.24	298,541.41	53.50
长期应付款	24,527.05	2.05	13,185.00	1.91	1,985.00	0.36
递延所得税负债	6,034.71	0.50	4,807.35	0.70		
非流动负债合计	968,362.17	80.93	532,307.14	76.99	477,476.41	85.57
负债总计	1,196,575.87	100.00	691,356.33	100.00	557,985.83	100.00

(二) 发行人负债情况分析

1、流动负债分析

近三年末，发行人流动负债合计余额分别为 80,509.42 万元、159,049.19 万元和 228,213.69 万元，占总负债比例分别为 14.43%、23.01%和 19.07%。

(1) 其他应付款

近三年末，发行人其他应付款余额分别为 22,348.62 万元、90,900.10 万元和 126,773.36 万元，占总负债比例分别为 4.01%、13.15%和 10.59%。2019 年末，发行人其他应付款余额较上年末增加了 68,551.48 万元，增幅为 306.74%，主要系新增与其他单位的往来款所致。2020 年末，发行人其他应付款余额较上年末增加了 35,873.26 万元，增幅为 39.46%，主要系新增与其他单位的代收代付款所致。截至 2020 年末，发行人其他应付款按债权人归集的期末余额前五名的情况如下：

表 5-21：截至 2020 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元

项目	账面余额	款项性质
湖南云起城市运营管理有限公司	47,200.00	往来款
长沙旺金投资有限责任公司	27,765.43	往来款
已批未付代收代付款	5,588.41	代收代付款
宁乡市财政局	1,000.00	往来款
刘正加	390.00	往来款
合计	81,943.84	-

2、非流动负债分析

近三年末，发行人非流动负债合计余额分别为 477,476.41 万元、532,307.14 万元和 968,362.17 万元，占总负债比例分别为 85.57%、76.99%和 80.93 %。

（1）长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为 176,950.00 万元、215,375.00 万元和 449,330.00 万元，占总负债比例分别为 31.71%、31.15%和 37.55%。报告期内，发行人长期借款余额持续增长，主要系发行人为匹配业务发展的需要，持续扩大银行借款融资规模所致。

截至 2020 年末，发行人长期借款主要为抵押借款和保证借款，金额分别为 170,990.00 万元和 258,340.00 万元。截至 2020 年末长期借款余额前五名明细情况如下表所示：

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款到期日	期末余额
平安信托有限责任公司	2020/6/24	2022/6/24	39,350.00
工商银行宁乡支行	2016/6/21	2026/6/20	30,800.00
中粮信托有限责任公司	2020/4/17	2022/4/17	29,980.00
农发行宁乡支行	2019/4/28	2034/4/27	28,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	2020/1/7	2022/1/7	28,000.00
合计	—	—	156,130.00

（2）应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别为 298,541.41 万元、298,939.79 万元和 488,470.42 万元，占总负债比例分别为 53.50%、43.24 和 40.82%。截至 2020 年末，发行人应付债券明细如下：

表 5-22：截至 2020 年末发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	债券类型	发行时间	期末余额	期限	票面利率	担保情况
17 金洲双创债	一般企业债	2017.08	120,000.00	7 年	6.60%	无担保
17 金洲 01	私募公司债	2017.01	43,000.00	3+2 年	7.80%	无担保

债券名称	债券类型	发行时间	期末余额	期限	票面利率	担保情况
17 金洲 02	私募公司债	2017.04	10,000.00	3+2 年	7.50%	无担保
20 金洲 01	私募公司债	2020.03	50,000.00	2+2+1 年	7.99%	无担保
20 湘金洲新城 ZR001	债权融资计划	2020.03	49,800.00	3 年	7.20%	无担保
20 湘金洲新城 ZR002	债权融资计划	2020.03	20,000.00	3 年	5.50%	无担保
20 湘金洲新城 ZR003	债权融资计划	2020.03	49,900.00	3 年	7.40%	无担保
20 金洲 03	私募公司债	2020.09	100,000.00	2+2+1 年	7.50%	无担保
20 金洲新城债	一般企业债	2020.10	62,000.00	7 年	6.68%	信用担保
合计	—	—	504,700.00	—		

（三）发行人有息负债情况分析

截至 2020 年末，发行人有息负债合计 1,030,996.42 万元，前十大有息负债如下表所示：

表 5-23：截至 2020 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵押/质押/保证情况
1	“17 金洲双创债”持有人	企业债	120,000.00	6.60%	2017.08.24-2024.08.24	信用
2	“20 金洲 03”持有人	私募公司债	100,000.00	7.50%	2020.09.30-2025.09.30	信用
3	“20 金洲新城债”持有人	企业债	62,000.00	6.68%	2020.10.29-2027.10.30	保证
4	“20 金洲 01”持有人	私募公司债	50,000.00	7.99%	2020.03.30-2025.03.30	信用
5	20 湘金洲新城 ZR003	债权融资计划	49,900.00	7.40%	2020.03.27-2022.03.27	保证
6	20 湘金洲新城 ZR001	债权融资计划	49,800.00	7.20%	2020.03.12-2023.03.12	保证

7	“17 金洲 01”持有人	私募公司债	43,000.00	7.80%	2017.01.18-2022.01.18	信用
8	平安信托有限责任公司	信托	39,350.00	10.50%	2020.06.24-2022.06.24	保证
9	工商银行宁乡支行	贷款	30,800.00	4.90%	2016.06.21-2026.06.20	抵押
10	中粮信托有限责任公司	信托	29,980.00	11.80%	2020.04.17-2022.04.17	保证
合计			574,830.00	-	-	-

截至 2020 年末，有息负债构成明细及信用融资与担保融资的结构情况如下表所示：

表 5-24：截至 2020 年末发行人有息负债构成明细情况

单位：万元、%

负债类别	2020 年末	
	金额	占比
短期借款	16,000.00	1.55
一年内到期的非流动负债	60,996.00	5.92
长期借款	449,330.00	43.58
应付债券	488,470.42	47.38
长期应付款	16,200.00	1.57
合计	1,030,996.42	100.00

