

# 2022年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司

## 债券募集说明书

- 本期发行规模：人民币 20 亿元
- 发行期限：10 年期（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
- 担保情况：无担保
- 信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司
- 信用评级结果：主体 AAA 级，债项 AAA 级
- 债权代理人：海通证券股份有限公司

发行人：湖南湘江新区发展集团有限公司



牵头主承销商



联席主承销商



2022 年 / 月

## 声明及提示

### 一、发行人声明及投资提示

本企业发行本期债券已在国家发展和改革委员会核准，核准不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价，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，请认真阅读本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。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

投资者认购或持有本期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、债券债权代理人等主体权利义务的相关约定。

### 二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证

募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

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，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

### 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券（22 湘江集团债 01）。

**（二）发行总额：**本期债券计划发行规模为 20 亿元。

**（三）债券期限：**本期债券期限为 10 年，其中在本期债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**（四）利率确定方式：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**（五）发行方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、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。

**（六）发行范围及对象：**本期债券发行范围及对象：（1）主承销商设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；（2）上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 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）。

**（七）还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

**（八）债券担保：**本期债券无担保。

**（九）信用评级：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**（十）税务提示：**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承担。

**（十一）监管银行/账户监管人：**发行人聘请交通银行股份有限公司湖南省分行、兴业银行股份有限公司长沙分行、中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和华夏银行股份有限公司长沙分行作为本期债券的监管银行、账户监管人。发行人与交通银行股份有限公司湖

南省分行、兴业银行股份有限公司长沙分行、中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和华夏银行股份有限公司长沙分行签署了《债券账户和资金监管协议》，交通银行股份有限公司湖南省分行、兴业银行股份有限公司长沙分行、中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和华夏银行股份有限公司长沙分行将对发行人募集资金专项账户及偿债资金专项账户进行监管。

**(十二) 债权代理人:** 发行人聘请海通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。

## 七、其他应说明事项

(一) 发行人承诺本次债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

(二) 发行人承诺截至本募集说明书出具之日，发行人近三年不存在尚未了结的将会实际影响公司财务、经营和资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(三) 发行人承诺截至本募集说明书出具之日，发行人近三年不存在重大违法违规行。

## 目 录

声明及提示 .....	I
一、发行人声明及投资提示 .....	I
二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明 ....	I
三、主承销商勤勉尽职声明 .....	II
四、其他中介机构声明 .....	II
五、其他重大事项或风险提示 .....	II
六、本期债券基本要素 .....	II
七、其他应说明事项 .....	IV
<b>第一章 释 义 .....</b>	<b>1</b>
<b>第二章 风险揭示 .....</b>	<b>4</b>
一、与本期债券相关的风险 .....	4
二、与发行人有关的风险 .....	5
<b>第三章 发行条款 .....</b>	<b>13</b>
一、债券基本信息 .....	13
二、认购与托管安排 .....	16
三、上市流通安排 .....	17
四、认购人承诺 .....	17
<b>第四章 募集资金运用 .....</b>	<b>19</b>
一、募集资金使用情况介绍 .....	19
二、募集资金使用计划及管理制度 .....	19
三、本期债券偿债计划及其他偿债保障措施 .....	20
四、发行人未来投资发展规划 .....	22
五、本期债券募集资金使用负面清单及相关承诺 .....	26
<b>第五章 发行人的基本情况 .....</b>	<b>27</b>

一、公司概况	27
二、历史沿革	28
三、发行人控股股东情况	31
四、发行人重要权益投资情况	31
五、发行人公司治理和组织结构	43
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况	57
七、发行人主营业务情况	61
八、发行人所在行业情况	82
九、发行人所处地区经济环境	93
十、报告期内重大违法违规和重大诉讼事项的影响	94
<b>第六章 发行人财务情况</b>	<b>95</b>
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况	95
二、发行人主要财务数据	98
三、发行人财务分析	104
四、资产情况分析	109
五、负债结构分析	126
六、资产情况分析	133
七、有息负债情况分析	134
八、或有事项情况	139
九、受限资产情况	139
十、关联方关系及其交易	140
十一、发行条件	143
十二、重大期后事项说明	146
十三、其他事项	147
<b>第七章 信用评级</b>	<b>149</b>

一、发行人信用评级情况 .....	149
二、发行人的资信情况 .....	152
三、发行人信用记录 .....	155
<b>第八章 法律意见 .....</b>	<b>156</b>
<b>第九章 担保情况 .....</b>	<b>158</b>
<b>第十章 税项 .....</b>	<b>159</b>
一、增值税.....	159
二、所得税.....	159
三、印花税.....	159
<b>第十一章 信息披露安排 .....</b>	<b>161</b>
一、信息披露事务管理制度主要内容 .....	161
二、信息披露安排 .....	161
<b>第十二章 投资者保护机制 .....</b>	<b>165</b>
一、违约、风险情形及处置 .....	165
二、持有人会议规则 .....	167
<b>第十三章 债权代理协议 .....</b>	<b>181</b>
一、债权人代理人 .....	181
二、债权代理协议主要事项 .....	181
三、债权代理事务报告披露安排 .....	197
<b>第十四章 本期债券发行的有关机构 .....</b>	<b>198</b>
一、发行人：湖南湘江新区发展集团有限公司 .....	198
二、主承销商.....	198
三、托管人： .....	199
四、审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙） .....	199
五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 .....	200

六、 债权人代理人：海通证券股份有限公司 .....	200
七、 账户及资金监管人： .....	200
八、 发行人律师：湖南启元律师事务所 .....	202
<b>第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>204</b>
<b>第十六章 备查文件 .....</b>	<b>215</b>
一、 备查文件.....	215
二、 查阅地址.....	215
<b>附表一： .....</b>	<b>217</b>

## 第一章 释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人、湘江集团、公司：**指湖南湘江新区发展集团有限公司。

**本期债券：**指计划发行总额为人民币 20 亿元的 2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**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《2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**主承销商：**指海通证券股份有限公司和国海证券股份有限公司。

**牵头主承销商/簿记管理人：**指海通证券股份有限公司。

**联席主承销商：**指国海证券股份有限公司。

**债权代理人：**指海通证券股份有限公司。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**余额包销：**指主承销商按承销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，将各自未售出的本期债

券全部自行购入的承销方式。

《**债权代理协议**》：指本期债券债权代理协议。

《**账户及资金监管协议**》：指本期债券账户及资金监管协议。

《**债券持有人会议规则**》：指本期债券持有人会议规则。

《**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》。

《**债券条例**》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 121 号）。

《**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**》：指《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》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《**关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见**》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

《**关于支持优质企业直接融资 进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知**》：指《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资 进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806号）。

**国务院国资委**：指中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会。

**长沙市国资委**：指长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

**湘江新区管委会**：湖南湘江新区管理委员会。

**梅溪湖投资公司**：指梅溪湖投资（长沙）有限公司。

**湘新投公司**：指湖南湘江新区投资集团有限公司。

**中国工商银行：**指中国工商银行股份有限公司。

**中国农业银行：**指中国农业银行股份有限公司。

**中国建设银行：**指中国建设银行股份有限公司。

**交通银行：**指交通银行股份有限公司。

**中信银行：**指中信银行股份有限公司。

**光大银行：**指中国光大银行股份有限公司。

**平安银行：**指平安银行股份有限公司。

**华夏银行：**指华夏银行股份有限公司。

**广发银行：**指广发银行股份有限公司。

**恒丰银行：**指恒丰银行股份有限公司。

**渤海银行：**指渤海银行股份有限公司。

**北京银行：**指北京银行股份有限公司。

**长沙银行：**指长沙银行股份有限公司。

**华融湘江银行：**指华融湘江银行股份有限公司。

**三湘银行：**指湖南三湘银行股份有限公司。

**长沙农村商业银行：**指长沙农村商业银行股份有限公司。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国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地区法定节假日或休息日）。

**报告期：**指 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月。

**工作日：**指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**元：**指人民币元。

## 第二章 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

#### （二）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

#### （三）流动性风险

由于本期债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

#### （四）债券募集资金使用风险

发行人已与本期债券的债权代理人签订了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，并出具了信用承诺书。上述协议及承诺书皆对发行人合规使用本期债券募集资金作出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有

可能导致本期债券未按合规方式使用，从而对发行人的运营产生不利影响。

## （五）偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

## 二、与发行人有关的风险

### （一）管理风险

#### 1、子公司管理风险

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 12 家。发行人下属企业较多，涉及行业广泛，对发行人的管理能力、决策水平提出了较高要求。未来，若发行人未能有效管理下属企业，发挥规模优势，可能对发行人持续经营带来管理风险。

#### 2、董事会及监事会成员缺位风险

根据公司章程规定，公司董事会由 5 名董事组成，公司监事会由 5 名监事组成。目前，公司董事会成员在任的有 3 名，尚缺董事 2 名；监事会成员在任有 3 名，尚缺监事会成员 2 名。虽然发行人董事会和监事会成员人数未达到公司章程的要求，不会影响日常生产经营活动的正常开展，但对发行人重大事项的决策会产生一定的影响。

#### 3、内控管理风险

随着公司资产及规模的扩大，为更好地适应市场需求，将对公司组织结构、管理体系、内部控制机制及人力资源管理等方面提出更高的要求。如果公司不能适应管理半径扩大而导致的相应管理难度加大，可能对公司未来的生产经营能力、盈利能力产生一定的影响。

#### 4、吸引和保留管理及技术人才的风险

发行人所在行业的运营管理不仅需要依赖经验丰富、对行业未来发展趋势具有洞见的高级管理人员，也需要不同层次的技术人员，而随着国内民营经济的持续增长以及竞争逐步加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。因此，公司能否成功吸引和保留高级管理及主要技术人才将对公司未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

#### 5、安全生产风险

发行人所从事的基础设施建设能否安全施工对公司至关重要。如果施工项目存在任何安全隐患，都有发生安全事故的风险。安全事故将对发行人的财产、人员甚至声誉等造成较大的负面伤害和影响。

#### 6、投融资管理风险

发行人主营业务涉及片区开发和一级土地开发，具有较大的公益性，资金投入量较大，项目建设完成后回款主要来自政府回款，受市场宏观环境等不确定因素影响，从而增加了发行人投融资管理的难度和风险。

#### 7、关联交易风险

发行人的关联方主要为公司股东、控股子公司以及通过股权投资方式形成的参股公司。如果公司的关联方在经营上出现不利变化，或者关联方之间为了达到某种特定目的进行不公允的关联交易，将会对公司的经营业绩及财务状况产生一定影响。

### **(二) 财务风险**

#### 1、应收款项回收风险

截至 2020 年末，发行人应收账款、其他应收款合计金额为 380,494.17 万元，占总资产的比例为 4.35%。若发行人相关应收款项无法如期收回，将对发行人的现金流产生较大影响，进而对公司的偿债能力产生影响。

## 2、存货跌价风险

发行人的存货主要由开发成本及土地资产构成。2018年末至2020年末，发行人存货账面价值分别为4,365,192.75万元、4,361,571.94万元和5,312,711.11万元，占总资产的比例分别为70.79%、60.66%和60.73%。若未来经济环境出现变动，该类资产由于变现能力较差，可能存在跌价风险。

## 3、经营活动产生的现金流量波动风险

2018年末至2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-231,452.66万元、400,728.52万元和-617,113.63万元。发行人因近年来加大项目投入，购买商品及接受劳务支付的现金较多，使得公司经营活动产生的现金流量净额波动较大。若发行人未来经营性现金流净额持续为负，将会对发行人偿债能力带来一定风险。

## 4、未来资本支出较大风险

发行人所属土地开发行业属于资本密集型行业，土地开发整理需要高额的资本投入和较长的建设期限。发行人目前正处于业务扩张期，未来1-2年，发行人将面临较大的资金压力，较大规模的投资支出将对发行人的资产筹措产生压力，发行人存在未来资本支出规模较大风险。

## 5、政府补助不确定风险

2018年至2020年，发行人政府补助收入分别为18,158.04万元、2,877.69万元和12,878.88万元，占发行人利润总额的比例分别为51.32%、3.87%和14.70%。如发行人后续不能获得政府持续性的补助，将对发行人的偿债能力产生影响。

## 6、债务规模扩张较快风险

由于发行人正处于业务扩张期，资本支出压力较大，债务规模上

升。发行人负债总额由2018年末的3,709,234.53万元增长至2020年末的5,910,451.46万元。2018年末至2020年末，发行人资产负债率分别为60.15%、63.04%和67.56%。债务规模的不断扩大对公司盈利能力和还款能力提出了较高的要求，同时对公司的还款能力产生一定压力。

#### 7、未来项目收益不确定的风险

报告期内，发行人主要收入来源于片区开发和一级土地开发业务，项目建设周期较长，且受宏观经济政策和土地调控政策影响较大，未来项目存在收益不确定的风险。

#### 8、短期偿债压力较大风险

2018年末至2020年末，发行人流动负债分别为1,304,525.49万元、1,833,235.64万元和2,248,950.26万元，其中短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为335,045.48万元、471,043.80万元和627,394.66万元，偿债金额较大，因此发行人面临一定的短期偿债压力较大的风险。

#### 9、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人的片区开发和一级土地开发业务在主营业务中占比较高，其主要资金往来方为当地政府，存在政府支付资金流入占比较大风险。

#### 10、对外借款无法收回风险

2016-2018年，发行人子公司梅溪湖投资（长沙）有限公司合计为骑龙大街项目垫付了2.51亿元项目款，借款人湖南正湘置业有限公司因项目资金链断裂、工程停工、被列为失信被执行人等重大舆情，借款期限届满时无法如期偿还本金。虽法院判决梅溪湖投资（长沙）有限公司胜诉，并获取优先受偿权，但若湖南正湘置业有限公司无法及时回笼资金，将对公司资产带来一定损失。

### （三）经营风险

#### 1、经济周期波动风险

国家宏观经济的整体运行态势、固定资产投资规模、城镇化发展所处的阶段，都会对公司业务的发展和扩张产生影响。目前我国正处在经济转型升级时期，经济增长和固定资产投资等都具有不确定性因素，若宏观经济进入下行周期或者我国经济增长速度显著放缓，固定资产投资规模大幅下降，而发行人未能对此有合理预期并相应调整经营策略，则可能会对发行人的经营业绩产生影响。

#### 2、项目建设风险

发行人主要收入来源于片区开发和一级土地开发，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到的不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等，会对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目交付延迟，影响项目进展。除上述外部因素导致公司项目建设进度推迟外，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，亦将导致发行人项目建设的总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力及项目建设的正常推进。

#### 3、业务结构单一风险

发行人近年来在扩展业务结构方面取得了一定成效，但是土地开发业务板块收入仍然占比较高，业务结构较为单一，该情形将在较长的时间内持续存在。一旦行业政策、市场竞争环境等方面发生不利的变化，公司的经营将面临较大风险。

#### 4、区域经济风险

发行人业务集中在湘江新区，地域性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。长沙市及湘江新区的经济发展水平、城镇化进程将对发行人业务的发展产生重大影响。

## 5、土地价格波动风险

为了治理整顿和规范土地市场，近年来国务院相继出台了《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》、《进一步治理整顿土地市场秩序检查验收方案》和《关于进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干问题的处理意见》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规定》、《闲置土地管理办法》等文件规定，未来如果土地流转和管理政策出现变化，都将对土地价格造成影响。若未来长沙市土地出让价格和收益下降，则可能会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

## 6、资产划转风险

发行人由长沙市国资委出资设立并行使出资人权利，发行人实际控制人为长沙市国资委，公司经营、资产运作受其直接控制，若在公司经营发展中遇到重大优质资产划出、或者划入亏损的股权资产等情形，将对发行人整体的资产质量和盈利能力造成一定的不利影响。

## 7、合同定价风险

发行人承接的部分工程多具有一定公益性，盈利性不强。对于此类市政项目，发行人对政府的议价能力相对有限，这会对发行人的经济效益产生一定的影响。另外，发行人承接的市政投资项目进度受外部因素影响较大，存在项目预期投资收益延期的可能。

## 8、合同履行风险

湘江新区管委会尚未出现拖欠或者未按照合同支付工程款的现象，但是公司应收款项未来回款时间存在一定的不确定性，未来实现营业收入和收益的方式及金额也存在一定的不确定性。如果湘江新区管委会未能按照约定及时签署代建协议或者出现未按合同按期支付相关工程款或拖欠相关费用的情况，发行人将面临合同履行风险。

## 9、工程委托方支付能力较弱风险

发行人基础设施代建业务及片区开发是重要的业务板块，由于代建业务的特点，工程委托方主要为政府。由于政府回款对于当地财政收入的依赖程度较高，未来如果宏观经济环境变差，政府财政收入变少，支付能力变弱，发行人可能面临一定的代建项目回款不确定风险。

## 10、突发事件引发的经营风险

发行人在业务经营过程中可能受到自然灾害、重大安全事故、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等突发事件的影响，可能造成公司的社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、宏观经济波动风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，则将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。

#### 2、产业政策风险

发行人所属行业发展受地方政府发展规划影响较大，如果在本期债券存续期内，当地政府对区域内土地出让计划进行调整，可能会影响发行人主营业务开展，进而影响其营收规模和盈利能力。

#### 3、银行信贷政策风险

发行人所从事的主营业务资金需求大，无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受到国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

#### 4、地方政府债务政策变化风险

发行人的主营业务包括片区开发和一级土地开发和物业租赁等业务，受地方政府政策影响较大。自2013年8月国家审计署组织全国审计机关对政府性债务进行摸底排查开始，政府性债务政策逐渐趋紧。2014年10月，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》，部署各地甄别政府债务，清理存量债务，并要求各级地方政府及时将政府存量债务分类纳入预算管理。受此影响，未来地方政府债务政策充满不确定性，将会在一定程度上影响发行人的发展，存在地方政府债务政策变化的风险。

#### 5、土地政策变化风险

土地整理与转让的业务模式依赖于房地产市场形势以及政策调控的变化。就目前形势来看，国家和地方有关部门出台了系列针对房地产和土地的政策，公司土地整理与转让业务受到相关政策影响较大，存在一定的不确定性。近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对土地的宏观调控。预计国家未来将继续执行严格的土地政策和保护耕地政策。公司主营业务与土地政策关系紧密，愈加从严的土地政策将对公司的土地整理与转让业务有一定影响。

#### 6、基础设施建设政策变化风险

公司主营业务中的城市基础设施建设业务受湘江新区基建需求及调控影响较大。尽管目前湘江新区在建及拟建基础设施项目较多，政府基建需求较大，但是若国家宏观政策调整，暂停或停止部分基础设置项目建设，一旦出现上述情况，公司将面临政府基建需求下降的风险。

### 第三章 发行条款

#### 一、债券基本信息

(一) **债券名称**: 2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券 (22 湘江集团债 01)。

(二) **发行人**: 湖南湘江新区发展集团有限公司。

(三) **核准批复**: 《国家发展改革委关于湖南湘江新区发展集团有限公司发行公司债券核准的批复》(发改企业债券〔2020〕134 号)

(四) **发行总额**: 本期债券计划发行规模为 20 亿元。

(五) **债券期限**: 本期债券期限为 10 年, 其中在本期债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(六) **发行人调整票面利率选择权**: 在本期债券存续期的第 5 个计息年度末, 发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率, 调整的幅度为 0 至 300 个基点 (含本数, 其中 1 个基点为 0.01%)。

(七) **发行人调整票面利率公告日**: 发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 35 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

(八) **投资者回售选择权**: 在本期债券存续期的第 5 个计息年度末, 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, 投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记, 将持有的本期债券全部或部分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。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(九) **投资者回售登记期**: 投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的, 须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记; 若投资者未做登记, 则视为继续持有债券并接受上述调整。

**(十) 利率确定方式:** 本期债券为固定利率债券, 单利按年计息, 不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统, 按照公开、公平、公正原则, 以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规, 由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**(十一) 发行价格:** 本期债券面值 100 元, 平价发行。

**(十二) 还本付息方式:** 本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

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

**(十四) 发行方式:** 本期债券为实名制记账式企业债券, 采用簿记建档、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。

**(十五) 发行范围及对象:** 本期债券发行范围及对象: (1) 主承销商设置的发行网点公开发售: 在中央国债登记公司开户的境内机构投资者 (国家法律、法规另有规定除外); (2) 上海证券交易所公开发售: 持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 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)。