表 5-25：截至 2020 年末发行人有息负债期构成明细情况

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		总计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	46,996.00	61.04	40,400.00	7.45	123,300.00	47.35	97,560.00	64.37	308,256.00	29.90
其中担保贷款	37,198.00	48.31	40,400.00	7.45	123,300.00	47.35	97,560.00	64.37	298,458.00	28.95
债券融资	30,000.00	38.96	313,567.02	57.85	137,108.12	52.65	37,795.28	24.94	518,470.42	50.29
其中担保债券	-	-	-	-	137,108.12	52.65	-	-	137,108.12	13.30
信托融资	-	-	166,070.00	30.64	-	-	-	-	166,070.00	16.11
其中担保信托	-	-	166,070.00	30.64	-	-	-	-	166,070.00	16.11

其他融资	-	-	22,000.00	4.06	-	-	16,200.00	10.69	38,200.00	3.71
其中担保融资	-	-	22,000.00	4.06	-	-	16,200.00	10.69	38,200.00	3.71
合计	76,996.00	100.00	542,037.02	100.00	260,408.12	100.00	151,555.28	100.00	1,030,996.42	100.00

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测试如下表所示：

表 5-26：债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	7.72	12.59	6.45	6.02	7.58	2.15
长期借款偿还规模	4.31	3.88	3.45	3.02	2.58	2.15
长期应付款偿还规模	0.41	0.41	-	-	-	-
应付债券偿还规模	3.00	8.30	3.00	3.00	5.00	-
本期债券偿付规模	-	0.22	0.22	0.22	0.22	3.92
合计	7.72	12.81	6.67	6.24	7.80	6.07

注：上述压力测试的测算利率按年化 6.00% 进行测算。

四、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

1、对外担保

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 419,234.95 万元，占当期期末净资产的比例为 61.18%。具体情况如下表所示：

表 5-27：2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	期限
1	长沙恩吉实业投资有限公司	57,500.00	贷款	保证、抵押担保	2019.8.30-2029.8.28
2	长沙恩吉实业投资有限公司	86,600.00	贷款	保证、抵押担保	2015.12-23-2033.12.11
3	宁乡沔东新城建设开发有限公司	24,860.00	贷款	保证担保	2020.1.20-2022.5.9
4	长沙恩吉实业投资有	20,000.00	贷款	保证担保	2020.12.23-2021.12.21

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	期限
	限公司				
5	宁乡沔东新城建设开发有限公司	19,893.00	贷款	保证担保	2019.12.13-2021.12.13
6	长沙恩吉实业投资有限公司	8,761.72	贷款	保证担保	2020.3.5-2035.2.27
7	宁乡沔东新城建设开发有限公司	14,850.00	贷款	保证担保	2020.5.29-2022.5.29
8	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	13,440.23	贷款	保证担保	2020.6.30-2025.6.30
9	宁乡市交通建设投资有限公司	49,910.00	贷款	保证担保	2020.4.27-2022.6.24
10	长沙恩吉实业投资有限公司	34,300.00	贷款	保证担保	2019.1.18-2023.9.25
11	湖南云起企业管理服务有限公司	7,990.00	贷款	保证担保	2020.3.16-2022.3.1
12	长沙恩吉实业投资有限公司	11,060.00	贷款	保证担保	2018.4.10-2021.3.22
13	长沙恩吉实业投资有限公司	24,960.00	贷款	保证担保	2020.6.24-2022.8.19
14	长沙旺金投资有限责任公司	10,000.00	贷款	保证担保	2019.12.27-2022.12.27
15	宁乡市交通建设投资有限公司	29,910.00	贷款	保证担保	2019.8.9-2022.4.17
16	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	4,800.00	贷款	保证担保	2019.5.22-2021.5.22
17	湖南云起企业管理服务有限公司	400.00	贷款	保证担保	2020.3.11-2021.3.10
合计		419,234.95	-	-	-

上述被担保对象的基本情况如下表所示：

被担保对象	企业性质	被担保对象实际控制人	成立日期	注册资本	担保事项具体性质	是否设置反担保措施
-------	------	------------	------	------	----------	-----------

长沙恩吉实业投资有限公司	国有独资	宁乡高新技术产业园区管理委员会	2014 年 4 月	100,000 万元	银行贷款	无
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	国有独资	宁乡经济技术开发区管理委员会	2017 年 3 月	100,000 万元	银行贷款	无
宁乡市交通建设投资有限公司	国有独资	宁乡市人民政府	2009 年 2 月	5,000 万元	银行贷款	无
湖南云起企业管理服务有限公司	国有独资	宁乡高新技术产业园区管理委员会	2010 年 5 月	2,000 万元	银行贷款	无
湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	国有独资	宁乡高新技术产业园区管理委员会	2014 年 12 月	80,000 万元	银行贷款	无
宁乡沔东新城建设开发有限公司	国有独资	宁乡市人民政府	2013 年 9 月	100,000 万元	银行贷款	无
长沙旺金投资有限责任公司	国有独资	宁乡高新技术产业园区管理委员会	2015 年 4 月	50,000 万元	银行贷款	无

上述被担保人的基本情况如下：

1、长沙金洲新城投资控股集团有限公司

长沙金洲新城投资控股集团有限公司为本公司控股股东，实际控制人为国家级宁乡经济技术开发区管理委员会。公司基本情况见“第四条 发行人基本情况”之“三、发行人股东情况”。

2、宁乡沔东新城建设开发有限公司

宁乡沔东新城建设开发有限公司控股股东为宁乡市国资投资控股集团有限公司，实际控制人为宁乡市人民政府。公司主要负责宁乡市沔东新城片区的基础设施建设、土地开发、招商引资以及各类经营性项目的经营管理。近年来公司经营状况良好，正加速推进宁乡曾家河文旅片区开发为主的一系列文化旅游与职业教育项目的建设。

设与运营。

3、宁乡市交通建设投资有限公司

宁乡市交通建设投资有限公司控股股东为宁乡沔东新城建设开发有限公司，实际控制人为宁乡市人民政府。公司主要负责宁乡市全市范围内公共交通基础设施项目的建设运营。近年来公司经营情况良好，主要的在建项目包括宁乡市全域旅游游客服务中心建设项目等。

4、长沙恩吉实业投资有限公司

长沙恩吉实业投资有限公司控股股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司，实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。公司主要负责宁乡高新区范围内物业管理服务、产业投资、贸易服务、交通运输等项目的开发与运营。公司经营状况良好，储备项目较多，预计未来营业收入规模和盈利水平将保持稳定。