**(十六) 簿记建档日:** 本期债券的簿记建档日为 2022 年 1 月 21 日。

**(十七) 发行期限:** 本期债券的发行期限为 3 个工作日, 自发行首日 2022 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 26 日止。

**(十八) 发行首日:** 本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日, 即

2022年1月24日。

**(十九) 起息日期:** 自缴款日开始计息, 本期债券存续期内每年的1月26日为该计息年度的起息日。

**(二十) 付息日期:** 本期债券存续期内每年的1月26日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日, 则付息日顺延至其后的第1个工作日)。

**(二十一) 兑付日期:** 本期债券的兑付日为2032年1月26日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第1个工作日); 若在某一投资者回售选择权行权年度末, 发行人选择将回售部分债券进行注销的, 则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第1个工作日)。

**(二十二) 兑付价格:** 按面值兑付。

**(二十三) 承销方式:** 本期债券由牵头主承销商海通证券股份有限公司和联席主承销商国海证券股份有限公司采取余额包销的方式进行承销。

**(二十四) 主承销商:** 海通证券股份有限公司、国海证券股份有限公司。

**(二十五) 债权代理人:** 本期债券的债权代理人为海通证券股份有限公司。

**(二十六) 账户及资金监管人:** 交通银行股份有限公司湖南省分行、兴业银行股份有限公司长沙分行、中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行和华夏银行股份有限公司长沙分行。

**(二十七) 债券担保:** 本期债券无担保。

**(二十八) 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的普通债务。

**(二十九)信用评级:** 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人主体信用等级为 AAA, 本期债券的信用等级为 AAA。

**(三十)流动性安排:** 本期债券发行结束后, 发行人将尽快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。

**(三十一)税务提示:** 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金由投资者自行承担。

## 二、认购与托管安排

(一) 本期债券为实名制记账式企业债券, 采用簿记建档、集中配售的方式, 通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行人相结合的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系, 机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

(三) 本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托

管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

### 三、上市流通安排

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申请交易流通。投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安插并受其约束。

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

（三）投资者同意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》，制定《债券持有人会议规则》。同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，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插。

（四）本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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。

(五)本期债券发行结束后,发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通,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。

(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(如已上市交易)或交易流通(如已交易流通)的批准部门同意本期债券项下的债务转让;
- 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低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。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金使用情况介绍

本期债券计划募集资金规模为 20.00 亿元，拟全部用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于主题公园投资，不用于不符合国家产业政策相关领域的项目，不用于金融板块业务投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券募集资金下一步使用计划、资金使用情况等情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集说明书披露用途使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，发行人已制定相应流程规范本期债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

#### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门

或单位提交使用募集资金需求。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

## （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户。

## （三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和股东的利益。

## 三、本期债券偿债计划及其他偿债保障措施

### （一）本期债券偿债资金来源

1、发行人较强的盈利能力是本期债券本息偿付的基础

#### 发行人 2018 年至 2020 年主要财务指标

项目	2020 年度/2020 年末	2019 年度/2019 年末	2018 年度/2018 年末
营业收入（万元）	618,741.48	455,870.01	173,000.67
净利润（万元）	69,864.20	46,385.35	32,168.48
经营活动现金流入（万元）	1,402,843.69	930,310.54	554,584.30
流动比率（倍）	2.99	3.13	3.95
速动比率（倍）	0.62	0.75	0.60
资产负债率（%）	67.56	63.04	60.15

2018 年至 2020 年，发行人分别实现营业收入 173,000.67 万元、455,870.01 万元和 618,741.48 万元，净利润 32,168.48 万元、46,385.35 万元和 69,864.20 万元。三年平均净利润为 49,472.68 万元，足以支付本期债券一年的利息。随着发行人对湘江新区的多元化、深入化综合开发，发行人持续扩大的业务规模和良好的盈利能力将成为本期债券本息偿付的基础。

2、发行人经营活动产生的现金流为本期债券本息偿付提供了保证

发行人近三年经营活动产生的现金流入分别为 554,584.30 万元、930,310.54 万元和 1,402,843.69 万元，呈逐年上升趋势，经营活动获取现金流的能力较强。发行人较大业务规模所形成的可持续经营性现金流，为本期债券本息偿付提供了保证。

3、发行人较强的融资能力为本期债券本息偿付提供了重要支持  
多年来发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了很高的银行综合授信额度。截至 2021 年 9 月末，公司已获得各大银行 786.10 亿元的授信额度，尚有 476.52 亿元额度未使用。发行人充足的银行授信不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券本息偿付提供了重要支持。

4、政府持续的政策支持为本期债券的偿付提供了有力的支撑  
发行人作为湘江新区重要的片区开发和一级土地开发主体，业务具有较强的区域专营性，在湘江新区土地整理领域具有优势。近年来公司在财政补贴和资产注入等方面得到了长沙市政府和湖南湘江新区管理委员会的大力支持，这在一定程度上保证了公司的持续经营，为本期债券的按期偿付提供了有力的支撑。

## （二）偿债计划及安排

### 1、债券偿债计划

本期债券发行成功后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 2、偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。

自本期债券付息日或兑付日之前的7个工作日（T-7日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

### 3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

### 4、聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人针对本期债券聘请了海通证券股份有限公司作为债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。

### 5、聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人将针对每期发行聘请账户及资金监管人，并与账户及资金监管人签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。

## 四、发行人未来投资发展规划

湘江集团自成立以来，围绕“打造在国内具有核心竞争力和影响

力的国企旗舰”这一目标，统筹推进各项工作，实现跨越式发展。结合湘江集团自身的功能定位，从可持续发展角度出发，为提升公司“造血能力”，保证公司资金流健康运转，发行人目前业务分为以下四大板块：1、土地开发板块，湘江集团将围绕湘江新区的战略目标，推进重点基础设施项目建设，不断完善城市功能，把梅溪湖国际新城打造成国际化、智能型总部经济基地，把大王山旅游度假区打造成集世界级旅游目的地与现代服务业融合发展的生态旅游区；2、城市运营板块，湘江集团在做好梅溪湖、大王山片区建设之外，不断提升城市运营管理水平，力争成为全国具有影响力的综合运营商，公司目前正积极参与城市资源经营开发，盘活公司旗下的写字楼、广告牌、停车场等资产，争取城市运营、污水处理、能源供给、管廊运营等特许经营权，实现全产业链的城市业务运营；3、产业投资板块，湘江集团依托自身的资源和政府渠道优势，培育支柱产业，聚焦医疗健康、能源环保、文化旅游、科技成果转化等领域，参与产业项目投资、孵化投资和产业服务平台投资，实现产业发展规模化，围绕重点项目延长产业链条、价值链条，加强上下游配套，将产业发展融入到片区的开发建设中，推动产业发展向集群化、规模化发力；4、金融服务板块，湘江集团将打造融 AMC、基金、保理、租赁、担保、小贷、供应链等于一体的多元产业金融平台，推进产业资本和金融资本相互渗透、良性互动，构建多元化的融资渠道和充足的现金流，2019 年 9 月 6 月，湖南第二家地方资产管理公司长沙湘江资产管理有限公司（以下简称“湘江资产”）正式成立，湘江集团持股比例为 69.67%，湘江资产经营范围为：收购、管理、经营和处置不良资产；基于不良资产业务开展的追加投资；债务重组、债权转股权，并对企业持股或追加投资；资产管理业务；托管与救助困境企业；财务、投资、法律及风险

管理等咨询、顾问以及其他综合服务；经有关部门批准担任破产管理人。（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）

根据目前已有业务，发行人已投资了湘江欢乐城、梅溪湖国际文化艺术中心等系列文旅项目，梅溪湖国际医疗健康城等健康医疗产业项目，坪塘通用机场等高科技产业项目。湘江欢乐城是湖南首个世界级特大创新型综合旅游产业项目，总投资金额为 120.00 亿元，项目建成后，预计可创造直接就业岗位 8,000 个，间接就业岗位 50,000 个，日接待游客最高可达 10 万人次，年收入约 30 亿元。梅溪湖国际文化艺术中心项目是省、市重点工程，也是长沙建设国际文化名城的重要内容，项目的建成及运营将大幅提高湖南湘江新区的城市魅力及艺术品味，项目总投资金额为 28.00 亿元，未来，项目竣工后将以市场化方式展开运营。湘江新区国际医疗健康城定位以国际一流水准的高端专科医院集群为核心，集医疗服务、医学研发、健康管理、康复养老等功能复合的高端医疗服务产业集聚区，打造“医、养、研、商、游”全生命健康服务链条；该项目以“政府引导、市场运作”为原则，采用“大专科、小综合”的发展模式，整合“土地、政策、资本、技术、创新”五大要素，引进一批国内外顶尖的医疗机构及健康管理、医养结合项目，形成“高端化、聚拢化、产业化”的健康服务产业集群；按照“整体规划，分期建设”的思路，分为起步区、核心区、发展区和控制区；其中首期将启动起步区内约 1,200 亩范围开发建设，预计总投资约 120 亿元，拟引入 8 家高端专科医院。坪塘通用机场坪塘通用机场位于湖南湘江新区大王山旅游度假区南侧，项目北离新学士路约 3.5 公里，西侧紧邻长潭西高速，东侧离潭州大道约 1.7 公里，坪塘通用机场航空业务主要定位以下几个方向：包机飞行、公务飞行、飞行训练、空中旅游、物流飞行、航空医疗救护、航空探矿、城市航

空消防和航空护林等；后期将依托该通用机场配套打造通用航空产业基地，包括通用航空飞行员培训，模拟机体验中心，公务机销售中心等相关业务。

2018年8月16日，湘江集团、长沙含浦科教产业园开发建设有限公司及长沙智能驾驶研究院有限公司共同出资设立湖南湘江智能科技创新中心有限公司（以下简称“创新中心”）。创新中心主要承担湘江新区国家智能网联汽车（长沙）测试区、智慧公交、智慧高速、智慧城区、自动泊车等重点项目建设运营，是湘江新区重点培育的新兴产业载体，也是湘江新区打造“全国乃至全球智能网联汽车创新及产业化高地——湘江智谷”的重要平台，是长沙市政府指定的全市智能网联汽车开放道路测试第三方监管机构。创新中心负责运营的湖南湘江新区智能系统测试区项目位于长沙市岳麓高新区内，是目前国内道路总里程最长、测试场景类型最多、市场需求结合度最高、国内领先的智能系统测试区；项目一期用地面积为1,232亩，总投资约18.96亿元，着力打造100公里智慧高速、100公里城市道路智能化改造、自动泊车等多个应用场景。创新中心打造了全国第一条在开放式道路环境下，按照车-路-云协同方式实现L3级自动驾驶的公交线路示范线，示范线全长7.8公里；该项目将打造“车-路-云”一体化协同的智慧公交全国示范线、智慧公交产业孵化、零部件实车测试数据及品牌宣传四大平台，逐步建立智慧公交行业标准，形成成熟的一站式解决方案输出并向全省示范推广；该示范线已于2018年12月28日试运行，4台智慧公交车辆已运行91趟，各类预约体验参观209人，已接待体验189人次。此外，创新中心已实现了5G-V2X应用示范，并引进了一批智能网联企业。

未来，发行人在承担土地开发等项目建设任务的同时，将依托自

身的资源和政府渠道优势,培育支柱产业,形成文化旅游、医疗健康、智能制造、创新创业等专业的产业板块,不断提升公司盈利能力,形成多元化的发展格局。发行人将瞄准市场机遇,构建现代产业体系,创新推进产业发展,形成多元化的转型发展之路,实现产业发展规模化,围绕重点项目延长产业链条、价值链条,加强上下游配套,将产业发展融入到片区的开发建筑中,推动产业发展向集群化、规模化发力。发行人将积极参与市场竞争,形成稳定的收入来源,向多元化方向发展,形成以“片区开发为立身之本,产业发展为强身之本”的良好格局。

## 五、本期债券募集资金使用负面清单及相关承诺

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人,不用于房地产投资和过剩产能投资,不用于主题公园投资,不用于不符合国家产业政策相关领域的项目,不用于金融板块业务投资,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺依法合规使用本期债券募集资金;承诺按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划等;承诺在存续期间如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续,并将在变更前及时披露相关信息。

发行人承诺不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。本期债券募集资金不得替代资本金中政府应出资部分。

发行人将严格遵守上述负面清单及相关承诺,严格按照募集资金拟投向领域使用债券资金。

## 第五章 发行人的基本情况

### 一、公司概况

公司名称：湖南湘江新区发展集团有限公司

统一社会信用代码：91430100MA4L3UJ37Q

成立日期：2016年4月19日

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑第13栋34-36层

法定代表人：张利刚

注册资本：3,600,000.00万元

实缴资本：2,926,653.69万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

邮政编码：410205

信息披露事务负责人：刘文杰

电话号码：0731-81868724

所属行业：综合

经营范围：城市公共基础设施项目投资建设运营和管理；生态环境保护与治理；土地管理服务；工程管理服务；广告服务；物业管理；产业投资；文化旅游资源投资与管理；医疗健康产业投资与管理；产业平台投资与管理；城镇资源投资与管理；智能制造产业投资与管理；科技研发产业投资与管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；金融服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；创业投资；股权投资；资产管理；资本投资服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

湖南湘江新区发展集团有限公司成立于2016年4月19日，是长

沙市属大型国有企业。经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，发行人的资产总计为 8,748,210.99 万元，负债合计为 5,910,451.46 万元，所有者权益合计为 2,837,759.54 万元。2020 年度，发行人实现营业总收入 618,741.48 万元，净利润 69,864.20 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 63,465.01 万元。

## 二、历史沿革

根据长沙市人民政府办公厅于 2016 年 4 月 6 日发布的《湖南湘江新区发展集团有限公司组建实施方案》（长政办函〔2016〕57 号），经长沙市委、市政府批准，发行人由湖南湘江新区管理委员会出资设立，注册资本 300.00 亿元。

2016 年 4 月 19 日，发行人取得长沙市工商行政管理局颁发的《营业执照》，注册资本为 300.00 亿元，股东为湖南湘江新区管理委员会，统一社会信用代码为 91430100MA4L3UJ37Q。公司成立时股东及股权结构如下：

发行人成立时股权结构表

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	湖南湘江新区管理委员会	3,000,000.00	100.00
	合计	3,000,000.00	100.00

2016 年 5 月 13 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华湘验字〔2016〕43020004 号《验资报告》，湘江新区管委会以其持有的湖南湘江新区投资集团有限公司、梅溪湖投资（长沙）有限公司、湖南湘江新区市政建设投资有限公司的 100.00% 股权作价人民币 18,611,732,135.05 元认缴发行人注册资本人民币 18,600,000,000.00 元，其余部分计入资本公积。截至 2016 年 5 月 6 日，发行人已收到湖南湘江新区管理委员会首次缴纳的出资款合计人民币 18,611,732,135.05

元，其中，实收资本人民币 18,600,000,000.00 元。

2016年7月1日，湖南华维联合会计师事务所出具湘华维验字〔2016〕第007号《验资报告》，截至2016年6月28日，公司已收到湖南湘江新区管理委员会缴纳的第二期出资 500,000,000.00 元，出资方式为货币出资。公司累计实缴注册资本为人民币 19,100,000,000.00 元，占已登记注册资本总额的 63.67%。

2017年1月1日，湖南华维联合会计师事务所出具湘华维审字〔2017〕第001号《验资报告》，截至2016年12月31日，公司已收到湖南湘江新区管理委员会缴纳的第三期出资 2,007,897,511.60 元，出资方式为货币出资。公司累计实缴注册资本为人民币 21,107,897,511.60 元，占已登记注册资本总额的 70.36%。

2016年12月，湖南湘江新区管理委员会与长沙市国资委签订《国有股权无偿划转协议》，根据长沙市人民政府《关于印发〈长沙市推进政企分开政资分开工作实施方案〉的通知》（长政发〔2016〕13号）及湖南湘江新区管理委员会下达的《关于湖南湘江新区发展集团有限公司股权无偿划转的批复》（湘新管字〔2016〕94号）文件，湖南湘江新区管理委员会将其所持有的发行人 100.00%的股权无偿划转给长沙市国资委。

2017年3月2日，长沙市国资委发布《关于对湖南湘江新区发展集团有限公司办理出资人变更登记有关事宜的批复》（长国资〔2017〕26号），同意发行人原公司章程第一章第二条变更为“公司是经长沙市人民政府批准的国有独资公司，长沙市人民政府授权长沙市人民政府国有资产监督管理委员会代表市政府对公司履行出资人职责，并实行集中统一监管。”

2017年3月9日，发行人完成工商变更，变更后的股东为长沙

市人民政府国有资产监督管理委员会。本次股东变更后，公司股东及股权结构如下：

### 发行人 2017 年 3 月股东变更后股权结构表

序号	股东名称	认缴出资金额（万元）	持股比例（%）
1	长沙市人民政府国有资产监督管理委员会	3,000,000.00	100.00
	合计	<b>3,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

2017 年度，公司收到股东拨付注册资本金共计 100,780.00 万元；2018 年度，公司收到股东拨付注册资本金共计 64,376.00 万元；2019 年度，公司收到股东拨付注册资本金共计 71,840.58 万元。

2020 年 9 月 25 日，发行人取得股东长沙市国资委《关于同意湖南湘江新区发展集团有限公司章程的批复》，同意增加公司注册资本金 600,000.00 万元，增资后公司注册资本为 3,600,000.00 万元；决定变更公司登记事项中的住所地、经营范围和治理结构；就前述变更事项修改公司章程。

2020 年 11 月 3 日，发行人取得长沙市工商局换发的《企业法人营业执照》，注册资本增至 3,600,000.00 万元，住所地变更为湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第 13 栋 34-36 层。

根据《湖南省划转部分国有资本充实社保基金实施办法的通知》（湘政发（2020）9 号）文件精神，长沙市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人的 10.00% 股权无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司持有并进行专户管理。2020 年 12 月 29 日，发行人完成工商变更并取得长沙市工商局颁发的《营业执照》，注册资本为 3,600,000.00 万元，变更后的股东为长沙市国资委和湖南省国有投资经营有限公司，统一社会信用代码为 91430100MA4L3UJ37Q。

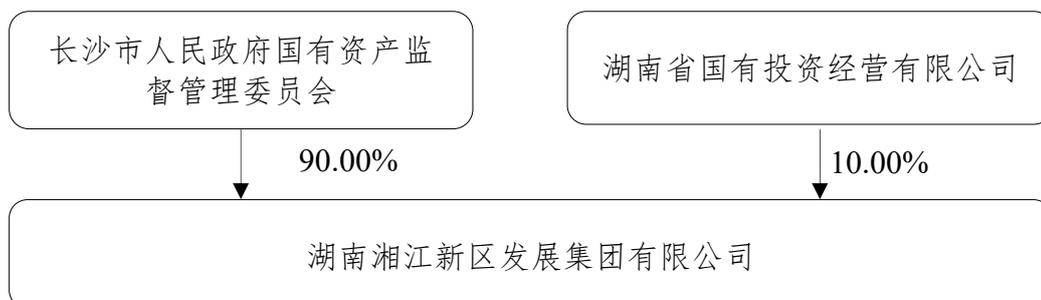
2020 年度，发行人收到股东拨付注册资本金共计 118,970.00 万元；2021 年 1-9 月，发行人收到股东拨付注册资本金共计 459,897.36 万元。截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 3,600,000.00 万

元，实收资本 2,926,653.69 万元，控股股东及实际控制人为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会，持有发行人 90.00% 的股权；湖南省国有投资经营有限公司持有发行人 10.00% 的股权。

### 三、发行人控股股东情况

截至本募集说明书签署日，长沙市人民政府国有资产监督管理委员会是公司的控股股东及实际控制人，持有发行人 90.00% 的股权。发行人股权结构真实、准确、完整并在工商主管部门履行了股权登记等手续。发行人股权结构图如下：

#### 发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，发行人的控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### 四、发行人重要权益投资情况

截至 2020 年末，发行人合并报表范围内一级子公司共 12 家，基本情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式	主营业务
1	湖南华年文化旅游投资有限公司	10,000.00	100.00	设立	投资
2	湖南梦想置业开发有限公司	100,000.00	100.00	设立	房地产开发
3	湖南湘江新区投资集团有限公司	500,000.00	100.00	划转	土地开发
4	湖南湘新水务环保投资建设有限公司	50,000.00	100.00	设立	投资
5	梅溪湖投资（长沙）有限公司	500,000.00	100.00	划转	土地开发
6	长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司	500,000.00	100.00	设立	土地开发
7	湖南湘江城市运营管理有限公司	10,000.00	100.00	同一控制	市政设施管理、物业