5、湖南云起企业管理服务有限公司

湖南云起企业管理服务有限公司控股股东长沙恩吉实业投资有限公司，实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会，主要经营宁乡高新区范围内公寓租赁、物业服务、绿化保洁、道路管网的日常维护等业务。近年来，随着宁乡高新区社会经济的持续发展，公司逐步增加自持物业数量，公司营业收入规模与盈利能力持续改善。

6、湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司

湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司控股股东为长沙恩吉实业投资有限公司，实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。公司主要开展宁乡高新区内优质初创企业的创业孵化与股

权投资、资产管理等业务，公司经营状况良好。

7、长沙旺金投资有限责任公司

长沙旺金投资有限责任公司控股股东为湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司，实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。公司主要开展宁乡高新区内建材与装饰材料销售、管道工程施工以及其他各类市政公用设施的工程施工服务。

上述被担保人均为宁乡市、宁乡经开区和宁乡高新区内的国有独资企业或国有控股企业。被担保人的业务经营情况良好，收入与盈利情况稳定，发行人对相关被担保人的担保代偿风险较低，对外担保事项对发行人经营活动及偿债能力影响有限。

2、未决诉讼

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼。

3、承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

4、资产负债表日后事项

无。

五、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值总计 563,669.84 万元，具体情况如下表所示：

表 5-28：截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占当期末净资产的比例	受限原因
存货	524,586.55	76.56	银行借款抵押及对外担保抵押

投资性房地产	38,366.87	5.60	银行借款抵押
无形资产	716.42	0.10	银行借款抵押
合计	563,669.84	82.26	-

六、发行人关联交易情况

（一）发行人股东

详见“第四条发行人基本情况”之“三、发行人股东情况”。

（二）发行人的子公司情况

见“第四条发行人基本情况”之“五、发行人权益投资情况。”之“（一）发行人并表子公司情况”。

（三）发行人的参股公司情况

见“第四条发行人基本情况”之“五、发行人权益投资情况。”之“（二）发行人主要合营企业或联营企业情况”。

（四）发行人的其它关联方情况表

名称	关联方关系
宁乡高新技术产业园区管理委员会	实际控制人
湖南云起产业投资基金管理有限公司	同一母公司
长沙思吉实业投资有限公司	同一母公司
湖南云起企业管理服务有限公司	同一母公司
湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	同一母公司
长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）	同一母公司
长沙金夏置业有限公司	受同一实际控制人控制
长沙夏铎铺建设开发有限公司	受同一实际控制人控制
湖南云起城市运营管理有限公司	同一母公司
长沙旺金投资有限责任公司	同一母公司
湖南云起供应链管理有限公司	同一母公司
湖南新阳园林景观工程有限公司	董监高关联
湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司	董监高关联

名称	关联方关系
湖南三航融合发展科技有限公司	董监高关联
其他符合企业会计准则等规定的关联方	—

（五）关联交易情况

1、关联方交易情况

发行人近三年关联交易情况如下：

表 5-29：近三年发行人关联交易情况

单位：万元

关联方	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宁乡高新技术产业园区管理委员会	35,466.48	83,783.74	21,085.39
长沙恩吉实业投资有限公司	124,132.68	42,713.23	105,297.66

2、关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人关联方担保情况如下：

表 5-30：截至 2020 年末发行人关联方担保情况

单位：万元

序号	被担保人	担保余额
1	长沙恩吉实业投资有限公司	57,500.00
2	长沙恩吉实业投资有限公司	86,600.00
3	长沙恩吉实业投资有限公司	20,000.00
4	长沙恩吉实业投资有限公司	8,761.72
5	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	13,440.23
6	长沙恩吉实业投资有限公司	34,300.00
7	湖南云起企业管理服务有限公司	7,990.00
8	长沙恩吉实业投资有限公司	11,060.00
9	长沙恩吉实业投资有限公司	24,960.00
10	长沙旺金投资有限责任公司	10,000.00
11	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	4,800.00

序号	被担保人	担保余额
12	湖南云起企业管理服务有限公司	400.00
合计		279,811.95

3、关联方应收应付款项

截至2020年末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

表 5-31：发行人 2020 年末关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	金额
应收账款	宁乡高新技术产业园区管理委员会	102,114.62
应收账款	长沙恩吉实业投资有限公司	247,679.39
其他应收款	长沙恩吉实业投资有限公司	89,793.17
其他应收款	湖南云起企业管理服务有限公司	37,691.11
其他应收款	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	58,190.51
其他应收款	长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）	21,040.00
其他应收款	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	118,005.66
其他应收款	长沙金夏置业有限公司	49,100.00
其他应收款	长沙夏铎铺建设开发有限公司	15,262.08
其他应收款	湖南云起产业投资基金管理有限公司	291.86
其他应付款	长沙旺金投资有限责任公司	14,793.26
其他应收款	湖南云起供应链管理有限公司	500.00
其他应付款	长沙旺金投资有限责任公司	27,765.43

除上述外，截至2020年末，发行人不存在其他关联方往来，也未发生其他关联交易。

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。发行人的主体信用等级为 AA 表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AAA 表明本期债券基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（一）评级观点

东方金诚认为，长沙市和宁乡市经济实力均很强；公司主营业务区域专营性较强，得到股东及相关各方的大力支持；三峡担保集团为本期债券提供的担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司资产流动性较弱，存在较大的偿付压力，资金来源对筹资活动依赖性较强。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

1、长沙市经济实力很强；宁乡市地区经济保持增长，并已形成装备制造、食品和新材料等六大主导产业，经济实力很强；

2、公司主要从事宁乡高新区工程项目建设、受托土地整理等，业务具有较强的区域专营性；

3、作为宁乡高新区重要的工程项目建设主体，公司在财政补贴、资产注入、管理权划转等方面得到股东及相关各方的大力支持；

4、三峡担保集团为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）关注

1、公司流动资产中变现能力较弱的存货、应收类款项等占比很高，且资产受限程度较高，资产流动性较弱；

2、随着公司承担工程项目建设和受托土地整理项目的增加，公司债务规模快速上升且集中度较高，存在较大的偿付压力；

3、公司经营性净现金流对项目结算款和往来款依赖较大，资金来源对筹资活动依赖性较强。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注长沙金洲新城开发建设投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