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式	主营业务
				下合并	管理
8	湖南湘江中盈投资管理有限公司	100,000.00	100.00	设立	投资管理
9	长沙湘江资产管理有限公司	300,000.00	69.67	设立	收购、管理、经营和处置不良资产
10	湖南湘江智能科技创新中心有限公司	100,000.00	99.32	划转	人工智能与智能网联汽车产业平台运营
11	湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	50,000.00	100.00	划转	医疗健康产业投资、管理及运营
12	长沙湘江通用航空发展有限公司	100,000.00	100.00	设立	航空运输业

发行人合并范围内主要子公司基本情况如下：

### 1、湖南华年文化旅游投资有限公司

湖南华年文化旅游投资有限公司（以下简称“年华文旅公司”）成立于2017年5月17日，注册资本为10,000.00万元，法定代表人为赵春华。年华文旅公司的经营范围为：以自有资产进行实业投资、产业投资、房地产投资、高科技产业投资，文化投资管理，文化旅游产业投资与管理（以上经营范围不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；艺术表演场馆管理服务；群众文体活动；舞台表演艺术指导服务；文学、艺（美）术经纪代理服务；文艺创作服务；餐饮管理；会议、展览及相关服务；票务服务；文化活动的组织与策划；农贸市场经营管理；大型活动组织策划服务；学术交流活动的组织；培训活动的组织；商业活动的组织；商业活动的策划；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；展览器材租赁；工艺品、日用杂品、日用百货、珠宝首饰、文具用品、玩具的零售；文化用品、文化艺术收藏品、旅游户外产品、电影相关纪念品、纸制品的销售；灯光设备租赁；音频和视频设备租赁；经济与商务咨询服务；休闲农业项目开发经营；人文纪念园的规划和开发；广告制作服务；广告设计；游览景区管理；房地产开发经营；酒店管理；广告国内外代理服务；广告发布服务；通用机械设备销售；房地产租赁经营；国内旅游业务；研学旅行；红色文化教育活动的策划与

组织；研学旅行策划与组织；研学旅行教育基地品牌策划推广；入境旅游业务；旅行社营业部业务；旅游观光车客运服务；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务；旅游景区规划设计、开发、管理；文化娱乐经纪；演出经纪。（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，年华文旅公司资产总计74,089.27万元，负债合计64,030.18万元，所有者权益合计10,059.09万元；2020年度实现营业收入5,584.38万元，净利润75.63万元。

## 2、湖南梦想置业开发有限公司

湖南梦想置业开发有限公司（以下简称“梦想置业公司”）成立于2017年2月21日，注册资本为100,000.00万元，法定代表人为赵疆。梦想置业公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；物业管理；房屋建筑工程施工；公路工程施工；公路建筑安装工程施工；市政公用工程施工；安防系统工程施工；政府公用工程及配套设施的建设与管理；水利水电工程施工；架线和管道工程建筑；园林绿化工程服务；古建筑工程服务；室内体育场、娱乐设施工程服务；室外体育设施工程施工；室外娱乐用设施工程施工；景观和绿地设施工程施工；智能化安装工程服务；楼宇设备自控系统工程服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；智能卡系统工程服务；通信系统工程服务；计算机网络系统工程服务；消防设施工程专业承包；电梯安装工程服务；电子自动化工程、电子设备工程的安装服务；建材销售；房地产咨询服务；工程项目管理服务。（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，梦想置业公司资产总计935,841.38万元，负债合计857,081.84万元，所有者权益合计78,759.54万元；2020年度实

现营业收入 100,200.97 万元，净利润 7,829.14 万元。

### 3、湖南湘江新区投资集团有限公司

湖南湘江新区投资集团有限公司（以下简称“湘新投公司”）成立于 2009 年 2 月 26 日，注册资本为 500,000.00 万元，法定代表人为房殿峰。湘新投公司的经营范围为：实业投资、土地开发投资、市政道路建设投资、公共设施建设投资、保障性住房建设管理和维护、房地产开发经营；停车场运营管理；文体设备和用品出租；水上游乐运动；滑雪场及配套服务；社区、街心公园、公园等运动场所的管理服务；游览景区管理；投资咨询（不含金融、证券、期货）；房地产中介服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；自有厂房租赁；皮革及皮革制品、动物皮、毛、工艺品、纺织、服装及家庭用品、图书、报刊、玩具批发；广告制作服务；广告国内代理服务；广告设计；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；大型活动组织策划服务；摄影扩印服务；办公服务；会议、展览及相关服务；体育经营场馆；公园、景区内游船出租活动；机械设备租赁；汽车租赁；汽车清洗服务；货物仓储（不含危化品和监控品）；酒店管理；旅客票务代理；票务服务；健身服务；百货、纺织、服装及日用品、糕点、面包、熟食、烟草制品、进口食品、图书、报刊、药品零售；生物技术推广服务；艺术表演场馆管理服务；物业管理；计算机、办公设备和专用设备维修；代收代缴水电费；动漫及衍生产品设计服务；非酒精饮料及茶叶、进口酒类、国产酒类、预包装食品、音像制品、电子和数字出版物销售；数字动漫制作；游戏软件设计制作；正餐服务；快餐服务；饮料及冷饮服务；小吃服务；餐饮配送服务；甜品制售；中央厨房；露天游乐场所游乐设施批发、游乐设施零售；职工食堂；冷食类食品制售（含凉菜）；糕点、面包制造；营业性文艺表演；文艺创作服务；电影

放映；养生保健服务；演出经纪；市场营销策划服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；驯养繁殖国家一级、二级保护水生野生动物；出售、收购、利用国家保护野生动物或其产品；出售、收购国家二级保护野生植物；国家重点保护水生野生动物驯养繁殖；国家重点保护陆生野生动物驯养繁殖；经营增值电信业务；城市公共交通运输。（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，湘新投公司资产总计 3,945,484.21 万元，负债合计 2,291,619.00 万元，所有者权益合计 1,653,865.20 万元；2020 年度实现营业收入 123,907.43 万元，净利润 8,607.75 万元。

#### 4、湖南湘新水务环保投资建设有限公司

湖南湘新水务环保投资建设有限公司（以下简称“湘新水务投资公司”）成立于 2017 年 4 月 19 日，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为杨家庆。湘新水务投公司的经营范围为：以自有资产进行水务行业、环境污染治理项目投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；水资源管理；水能源开发利用；水源及供水设施工程建筑；水污染治理；自来水生产和供应；污水处理及其再生利用；水处理设备、饮用水的制造；饮用水批发；饮用水零售；节水管理及技术咨询；直饮水的生产；直饮水的销售；节能环保产品销售；工程排水施工服务；水利水电工程施工总承包；城市固体废弃物无害化、减量化、资源化处理；城市固体废弃物处理场的建设、管理、运营；土壤污染治理与修复服务；水汽能热泵的运营；环保技术开发服务；信息技术咨询服务；环保工程专业承包；建筑节能改造、建筑行业建筑工程、装配式建筑、水利工程、环保工程设计；建筑节能改造、园林绿化工程、房屋建筑工程、消防

设施工程的施工；新材料、新设备、节能及环保产品工程的设计、施工；工程建设项目招标代理服务；工程监理服务；工程咨询；建设工程检测；施工现场质量检测；工程造价专业咨询服务；装配式建筑咨询服务；装配式建筑推广服务；装配式建筑研发；公路工程施工总承包；桥梁工程专业承包；市政公用工程施工总承包；市政工程设计服务；智慧水务工程运行维护服务；机电工程施工总承包；地基与基础工程专业承包；建筑工程施工总承包；钢结构工程专业承包；建筑劳务分包；劳务外包服务；建筑装修装饰工程专业承包；环境与生态监测；公共设施安全监测服务；游艇租赁；机械设备租赁；汽车租赁；建筑器材的租赁；房屋租赁；场地租赁；机电设备租赁与售后服务；建筑工程机械与设备经营租赁。（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）

截至 2020 年末，湘新水务投资公司资产总计 136,131.04 万元，负债合计 82,193.02 万元，所有者权益合计 53,938.03 万元；2020 年度实现营业收入 7,891.58 万元，净利润 1,552.50 万元。

#### 5、梅溪湖投资（长沙）有限公司

梅溪湖投资（长沙）有限公司（以下简称“梅溪湖投资公司”）成立于 2009 年 9 月 24 日，注册资本为 500,000.00 万元，法定代表人为胡斌。梅溪湖投资公司的经营范围为：限以自有合法资金进行土地开发及投资，城市基础设施、环保工程的投资，城市运营投资，房地产开发、投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；城市基础设施建设施工，环保工程、污水处理工程、园林绿化工程的设计、施工；广告设计、制作、发布；机械设备租赁服务；建材销售；计算

机软件和硬件的开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年末,梅溪湖投资公司资产总计 2,470,398.70 万元,负债合计 1,515,033.38 万元,所有者权益合计 955,365.32 万元;2020 年度实现营业收入 139,164.58 万元,净利润 35,183.03 万元。

#### 6、长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司

长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司(以下简称“岳麓山国家大学科技城”)成立于 2017 年 4 月 26 日,注册资本为 500,000.00 万元,法定代表人为欧阳湘江。岳麓山国家大学科技城的经营范围为:土地开发及投资,城市基础设施建设投资,产业平台建设投资,(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);房地产开发经营;城市资源管理及运营;房屋租赁;计算机软件销售;项目投资;投资管理服务;企业营销策划;企业管理服务;企业管理咨询服务;社会调查;新材料技术开发服务、转让服务、咨询、交流服务;环保技术推广服务;智能化技术转让、服务;计算机技术转让;信息技术咨询服务;计算机技术咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年末,岳麓山国家大学科技城资产总计 448,196.85 万元,负债合计 211,344.53 万元,所有者权益合计 236,852.32 万元;2020 年度实现营业收入 2,736.13 万元,净利润 606.13 万元。

#### 7、湖南湘江城市运营管理有限公司

湖南湘江城市运营管理有限公司(以下简称“湘江城市运营公司”)成立于 2010 年 7 月 2 日,注册资本为 10,000.00 万元,法定代表人为胥伸林。湘江城市运营公司经营范围为:商业管理;物业管理;电子仪器、苗木、电子产品、监控设备、电子器材、环保设备销售;乳制