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

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、近三年信用评级情况

表 15-1：发行人近三年信用评级情况表

主体长期信用级别	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间
AA	稳定	稳定	东方金诚国际信用评估有限公司	2020-08-14
AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司	2019-06-26
AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司	2018-06-22

报告期内，发行人不存在主体评级调整的情况，也不存在债项评级高于主体评级的情况。发行人近三年在境内发行其他债券、债券融资工具委托进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果无差异。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作关系，获得各银行较高的授信额度，间接融资能力较强。截至 2020 年末，公司及控股子公司获得银行授信额度共计 384,700.00 万元，已使用 308,100.00 万元，尚未使用额度 76,600.00 万元。所有到期借款均已归还，无逾期借款情况。

表 6-1：截至 2020 年末发行人银行授信情况表

单位：万元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
中国工商银行	120,000.00	120,000.00	-
长沙银行	94,700.00	94,700.00	-
中国建设银行	77,000.00	45,400.00	31,600.00
中国农业发展银行	60,000.00	28,000.00	32,000.00
长沙农村商业银行	14,000.00	14,000.00	-
兴业银行	6,000.00	6,000.00	-
中国银行	13,000.00	-	13,000.00

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
合计	384,700.00	308,100.00	76,600.00

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

1、直接融资情况统计

截至 2020 年末，发行人已发行尚未兑付债券如下：

表 6-2：发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：万元

债券名称	债券类型	发行时间	期末余额	期限	票面利率	担保情况
17 金洲双创债	一般企业债	2017.08	120,000.00	7 年	6.60%	无担保
17 金洲 01	私募公司债	2017.01	43,000.00	3+2 年	7.80%	无担保
17 金洲 02	私募公司债	2017.04	10,000.00	3+2 年	7.50%	无担保
20 金洲 01	私募公司债	2020.03	50,000.00	2+2+1 年	7.99%	无担保
20 湘金洲新城 ZR001	债权融资计划	2020.03	49,800.00	3 年	7.20%	无担保
20 湘金洲新城 ZR002	债权融资计划	2020.03	20,000.00	3 年	5.50%	无担保
20 湘金洲新城 ZR003	债权融资计划	2020.03	49,900.00	3 年	7.40%	无担保
20 金洲 03	私募公司债	2020.09	100,000.00	2+2+1 年	7.50%	无担保
20 金洲新城债	一般企业债	2020.10	62,000.00	7 年	6.68%	信用担保
合计			504,700.00	—		

“17 金洲双创债”募集说明书中对募集资金用途披露如下：“本期债券募集资金 15 亿元，其中 10 亿元用于宁乡创新创业示范基地建设项目，剩余 5 亿元用于补充流动资金。”发行人已发行的债券募集

资金均按募集说明书约定用途使用，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途的情况。

截至本募集说明书出具之日，发行人股东以及发行人合并报表范围内的子公司均未发行过债券，也不存在已获批未发行、在申报通道内的企业债券。

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在已获批未发行、在申报通道内的企业债券，此次为发行人第 3 次申报企业债券，发行人已获批并完成发行 2 只企业债券。

2、其他融资情况统计

截至 2020 年末，发行人信托、融资租赁等其他融资情况如下：

表 6-3：发行人 2020 年末其他融资情况

单位：亿元、%

序号	借款机构	借款利率	债务余额	债务期限
1	平安信托有限责任公司	10.50%	3.94	2020.6.24-2022.6.24
2	中粮信托有限责任公司	11.80%	3.00	2020.4.17-2022.4.17
3	光大兴陇信托有限责任公司	11.50%	2.80	2020.1.7-2022.1.7
4	中建投信托股份有限公司	10.50%	2.80	2020.7.31-2022.7.31
5	五矿国际信托有限公司	10.80%	2.48	2020.7.10-2022.7.10
6	成都益航资产管理有限公司	10.70%	2.20	2020.5.8-2022.5.7
7	光大兴陇信托有限责任公司	11.50%	1.60	2020.6.24-2022.6.24
8	中茂国际融资租赁（深圳）有限公司	8.00%	0.82	2019.10.18-2027.10.18
9	远东国际租赁有限公司	9.70%	0.80	2020.6.17-2022.6.19
合计			20.44	-

截至本期债券发行前，除上述情况外，发行人无中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在代建回购、售后回购等融资方式。

发行人已发行的各债券产品以及其他融资均正常还本付息，未

处于违约或者延迟支付本息的状态。

截至 2020 年末，发行人无高利融资情况，同时发行人承诺在本期债券存续期内不进行高利融资。

3、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（报告日期 2021 年 1 月 18 日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息的情况。

第七条 增信机制及其他保障措施

一、担保事项

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付债券本息时，重庆三峡融资担保集团股份有限公司将承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人概况

1、担保人基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

注册地址：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

法定代表人：李卫东

注册资本：483,000.00 万人民币

公司类型：股份有限公司

股东单位：重庆渝富控股集团有限公司（股份占比 50%）、三峡资本控股有限责任公司（股份占比 33.33%）、国开金融有限责任公司（股份占比 16.67%）

实际控制人：重庆市国有资产监督管理委员会

营业范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、担保人财务情况

根据由天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（天健审〔2021〕8-114号），截至2020年12月31日，重庆三峡融资担保集团股份有限公司总资产为108.61亿元，总负债为40.70亿元，净资产67.90亿元，2020年实现营业收入10.74亿元，净利润2.95亿元。截至2020年末，担保人发行债券情况如下：

表 7-1 三峡担保债券发行情况

债券名称	发行规模（亿元）	发行品种	债券期限（年）
18 三峡 01	1.00	公司债券	3+2
18 三峡 Y1	2.00	公司债券	3+N
19 三峡 01	5.00	公司债券	3+2

截至2020年6月末，三峡担保融资担保责任余额为334.62亿元，2020年6月末净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）为56.14亿元，融资担保责任余额为净资产的6.14倍。