品、日用杂品、预包装食品、散装食品、国产酒类、果品、蔬菜的零售；智慧城市的规划、设计；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务；普通货物运输（货运出租、搬场运输除外）；城市公园管理；汽车租赁；信息系统集成服务；广告制作服务、发布服务、国内代理服务；园林绿化工程、亮化工程、安防系统工程、电力工程、建设工程、房屋建筑工程、环保设施工程的施工；市政公用工程施工总承包；城市道路养护；市政设施管理；房地产咨询服务；城市桥梁养护；城市综合管廊运营管理；钢结构工程专业承包；城乡市容管理；建筑工程施工总承包；花卉出租服务；环境卫生管理；电子产品服务；会议、展览及相关服务；电力工程施工总承包；消防设施工程专业承包；停车场建设；专业停车场服务；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务；从事城市生活垃圾经营性处理服务；能源技术研究、技术开发服务；老年人、残疾人养护服务；建材批发；绿化管理；房地产租赁经营；自行车出租服务；电动车租赁；经营增值电信业务；固体废物治理；公路管理与养护；水污染治理；公厕保洁服务；市政道路清扫保洁、维护；智能机器的销售、生产、研发；移动互联网研发和维护；生活垃圾处置技术、基础软件、机器人的开发；餐厨垃圾的运输及处理；建筑物清洁服务；建筑装饰和装修业。（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，湘江城市运营公司资产总计 36,178.14 万元，负债合计 26,428.58 万元，所有者权益合计 9,749.56 万元；2020 年度实现营业收入 32,615.71 万元，净利润 1,830.34 万元。

#### 8、湖南湘江中盈投资管理有限公司

湖南湘江中盈投资管理有限公司（以下简称“湘江中盈投公司”）成立于 2017 年 5 月 12 日，注册资本 100,000.00 万元，法定代表人为

廖勇强,湘江中盈投公司经营范围为:创业投资;创业投资咨询业务;风险投资;股权投资;资产管理(不含代客理财);高科技产业投资;工程项目管理服务;供应链管理与服务;建材批发;货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。(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,湘江中盈投公司资产总计 267,612.99 万元,负债合计 228,280.61 万元,所有者权益合计 39,332.38 万元;2020 年度实现营业收入 186,596.42 元,净利润 146.60 万元

#### 9、长沙湘江资产管理有限公司

长沙湘江资产管理有限公司(以下简称“湘江资管公司”)成立于 2019 年 9 月 6 日,注册资本为 300,000.00 万元,法定代表人为谢冀勇。湘江资管公司经营范围为:收购、管理、经营和处置不良资产;基于不良资产业务开展的追加投资;债务重组、债权转股权,并对企业持股或追加投资;资产管理业务;托管与救助困境企业;财务、投资、法律及风险管理等咨询、顾问以及其他综合服务;经有关部门批准担任破产管理人。(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,湘江资管公司资产总计 539,708.23 万元,负债合计 215,616.64 万元,所有者权益合计 324,091.59 万元;2020 年度实现营业收入 33,009.53 万元,净利润 22,468.51 万元。

#### 10、湖南湘江智能科技创新中心有限公司

湖南湘江智能科技创新中心有限公司(以下简称“湘江智能公司”)成立于 2018 年 8 月 16 日,注册资本为 100,000.00 万元,法定代表人为谢国富。湘江智能公司经营范围为:智能化技术服务;新能源技术推广;汽车赛事策划;引进新技术、新品种,开展技术培训、技术交

流和咨询服务；计算机科学技术研究服务；公交站场管理；机电设备的维修及保养服务；大数据处理技术的研究、开发；计算机检测控制系统的研究；场地租赁；智能产品、新能源汽车零配件、机电设备、汽车智能系统组装产品、专用汽车销售；公交高新技术信息网络、无人机技术的开发；机电设备、电子产品的研发；经营增值电信业务；标准及标准化服务；科研成果的研发、孵化及转化；电子商务平台的开发建设；众创空间的建设、运营和管理；信息技术咨询服务；电子与智能化工程专业承包；信息系统集成服务；机电工程施工总承包；智慧城市相关服务；计算机网络系统工程服务；监控系统的设计、安装；监控系统的维护；停车场建设；停车场的设计咨询；停车场运营管理；通信设施安装工程服务；通信系统工程服务；通信工程施工总承包；软件技术服务；支撑、应用的软件开发；软件开发系统集成服务；人工智能应用；产业园区及配套设施项目的建设与管理；高新技术创业服务；企业管理战略策划。（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，湘江智能公司资产总计 83,008.87 万元，负债合计 22,760.37 万元，所有者权益合计 60,248.50 万元；2020 年度实现营业收入 1,773.23 万元，净利润 53.89 万元。

#### 11、湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司

湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司（以下简称“梅溪湖新城医疗公司”）成立于 2014 年 7 月 8 日，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为邬智勇。梅溪湖新城医疗公司经营范围为：限以自有合法资金（资产）进行医疗领域的投资、投资管理、投资咨询、股权投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；健康医疗产业项目建设、管理、运营；养老产业策

划、咨询；医疗信息、技术咨询服务；大数据处理技术的研究、开发；数据及信息资料的处理和保管。（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，梅溪湖新城医疗公司资产总计189,399.31万元，负债合计172,376.33万元，所有者权益合计17,022.98万元；2020年度实现营业收入1,808.30万元，净利润4,402.46万元。

## 12、长沙湘江通用航空发展有限公司

长沙湘江通用航空发展有限公司（以下简称“湘江通用航空”）成立于2020年8月5日，注册资本为1,000.00万元，法定代表人为鲁鸿。湘江通用航空经营范围为：文化旅游产业、工业地产、航空运动项目的开发；应急救援管理服务；医疗救援转运服务；航空运输辅助活动；城市基础设施建设；土地管理服务；房地产开发经营；房地产租赁经营；测绘航空摄影服务；商用飞机驾驶员执照培训；私人飞机驾驶员执照培训；航空运动项目服务；空中游览；航空摄影；城市消防；空中巡查；跳伞飞行服务；航空护林；空中拍照；空中广告；科学实验；气象探测；使用具有特殊适航证的航空器开展个人娱乐飞行；人工降水服务；热气球载人自由飞行活动；热气球空中广告活动；应用热气球开展航空摄影活动；热气球养成训练；观光游览航空服务；热气球竞赛活动；热气球系留观光体验活动；体育航空运动服务；飞机供给；飞机维护；飞机、民用航空器的维修；航空旅客运输；航空货物运输；航空货运代理；游乐设备的租赁；普通货物运输（货运出租、搬场运输除外）；林业有害生物防治活动；农业病虫害防治活动；空中运输设备租赁服务；机场旅客进出站摆渡车服务；航空运输货物打包服务；机场候机厅管理服务。（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）

湘江通用航空系 2020 年新设立公司，暂无经营数据。

## （二）发行人主要合营和联营公司情况

截至 2020 年末，发行人主要合营和联营公司共 17 家，基本情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	被投资单位	成立日期	注册资本	持股比例	主营业务
1	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	2012-08-31	15,000.00	30.00	房地产开发经营
2	湖南临湘农村商业银行股份有限公司	2008-07-24	24,000.00	10.00	商业银行业务
3	湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	2017-12-22	60,000.00	15.00	商业银行业务
4	湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	2017-06-19	31,802.40	10.00	管廊投资开发
5	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	2019-05-14	10,000.00	30.00	旅游服务
6	长沙和拓房地产开发有限公司	2019-07-19	2,000.00	30.00	房地产开发经营
7	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	2012-08-30	45,000.00	30.00	房地产开发经营
8	湖南阿波罗智行科技有限公司	2019-03-25	10,000.00	35.00	智能科技研发
9	长沙保利华年艺术教育咨询有限公司	2019-06-10	500.00	43.00	教育咨询
10	湖南湘新筱豪新能源科技有限责任公司	2018-12-26	600.00	45.00	新能源科技
11	湖南湘新碧水源环境科技有限公司	2018-06-25	10,000.00	49.00	生态保护和环境治理
12	长沙梦茂置业有限公司	2018-09-20	10,000.00	30.00	房地产开发经营
13	长沙茂想置业有限公司	2018-09-20	10,000.00	30.00	房地产开发经营
14	湖南矿梦置业开发有限公司	2018-08-03	40,000.00	50.00	房地产开发经营
15	湖南湘江地平线信息技术有限公司	2019-03-22	2,000.00	40.00	人工智能
16	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	2019-09-09	2,000.00	49.00	城市环境服务
17	湖南盛中私募股权基金管理有限公司	2018-10-30	1,000.00	30.00	股权基金

发行人主要合营和联营公司基本情况如下：

### 1、长沙梅溪湖金悦置业有限公司

长沙梅溪湖金悦置业有限公司成立于 2012 年 8 月 31 日，注册资本为 15,000.00 万元，法定代表人为舒锋。长沙梅溪湖金悦置业有限公司经营范围为：房地产开发与经营；以自有资产进行实业投资、酒店投资和管理、城市基础设施投资、建设（不得从事吸收存款、集资

收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务); 物业管理; 商业物业租赁; 会务服务; 餐饮管理; 文化艺术交流活动的组织、策划; 建筑材料、日用百货、服装、纺织品、酒店用品、工艺美术品的销售; 设计、制作、发布、代理国内各类广告; 计算机软硬件的开发、销售; 机械设备租赁; 环保工程、园林绿化工程设计、施工。(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, 长沙梅溪湖金悦置业有限公司资产总计为 20,618.93 万元, 负债总计为 2,703.52 万元, 所有者权益合计为 17,915.41 万元; 2020 年度, 长沙梅溪湖金悦置业有限公司实现营业收入 3,946.44 万元, 净利润-2,107.56 万元。2020 年度, 长沙梅溪湖金悦置业有限公司净利润为负, 主要系受新冠疫情影响复工较晚所致。

## 2、湖南临湘农村商业银行股份有限公司

湖南临湘农村商业银行股份有限公司成立于 2008 年 7 月 24 日, 注册资本 24,000.00 万元, 法定代表人为程江华, 湖南临湘农村商业银行股份有限公司的经营范围为: 吸收公众存款; 发放短期、中期和长期贷款; 办理国内结算; 办理票据承兑与贴现; 办理借记卡业务; 代理发行、代理兑付、承销政府债券; 买卖政府债券、金融债券; 从事同业拆借; 代理收付款项及代理保险业务; 经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末, 湖南临湘农村商业银行股份有限公司资产总计 597,548.20 万元, 负债合计 560,231.71 万元, 所有者权益合计 37,316.49 万元; 2020 年度, 湖南临湘农村商业银行股份有限公司实现营业收入 21,489.23 万元, 净利润 2,718.18 万元。

## 五、发行人公司治理和组织结构

## （一）公司治理

公司是按照《湖南湘江新区发展集团有限公司组建实施方案》（长政办函〔2016〕57号）文件要求，由长沙市人民政府和湖南省国有投资经营有限公司出资设立的有限责任公司，长沙市人民政府授权长沙市人民政府国有资产监督管理委员会（以下称“出资人”）履行市本级国有资产出资人职责。

公司设立了股东会、董事会、监事会和经营管理层，按照各自的工作规则各司其职、各负其责。

### 1、股东会

公司设股东会，股东会决议的事项，必须经过代表二分之一以上表决权的股东通过，其中，修改公司章程、增加或减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散、或者变更公司形式的决议，必须经过代表三分之二以上表决权的股东通过。湖南省国有投资经营有限公司将除收益权、处置权和知情权、增加资本表决权、有关法律及公司章程规定的长沙市人民政府国有资产监督管理委员会需要回避表决事项以外的其他股东权利，委托长沙市人民政府国有资产监督管理委员会行使，由长沙市人民政府国有资产监督管理委员会决定。股东会履行以下职责：

（1）审批公司的经营方针、主业及调整方案、发展战略、中长期发展规划；

（2）按照有关权限和程序，委派或更换公司非职工董事，指定董事长和副董事长，对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事的报酬等有关事项；

（3）按照有关权限和程序，委派或更换公司非职工监事，在监事会成员中指定监事会主席；

- (4) 审核批准董事会工作报告；
- (5) 审核批准公司的年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案、弥补亏损方案；
- (6) 对公司工资总额实施核准制管理；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、改制、合并、分立、解散、清算、变更公司、国有产权及国有资产转让等形式作出决定；对各级子公司（重要子公司除外）的合并、分立、解散、申请破产进行备案管理；对各级子公司的混合所有制改革、员工持股、上市、资产转让、产权转让、产权无偿划转、资产损失核销等重大事项按国资监管相关规定行使权利；
- (8) 决定授予董事会行使部分股东会职权，审批授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项。对已经做出的授权，作出撤回或修改的决定；
- (9) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计，对重大事项进行抽查审计；
- (10) 修改公司章程，审核批准董事会制定的章程或章程修订案；
- (11) 行使相关法律、行政法规规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会由5名董事组成，其中董事长1名、董事兼总经理1名，职工董事1名，董事任期三年，任期届满可连任。非职工董事由出资人委派或更换，职工董事由公司职工代表大会民主选举产生。董事会对出资人负责，履行下列职权：

- (1) 执行出资人及受托监管部门的决定，并报告工作；
- (2) 制订公司发展战略、中长期发展规划、主营业务调整方案，

根据授权决定投融资方案；

(3) 决定公司的年度经营计划和重要决策事项；

(4) 制定公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

(6) 制订公司改制、合并、分立、重组、变更公司形式、解散和清算等重大事项的方案，对需报出资人决定的子公司的重大事项提出审核意见；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 制定公司的基本管理制度，并对其实施进行监控；

(9) 按干部管理权限和有关程序决定聘任或者解聘公司高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；

(10) 对子公司行使股东职权，决定各级子公司（重要子公司除外）的设立、合并、分立、解散、申请破产等重大事项，报出资人备案；

(11) 按相关监管制度审核批准子公司章程，决定子公司章程中规定的应与其股东会审议决定的重大事项；

(12) 决定委派或更换独资子公司非职工董事、非职工监事，并指定董事长、监事会主席，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；向独资子公司董事会推荐高级管理人员等人选；决定向非独资子公司推荐董事、监事，并按非独资子公司章程的规定推荐董事长、监事会主席及高级管理人员等人选；

(13) 审议公司内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；决定

公司的资产负债率上限，对公司风险管理进行监控；

(14) 听取总经理的工作报告，监督、检查、考核公司、子公司及分公司、相关部门对董事会决议的执行情况；

(15) 依据相关政策规定决定公司职工的工资、福利、奖惩制度，在确定的工资总额范围内决定职工收入分配方案；

(16) 决定除应由出资人决定以外的公司内部改革方案；

(17) 制订公司章程草案或章程修订案；

(18) 建立公司责任人业绩考核制度，与公司经理层、全资和控股企业法定代表人签订年度经营业绩考核责任书，并根据有关规定对相应人员进行年度考核和任期考核；决定全员绩效考核方案；

(19) 出资人授予公司董事会行使的投资事项、融资事项、资产处置事项、担保事项等职权。

### 3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中监事会主席1名，职工监事的比例不得低于三分之一。公司董事、高级管理人员、财务部门负责人不得兼任监事，监事每届任期3年，监事任期按照长沙市政府有关规定执行。监事会成员除职工监事外由出资人按有关规定派出并指定监事会主席，职工监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事主要职权为：

(1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

(2) 检查公司财务状况、资产质量、经营效益等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3) 对公司重大决策、重大项目安排、重要人事任免及大额度资金运作事项等实行监督；

(4) 监督董事、高级管理人员履行公司职务的行为，向出资人

或董事会提出奖惩、任免建议；

(5) 当董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正或按照《公司法》第一百五十一条规定提起诉讼；

(6) 列席董事会会议及公司其他重要会议，并对董事会等会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，可以进行调查并在必要时聘请会计师事务所协助其工作，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告出资人和市人民政府授权的监管机构；

(7) 向出资人和市人民政府授权的监管机构提出建议，定期和不定期向出资人和市人民政府授权的监管机构报告工作；

(8) 对公司进行年度评价，出具评价报告并上报出资人和市人民政府授权的监管机构审批；

(9) 指导和监督公司内部审计工作，指导子公司监事会工作；

(10) 法律、行政法规、出资人授予的其他职权。

#### 4、经理层

公司经理层设总经理一名，副总经理若干、财务总监、总工程师等高级管理职位。根据业务发展需要经董事会研究批准，可增设总经理助理等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理对董事会负责，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议；

(2) 组织拟订公司发展战略和中长期规划；

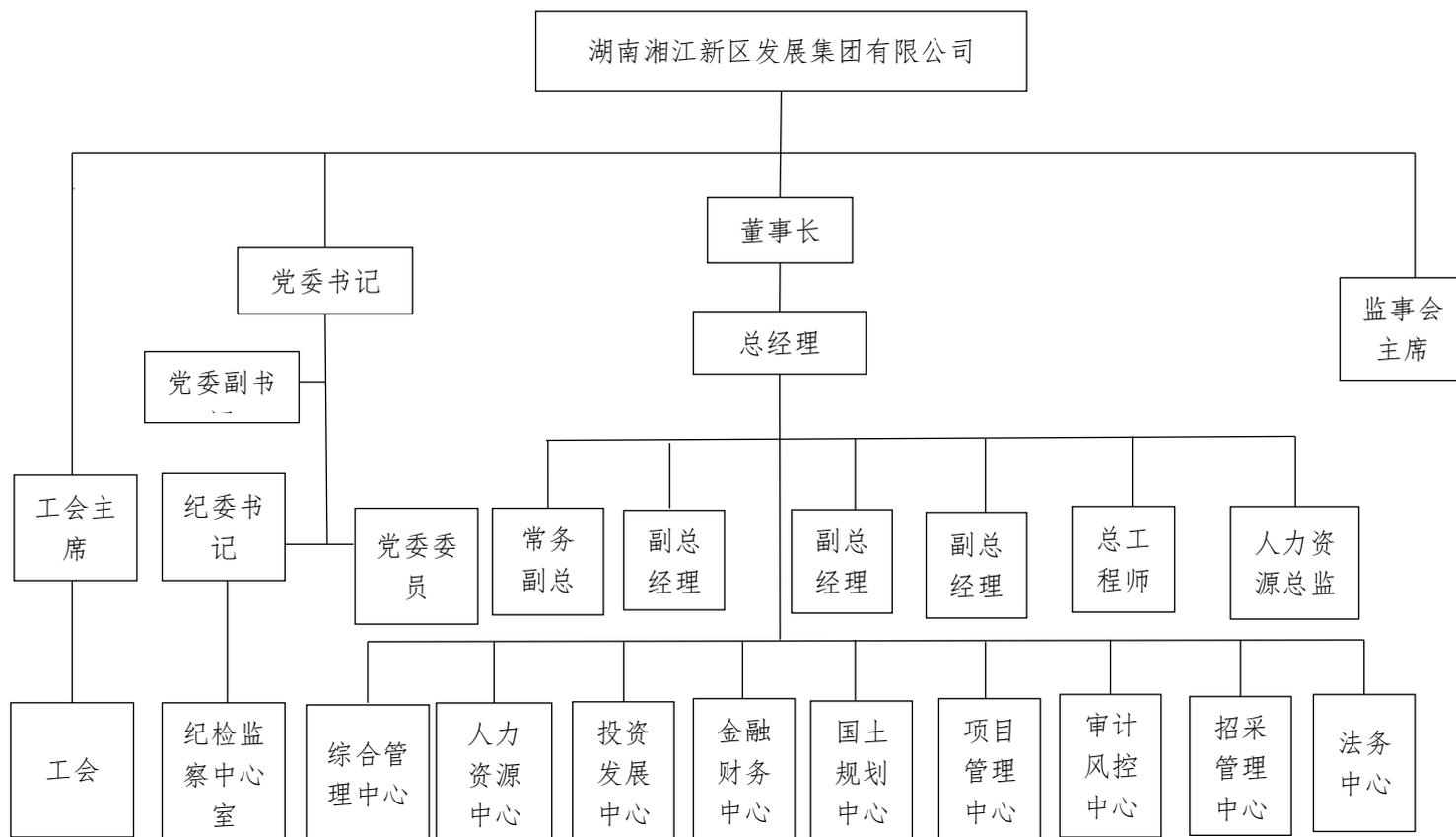
(3) 组织拟订公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预、决算方案、利润分配及亏损弥补方案、发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案；