（1）三峡担保2020年经审计的合并资产负债表（见附表五）

（2）三峡担保2020年经审计的合并利润表（见附表六）

（3）三峡担保2020年经审计的合并现金流量表（见附表七）

3、担保人担保集中度情况

根据担保人出具的担保业务指标符合监管规定的说明，截至 2020 年 6 月 30 日，担保人融资担保放大倍数为 6.14 倍，担保人母公司净资产为 56.14 亿元，净资产的 10%即 5.61 亿元。被担保人主体信用评级为 AA 级，本期债券规模上限为 4 亿元，对应集中度计算口径的责任余额为 2.4 亿元（具体金额以监督管理及审核注册机关最后同意注册为准）。担保人对本期债券提供担保对应的集中度计算口径责任余额为 2.4 亿元，占担保人截至 2020 年 6 月 30 日净资产的比例为 4.28%，未超过同一被担保人融资担保责任余额占净资产 10%的指标要求，亦未超过对同一担保人及其关联方融资担保责任余额占净资产 15%的指标要求，满足监管要求。

4、担保人资信状况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“重庆三峡担保集团”或“集团”）成立于 2006 年 9 月，注册资本金 48.3 亿元人民币，是经国家发改委批准，由重庆渝富控股集团有限公司（股份占比 50%）、三峡资本控股有限责任公司（股份占比 33.33%）、国开金融有限责任公司（股份占比 16.67%）3 家股东发起设立的国有大型综合性融资担保集团，是西部首家获得 6 家主流资信评级机构给予 AAA 主体信用评级，成功发行永续期公司债券的担保机构。根据中诚信评定重庆三峡融资担保集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定。截至 2020 年末，重庆三峡担保集团融资担保责任余额 356.28 亿元，占重庆三峡担保集团净资产的比例为 524.71%。

综合来看，三峡担保资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，为本期债券提供的无条件不可撤销的连带责任保证担

保具有很强的增信作用。

（二）担保函的主要内容

三峡担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

1、被担保的债券品种、数额：被担保的债券为 3+2 年期、发行总额不超过人民币 4 亿元（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）。

2、债券的到期日：担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算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。债权代理人有权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、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

5、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、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担

保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

三峡担保出具担保函对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。三峡担保所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据湖南森力律师事务所出具的法律意见书，重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的担保函意思表示真实、内容合法有效。

二、债券持有人及债权代理人的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对本期债券作持续监督，当发行人发生影响偿债能力的重大变化时，应召开债券持有人会议。

债权代理人按照《债权代理协议》的规定对本期债券作持续监督。债权管理人应持续关注发行人的资信状况，发现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。债权代理人应对本期债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见本募集说明书“第十条 投资者权利保护机制”之“（三）《债券持有人会议规则》主要内容”以及“第十一条 债权代理人”。

第八条 税项

本期公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的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性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，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，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

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

企业投资者根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

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、分割等所书立的财产转让书据，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，我国目前还没有具体的规定，发行人无法预测国家是否或将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何种水平的税率。

截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

第九条 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债券发行（簿记建档）日前三-五个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 5、有关机构规定的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 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、债权代理人或具有同等职责的机构、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）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期公司债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十条 投资者权利保护机制

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

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

一、设立债券持有人会议

（一）《债券持有人会议规则》主要内容

1、债券持有人行使权利形式

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

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议

或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

2、债券持有人会议的权限

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

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

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

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

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

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

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

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

（8）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同

意改变募集资金用途作出决议；

(9) 对更换（债权人代理人自动提出辞职的除外）或取消债权人代理人作出决议；

(10) 对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

(11) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(12) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3、债券持有人会议的召集

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

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

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

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

(5) 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

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

(6) 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。

(7) 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。如出现延期，则按照本规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

4、债券持有人会议的召开

- (1) 债券持有人会议采取现场方式在发行人住所地召开。
- (2) 召集人应制作出席会议人员的签名册。

签名册应载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码或注册号、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券张数、委托人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（3）债券持有人会议由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债券债权代理人未能履行职责，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其受托人）担任会议主席并主持会议；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席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人或其代理人担任会议主席并主持会议。

（3）会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。

延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

5、表决、决议及会议记录

（1）债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一份表决权。

（2）债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

(3) 会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

(4) 债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(5) 每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

(6) 债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过；但下列事项须经全体有表决权的债券持有人所持表决权三分之二以上（含三分之二）同意方为通过：

1) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议延缓偿付本期债券应付本息的；

2) 拟延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

3) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

4) 拟修改募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现上述第 1)、2)、3) 项目的；

5) 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(7) 会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席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；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

(8) 债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

(9) 债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

(10) 会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录应包括以下内容：

- 1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- 2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- 3) 会议计票人和监票人的姓名；
- 4) 出席会议的债券持有人和/或受托人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例；
- 5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- 6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

7) 法律、行政法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

(11) 债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、受托出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本期债券期满后十年。

二、违约责任及解决措施

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排，向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

(一) 本期债券违约的情形

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

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

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

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(二) 违约事件的通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员

（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（三）违约处置措施

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

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

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

第十一条 债权代理人

一、债权代理人

华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

住所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A栋

负责人：熊志广

经办人员：尹凌波、童昆宁

联系地址：湖南省宁乡市玉潭街道新康路中源凝香华都第41幢
104-106

联系电话：0731-85851397

传真：0731-85851391

邮政编码：410600

二、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人义务

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

2、偿还本息

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

3、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

4、信息提供

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

5、对债券持有人的通知及决议的落实

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

（1）未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

（2）预计到期难以偿付利息或本金；

（3）订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

（4）发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；

(5) 减资、合并、分立、解散及申请破产；

(6) 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上为重大）；

(7) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(8) 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大资产或债务处置；

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

(10) 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(11) 未能履行募集说明书所规定的任何义务；

(12) 债券被暂停转让交易；

(13) 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

6、违约事件通知

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

并说明拟采取的建议措施。

7、披露信息的通知

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

8、发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

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

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

（3）其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均

不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

9、合规证明

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

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

10、资产出售限制

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

11、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股

份上设定质押权利，除非（1）该等质押在交割日已经存在；或（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

12、关联交易限制

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

13、上市维持

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

14、追加担保

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

15、文件交付

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

16、配合新债权代理人移交

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

代理人履行的各项义务。

17、办公场所维持

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

18、指定负责人

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

19、其他

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

（二）债权人代理人的权利

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

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

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

(1) 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

(2) 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

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

(1) 发行人及债券持有人确认并同意债权人可随时；1) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；2) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或 3) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

(2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时

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

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

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

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

5、就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、

建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

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

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

8、债权代理人可以：（1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；（2）在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

第十二条 有关机构

一、发行人：长沙金洲新城开发建设投资有限公司

住所：宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

法定代表人：魏清明

经办人员：黎辉、杨乔木

联系地址：宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

联系电话：0731-87806256

传真：0731-87806222

邮政编码：410600

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

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

法定代表人：刘宛晨

经办人员：彭子坤、田宛丁

联系地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（二）分销商：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城东大街319号8幢10000室

法定代表人：徐朝晖

经办人员：阙雪莉、邱文捷

联系地址：深圳市福田区深南大道特区报业大厦西区11楼

联系电话：0755-83515861

传真：0755-83515861

邮政编码：518000

三、审计机构

（一）中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

首席合伙人：方文森

经办人员：邓建华、喻朝辉

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

联系电话：0731-84450511

传真：0731-84450511

邮政编码：410000

（二）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区西直门外大街110号11层

执行事务合伙人：胡柏和

经办人员：刘倩

联系地址：长沙市天心区芙蓉中路二段摩天1号2座2428号

联系电话：0731-82561635

传真：0731-82561635

邮政编码：410000

（三）大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

经办人员：宋光荣、朱显锋

联系地址：长沙市芙蓉中路三段380号建发·汇金国际9栋银座7层

联系电话：0731-85164366

传真：0731-85164366

邮政编码：410002

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

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

法定代表人：崔磊

经办人员：王冉、张绮微

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

五、发行人律师：湖南森力律师事务所

住所：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

负责人：黄吐芳

经办人员：黄吐芳、肖喜兰

联系地址：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

联系电话：13308486842

传真：0731-88928138

邮政编码：410000

六、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

负责人：李卫东

经办人员：蒋睿凌、翁倩、尹春艳

联系地址：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

联系电话：023-63567263

传真：023-63567210

邮政编码：401121

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

八、债权代理人、监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

住所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A栋

法定代表人：熊志广

经办人员：尹凌波、童昆宁

联系地址：湖南省宁乡市玉潭街道新康路中源凝香华都第41幢
104-106

联系电话：0731-85851397

传真：0731-85851391

邮政编码：410600

九、上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：黄红元

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系，且不存在其他重大利害关系。

第十三条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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

三、法律意见

发行人聘请湖南森力律师事务所为本期债券发行律师。湖南森力律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，认为：

（一）发行人内部决策机构已经依法定程序作出批准本期债券发行的决议及批复，并授权执行机构办理有关发行事宜，依据有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，决议及批复的内容合法有效，授权范围、程序合法有效。

（二）发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》规定需要终止的情形，具有发行企业债券的主体资格。

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理工作的通知》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、

法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立时签署的《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，所涉及的权属证书已转移给发行人，将该等资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

（六）发行人的业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力，业务正常，资信良好，在关联交易方面合法合规。

（七）发行人已经取得开展其经营业务所必需的授权、批准和登记，有权在其经批准的经营范围开展相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外的其他国家或地区从事经营活动；报告期内发行人的业务未曾发生过变更；发行人的主营业务突出；截至《法律意见书》出具之日，发行人不存在对其持续经营构成实质性法律障碍的情形；经东方金诚评级，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人长期信用等级为 AA 级。

（八）发行人的主要财产均系合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；正在或将要履行的重大合同真实、合法、有效，其履行不存在重大法律争议。

（九）发行人重大资产变化的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准。

（十）发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人享受的税收优惠、财政补贴等政策符合规定；发行人最近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十一）发行人在税务、环境保护方面不存在违反现行法律、法规和规范性文件的要求的情形。

（十二）本期债券募集资金的运用符合《证券法》、《企业债券管理条例》的规定以及发改办财经〔2015〕1327 号文第三条第三项、发改办财金〔2020〕942 号文之规定。

（十三）发行人及发行人的出资人、董事长、总经理、财务负责人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十四）与本期债券的承销、债权代理、资金监管、债券持有人会议规则等事项相关的协议及文件系相关各方真实意思表示，内容与形式不存在违反法律强制性规定的情形，符合法律法规及规范性文件的有关规定。

（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。本所对发行人《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。

第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明

一、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，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：




长沙金洲新城开发建设投资有限公司

2021 年 7 月 7 日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事及高级管理人员签名：



魏清明



刘有缘



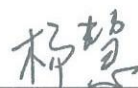
汪俊



谢海波



邹果



杨慧



喻素君



黄普

长沙金洲新城开发建设投资有限公司



2021年7月7日

三、主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字: 邱少坤 王纪丁

法定代表人或授权代表人签字: 李俊



2021年7月7日

四、债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：_____

法定代表人或授权代表人签字：_____

华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行



发行人律师声明

本所及签字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，确认募集说明书及其摘要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。

签字律师： 
黄吐芳


肖喜兰

律师事务所负责人： 
黄吐芳



六、审计机构声明

（一）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认本募集说明书及其摘要与本所出具的勤信审字[2019]第 0204 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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。

经办注册会计师签字：张忠清 陈立山

会计师事务所负责人（签字）：古月松

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



六、审计机构声明

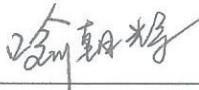
(二) 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书，确认募集说明书及其摘要与本所出具的 CAC 证审字[2020]0273 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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。

经办注册会计师签字：

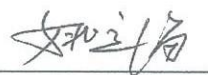


邓建华



喻朝辉

会计师事务所负责人（签字）：



姚运海

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



六、审计机构声明

（三）大信会计师事务所（特殊普通合伙）

本所及签字注册会计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大信审字[2021]第 27-00021 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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。

1825

经办注册会计师签字：_____ 朱显锋

会计师事务所负责人（签字）：_____ 胡永华

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 7 月 7 日

七、评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因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。

签字资信评级人员（签字）： 张经纬 张若嵩

资信评级机构负责人（签字）： 张若嵩

东方金诚国际信用评估有限公司



第十五条 备查文件

一、备查文件清单

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的注册文件
- （二）发行人 2018-2020 年经审计的财务报告
- （三）东方金诚为本期债券出具的信用评级报告
- （四）湖南森力律师事务所出具的法律意见书
- （五）债权代理协议
- （六）债券持有人会议规则

二、查询地点

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

1、长沙金洲新城开发建设投资有限公司

住所：宁乡高新技术产业园区金洲北路 001 号

法定代表人：魏清明

经办人员：黎辉、杨乔木

办公地址：宁乡高新技术产业园区金洲北路 001 号

联系电话：0731-87806256

传真：：0731-87806256

邮政编码：410600

2、财信证券有限责任公司

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

法定代表人：刘宛晨

经办人员：向汝婷

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
32 层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-89955743

邮政编码：410005

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn 中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲财信证券有限责任公司	主承销商	财信证券有限责任公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷、 刘桃香	0731-8477 9547 0731-8895 4790
西部证券股份有限公司	分销商	西部证券股份有限公司投行北京总部	北京市西城区月坛南街 59 号新华大厦 312 室	阙雪莉、 邱文捷	010-68086 722

附表二：

发行人近三年末合并资产负债表

单位：元

项目	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	1,275,246,395.62	97,016,036.91	662,993,352.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,498,650,390.11	3,490,014,367.17	3,175,919,515.20
预付款项	87,372,998.13	79,958,291.29	25,465,153.37
其他应收款	4,273,015,077.06	2,415,149,524.41	1,089,871,232.15
存货	7,480,294,629.20	5,767,446,193.84	6,686,326,892.17
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	28,759,713.43	8,837,832.32	21,225.78
流动资产合计	16,643,339,203.55	11,858,422,245.94	11,640,597,371.20
非流动资产：			
可供出售金融资产	230,800,000.00	230,800,000.00	230,800,000.00
持有至到期投资	19,132,653.00	19,132,653.00	
长期应收款			
长期股权投资	23,826,052.15	11,706,032.13	11,473,291.59
投资性房地产	1,666,220,200.00	1,287,772,300.00	346,910,812.23
固定资产	81,924,156.60	84,628,274.38	1,480,946.93
在建工程	145,448,959.19	51,783,508.15	583,409,560.50
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	7,408,516.78	7,543,183.36	30,639.17
开发支出			

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,174,760,537.72	1,693,365,951.02	1,174,105,250.42
资产总计	18,818,099,741.27	13,551,788,196.96	12,814,702,621.62
流动负债：			
短期借款	160,000,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	11,000,000.00		
应付账款	200,444,696.61	109,854,484.97	20,886,863.89
预收款项	31,193,581.15	28,913,768.80	
应付职工薪酬		64,832.09	227,500.00
应交税费	1,805,025.51	417,867.68	493,658.95
其他应付款	1,267,733,622.12	909,000,974.17	223,486,203.74
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	609,960,000.00	542,240,000.00	560,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	2,282,136,925.39	1,590,491,927.71	805,094,226.58
非流动负债：			
长期借款	4,493,300,000.00	2,153,750,000.00	1,769,500,000.00
应付债券	4,884,704,152.17	2,989,397,856.57	2,985,414,122.48
长期应付款	245,270,544.20	131,850,000.00	19,850,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	60,347,051.17	48,073,493.89	

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,683,621,747.54	5,323,071,350.46	4,774,764,122.48
负债合计	11,965,758,672.93	6,913,563,278.17	5,579,858,349.06
所有者权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	216,678,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,429,369,738.24	4,429,234,948.00	6,061,192,200.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	134,947,736.01	114,092,834.78	97,515,394.68
未分配利润	1,277,607,459.65	1,084,990,565.50	849,468,518.73
归属于母公司所有者权益合计	6,841,924,933.90	6,628,318,348.28	7,224,854,113.41
少数股东权益	10,416,134.44	9,906,570.51	9,990,159.15
所有者权益合计	6,852,341,068.34	6,638,224,918.79	7,234,844,272.56
负债和所有者权益总计	18,818,099,741.27	13,551,788,196.96	12,814,702,621.62

附表三：

发行人近三年合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,650,031,240.01	1,278,578,293.96	1,273,215,345.38
其中：营业收入	1,650,031,240.01	1,278,578,293.96	1,273,215,345.38
二、营业总成本	1,530,258,094.33	1,288,718,667.58	1,220,123,611.96
其中：营业成本	1,364,702,317.73	1,071,752,519.13	1,060,330,551.38
税金及附加	35,230,186.73	6,245,792.79	1,899,794.87
销售费用			
管理费用	24,592,039.25	26,397,894.51	20,257,055.70
研发费用			
财务费用	105,733,550.62	184,322,461.15	137,636,210.01
其中：利息费用	109,640,571.93	184,245,086.55	148,742,555.49
利息收入	4,059,418.68	196,250.73	22,425,349.99
加：其他收益	53,430,447.09	100,000,000.00	106,550,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	7,370,561.57	3,106,695.40	8,694,073.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,047,500.24	232,740.54	
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	49,094,229.11	84,633,490.48	
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-2,544,482.70	-1,692,667.81	-2,090,497.12
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	227,123,900.75	175,907,144.45	166,245,309.76
加：营业外收入	10,000.00	1.94	14,543.36
减：营业外支出	28,488.51	5,396.82	185,901.63
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	227,105,412.24	175,901,749.57	166,073,951.49

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税费用	12,273,557.28	48,073,493.89	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	214,831,854.96	127,828,255.68	166,073,951.49
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	214,831,854.96	127,828,255.68	166,073,951.49
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	1,360,059.58	-1,063,588.64	-9,840.85
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	213,471,795.38	128,891,844.32	166,083,792.34
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	214,831,854.96	127,828,255.68	166,073,951.49
归属于母公司股东的综合收益总额	213,471,795.38	128,891,844.32	166,083,792.34
归属于少数股东的综合收益总额	1,360,059.58	-1,063,588.64	-9,840.85
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

附表四：

发行人近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,235,002,590.33	1,063,758,487.79	866,498,140.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	155,024,086.23	167,141,848.96	328,989,893.35
经营活动现金流入小计	1,390,026,676.56	1,230,900,336.75	1,195,488,033.66
购买商品、接受劳务支付的现金	875,025,434.16	685,575,423.46	933,741,244.94
支付给职工以及为职工支付的现金	9,640,532.39	8,117,521.96	5,142,422.43
支付的各项税费	35,456,711.29	17,421,911.72	2,188,988.62
支付其他与经营活动有关的现金	2,870,612,683.21	901,203,088.40	196,721,747.70
经营活动现金流出小计	3,790,735,361.05	1,612,317,945.54	1,137,794,403.69
经营活动产生的现金流量净额	-2,400,708,684.49	-381,417,608.79	57,693,629.97
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	1,631,380.22		25,663,988.05
取得投资收益所收到的现金	3,323,061.33	2,873,954.86	4,425,600.00
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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,598.23		
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	4,961,039.78	2,873,954.86	30,089,588.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	208,670,690.85	232,944,251.19	348,728,844.16
投资所支付的现金	9,703,900.00		93,000,000.00
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			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	218,374,590.85	232,944,251.19	441,728,844.16
投资活动产生的现金流量净额	-213,413,551.07	-230,070,296.33	-411,639,256.11
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		980,000.00	26,678,000.00
取得借款收到的现金	1,602,892,591.20	1,140,000,000.00	637,000,000.00
发行债券收到的现金	3,517,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金			170,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,119,892,591.20	1,140,980,000.00	833,678,000.00
偿还债务支付的现金	709,010,000.00	691,510,000.00	850,673,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	618,529,996.93	403,959,410.50	329,377,127.45
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	1,327,539,996.93	1,095,469,410.50	1,180,050,127.45
筹资活动产生的现金流量净额	3,792,352,594.27	45,510,589.50	-346,372,127.45
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	1,178,230,358.71	-565,977,315.62	-700,317,753.59
加：期初现金及现金等价物余额	97,016,036.91	662,993,352.53	1,363,311,106.12
六、期末现金及现金等价物余额	1,275,246,395.62	97,016,036.91	662,993,352.53

附表五：

三峡担保最近两年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
资产：		
货币资金	178,164.05	273,184.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
应收利息	8,064.61	3,199.03
应收保费	1,634.64	1,784.00
应收代偿款	72,925.67	63,848.71
委托贷款	66,684.38	52,379.82
发放贷款	44,973.99	49,237.97
应收分保未到期责任准备金	6,542.19	9,373.07
存出保证金	265,212.68	236,063.17
可供出售金融资产	201,823.20	194,260.61
长期股权投资	8,731.03	8,731.71
投资性房地产	3,673.55	3,772.27
固定资产	16,217.04	17,209.22
在建工程	-	0.85
无形资产	501.17	759.53
递延所得税资产	57,901.63	62,618.31
其他资产	153,005.29	302,272.72
资产总计	1,086,055.12	1,278,695.17
负债：		
短期借款	-	-
应付利息	3,227.10	2,592.08
预收保费	389.16	976.12
应付职工薪酬	9,651.51	9,872.33
应交税金	2,527.53	5,730.89
未到期责任准备金	127,208.61	134,126.18

担保合同准备金	100,301.17	93,485.40
存入保证金	29,008.55	40,656.12
长期借款	-	1,300.00
应付债券	59,941.58	59,925.07
其他负债	71,605.13	236,648.60
负债合计	407,040.34	585,312.78
所有者权益：		
实收资本	483,000.00	465,000.00
其他权益工具	20,057.47	20,057.47
其中：优先股	-	-
永续债	20,057.47	20,057.47
其他综合收益	-2,023.15	730.17
盈余公积	28,284.55	24,885.18
一般风险准备	48,918.84	45,519.47
未分配利润	49,961.88	64,838.05
归属于母公司所有者权益合计	634,706.13	621,030.33
少数股东权益	44,308.66	72,352.06
所有者权益合计	679,014.78	693,382.39
负债和所有者权益总计	1,086,055.12	1,278,695.17

附表六：

三峡担保最近两年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	103,384.48	111,050.16
已赚担保费	69,215.13	64,060.86
担保业务收入	66,560.98	77,035.73
减：分出保费	1,432.54	8,015.93
提取未到期责任准备金	-4,086.69	4,958.94
利息净收入	17,796.19	26,640.28
投资收益	11,066.61	14,440.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	188.56	3.72
其他收益	203.34	241.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-0.31
其他业务收入	5,113.04	4,512.98
资产处置收益	-9.83	1,154.24
二、营业支出	62,853.00	79,236.14
提取的担保赔偿准备金	19,294.70	20,951.46
税金及附加	821.82	932.84
手续费及佣金支出	2,515.98	1,330.95
业务及管理费	18,450.15	22,570.85
其他业务成本	1,493.81	623.53
资产减值损失	20,276.54	32,826.52
三、营业利润	40,531.48	31,814.02
加：营业外收入	75.76	378.75
减：营业外支出	932.16	219.67
四、利润总额	39,675.08	31,973.10
减：所得税费用	10,181.71	3,496.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,493.37	28,476.79
归属于母公司所有者	29,222.57	27,324.09
少数股东损益	270.80	1,152.70

附表七：

三峡担保最近两年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务收费取得的现金	68,466.07	80,187.03
收到担保代偿款项现金	59,633.27	50,051.33
收到贷款及垫款净增加额	1,822.24	4,072.94
收到贷款利息获得的现金	5,002.81	4,301.01
收到其他与经营活动有关的现金	227,450.43	64,971.54
经营活动现金流入小计	362,374.82	203,583.84
支付担保代偿款项的现金	78,269.47	127,855.56
发放贷款及垫款净增加额	-	-
支付再保业务的现金	1,506.60	10,132.48
支付手续费及佣金的现金	2,515.98	1,330.95
支付给职工以及为职工支付的现金	12,952.61	15,259.38
支付的各项税费	14,632.14	25,808.11
支付其他与经营活动有关的现金	262,269.40	252,629.89
经营活动现金流出小计	372,146.20	433,016.36
经营活动产生的现金流量净额	-9,771.38	-229,432.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	213,245.27	838,018.13
取得投资收益收到的现金	10,415.49	14,869.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18.34	6,219.08
投资活动现金流入小计	223,679.10	859,106.97
投资支付的现金	284,028.06	517,755.74
构建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金	194.75	639.29
支付其他与投资活动有关的现金	369.21	-
投资活动现金流出小计	284,592.02	518,395.02
投资活动产生的现金流量净额	-60,912.92	340,711.94
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	-	150.00
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金	-	150.00
取得借款所收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	49,925.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,650.00	-
筹资活动现金流入小计	9,650.00	50,075.00
偿还债务支付的现金	1,300.00	600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,040.12	2,327.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利息	825.00	333.60
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	24,340.12	2,927.75
筹资活动产生的现金流量净额	-14,690.12	47,147.25
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	-85,374.42	158,426.67
加：期初现金及现金等价物余额	234,451.35	76,024.68
六、期末现金及现金等价物余额	149,076.93	234,451.35