- (4) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (5) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置议案；
- (6) 组织拟订公司内部改革方案；
- (7) 组织拟订公司的基本管理制度；
- (8) 组织制定公司发展、改革与生产经营年度工作计划；
- (9) 组织制定公司的具体规章制度；
- (10) 向董事会推荐公司其他高级管理人员和应由公司提名（或推荐）的子公司高级管理人员人选；
- (11) 根据有关程序，聘任或解聘公司除公司章程规定应由董事会聘任或解聘以外的公司管理人员；
- (12) 按公司及子公司章程的规定，对应由子公司董事会审议决定的重大事项提出意见；
- (13) 组织制定公司员工招聘、调整方案，制定公司总部员工录用、调动、晋级和奖惩方案；
- (14) 根据董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (15) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

## **（二）组织结构**

发行人目前下设综合管理中心、人力资源中心、投资发展中心、金融财务中心、国土规划中心、项目管理中心、审计风控中心、招采管理中心及法务中心九个部门，另设有工会及纪检监察中心。组织结构设置如下：

## 发行人组织结构图



**综合管理中心：**负责会务接待、文书档案、规范化管理、行政后勤等工作，提升公司总部运作效率；负责品牌策划与推广、企业文化建设等工作，提高公司品牌知名度；负责党建群团工作，充分发挥党对国企的领导作用；负责政策研究与分析，为领导提供决策参考。

**人力资源中心：**负责人力资源规划、组织与编制管理、招聘配置、薪酬福利、组织绩效、员工绩效、培训发展、员工关系、考勤管理、监事会日常事务等工作，通过打造优秀员工队伍提升公司核心竞争力，实现员工与公司的共同发展。

**投资发展中心：**负责经营管理等工作，为公司明确经营目标，从而为公司稳健、持续发展提供保障；负责制定并实施公司招商计划，确保实现招商引资目标，完成重大项目招商任务，实现产业的导入和发展；负责投资管理，以实现公司产业结构调整 and 战略转型；负责科

技管理工作，促进公司技术水平的提高，支撑公司战略的实现。

金融财务中心：通过财务管理、融资管理对公司经营活动进行合理的规划和控制，提高资金的使用效益，保障公司经营资金需求，提高公司经营效益，实现公司资本保值增值。

国土规划中心：负责统筹贯彻落实上级土地管理部门关于土地开发、利用、管理的相关制度；负责统筹片区国土空间规划编制；负责统筹片区土地征地、出让（含产业用地有偿使用）工作；配合国土部门统筹做好土地执法管理及督促工作；负责统筹贯彻落实上级规划管理部门的相关制度；负责统筹公司片区开发总体规划、产业规划、专项规划；负责项目建设所需规划、土地咨询服务，统筹解决项目建设中规划、土地相关问题。

项目管理中心：以推动公司的各类项目建设为中心，紧紧围绕优质高效的土地拆迁以及工程建设项目的设计和施工过程管理等工作要求，通过计划管理、技术管理、关键节点的质量、安全控制程序与现场过程检查等方式完成公司拆迁计划和建设投资目标。

审计风控中心：围绕公司经营业务，在实现审计全覆盖的同时，以公司的主要业务、重点环节、重大项目、重大事项作为审计重点，不断提升审计质量；参与公司发展的关键领域，在监督风险的同时提供咨询评价，推动公司价值增长；充分发挥审计监督及风险防范作用，切实提升公司管理水平和风险防控能力。

招采管理中心：通过招投标管理、供应商管理，健全招投标程序、维护供应商资源，确保低成本和及时获得经营物资的供应。

法务中心：通过合同管理、重大决策管理、诉讼纠纷管理、合法合规督查、法律顾问管理等工作，防范法律风险、处理法律纠纷，确保公司运营的合法性、维护公司的合法权益，高效支持公司业务运转。

纪检监察中心：紧紧围绕公司“着力打造智慧新城产业创新领航者”的发展目标，以“大数据、大宣教、大监督”为工作主线，聚焦监督执纪问责，坚持靶向治疗、精准惩治，巩固发展反腐败斗争压倒性胜利，一体推进不敢腐、不能腐、不想腐，全面启动内部巡察，健全完善监督体系，营造良好政治生态，建设政治过硬、本领高强、清正廉洁的新时代纪检监察铁军，为公司转型创新发展提供坚强的纪律、作风保障。

工会：通过企业民主管理维护职工权益，保障职工的经济、政治和文化权益；通过工会的帮扶发挥工会对职工情绪、诉求的引导作用；通过组织员工活动培养和引导人的价值取向，把工会建设成党联系群众、凝聚职工的桥梁纽带，进而促动企业经营的顺畅运行。

### （三）内部控制制度

根据《湖南湘江新区发展集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的要求，公司目前已建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，具体情况如下：

#### 1、人力资源管理制度

为优化公司人力资源配置，完善人力资源体系，配合公司的发展目标，公司制定出台了《湖南湘江新区发展集团有限公司员工考勤管理制度》、《湖南湘江新区发展集团有限公司机构编制管理暂行办法》、《湖南湘江新区发展集团有限公司招聘配置管理暂行办法》、《湖南湘江新区发展集团有限公司干部管理暂行办法》等一系列制度和管理办法，对人员的聘用、调动、请休假、晋升、降级、离职等进行较为详尽的规定。

#### 2、财务预算管理制度

公司实行全面预算管理制度，通过预算的编制、审批、执行和考

核，确保各项经营计划和财务目标如期实现。董事会是实施全面预算管理的最高管理机构，预算领导小组根据汇总的各预算责任单位预算草案，召开预算协调会，修正各单位预算，并形成公司预算草案报董事会审批。董事长或总裁每年安排不少于两次办公会，专题研究检查预算执行情况，提出改进措施和解决办法。

### 3、资金管理制度

为搭建公司资金管理的高效运作平台，规范公司资金运作的程序，发挥公司整体优势、降低融资成本、提升资金使用效率，强化公司资金整体管控与风险防范能力，按照“统一领导、集中管理、分级授权”的管理体制，公司金融财务中心实行“量入为出、确保重点、计划使用、安全高效”的管理原则，以收支两条线为基础，资金调度为手段，资金计划、资金监控为保障，对公司资金进行集中管理，实现公司资金安全高效运作。

### 4、投资管理制度

公司本部对外投资按公司章程的规定履行审批手续、各子公司建立对外投资项目报告制度，在项目实施前向公司报告并经公司董事会及股东会会议审议通过后才能组织实施。金融财务中心负责对外投资的财务管理工作，参与投资项目财务可行性分析工作，在项目批准后按要求编制筹资计划，并对项目资金的使用进行监督，及时掌握项目财务状况和投资回报状况，维护公司权益。

### 5、融资管理制度

为规范公司的融资活动，降低融资成本，防范融资风险，合理配置资源，提高融资效率，公司制定了规范的融资管理办法。公司融资业务实行高度集中、统一管理，由金融财务中心统筹公司及所属子公司融资工作。公司融资管理相关制度对年度融资计划的制定与调整、

融资方案、融资执行、资本运作方案、资本运作执行、保密工作等进行了较为详尽的规定。

## 6、担保制度

为了保护股东的合法权益，规范公司的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，并结合公司的实际情况，公司制定了对外担保管理制度，明确规定：公司对外担保实行统一管理，公司董事长或经合法授权的其他人员根据公司董事会或股东会的决议代表公司签署担保合同。未经公司股东会或董事会决议通过并授权，任何人不得擅自代表公司签订担保合同、协议或其他类似的法律文件。原则上公司对外担保必须要求对方提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。公司对对外担保的审批程序、对外担保具体事项的管理、对外担保信息披露以及责任人的追责办法进行了详细的规定。

## 7、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，对公司关联交易进行严格管理，公司各职能部门按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。

公司按照下列原则进行关联交易定价：（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；（5）既无独立第三方的市场价格，也

无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

#### 8、对子公司的管理制度

公司对子公司的管理主要体现在法律事务及人力资源等方面的指导、管理及监督。

人员方面：公司对子公司进行人员机构编制总额管控，董事会决定公司和各级子公司组织机构设置和人员编制方案，各级子公司分管领导根据权限审核子公司组织机构设置和人员编制方案。公司通过行使对子公司总经理以及中层以上管理人员的任命，确保公司的各种决策和制度能有效、快速地在子公司贯彻执行，达到整个公司各项工作的高度统一。

财务方面：公司金融财务中心对子公司的财务管理工作实行统一管理和统一指导，规范和指导子公司财务行为并对子公司进行财务检查。公司通过行使对下属子公司财务负责人（含子公司财务总监、财务副总监、财务部部长）的任命和派驻权利实现公司整体财务工作的统一管理。

#### 9、突发事件应急预案制度

公司已制定科学完善的突发事件应急预案机制，确保公司面对重大突发事件时能迅速、科学、有序应对，最大程度减少突发事件及其造成的损害。公司应急预案机制遵循统一规划、分类指导、分级负责、动态管理的原则，并根据相关法律、行政法规和制度，紧密结合实际，合理确定内容，切实提高针对性、实用性和可操作性。

#### 10、信息披露制度

发行人制定了信息披露事务管理制度，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披

露质量。金融财务中心为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

董事会负责发行人的信息披露事务，制定发行人信息披露制度和流程，监督信息披露文件的编制，审议批准拟披露的信息，保证所披露信息的真实、准确、完整。所有董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### **（四）发行人独立性**

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

##### **1、业务的独立性**

公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

##### **2、人员的独立性**

公司在人员、劳动、社保等各个方面均独立于控股股东，建立了完善的劳动、人事、分配制度。公司员工与公司签订劳动合同，公司具有人员方面独立性。

##### **3、资产的独立性**

公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，资产产权清晰，管理有序。不存在被实际控制人占用资金、资产等情况，也没有控股股东将持有的发行人股权用于质押的情况。

##### **4、机构的独立性**

公司生产经营、财务、人事等均设有独立机构，与出资人完全独立。公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和

业务经营部门及子公司，公司各部门、子公司和各岗位均有明确的职责与经营管理权限，公司按照相关规定行使对机构的管理与决策。

### 5、财务的独立性

公司设有独立的财会部门，有独立的财会人员，建立和制定了符合公司实际、符合国家财务会计核算和管理制度的企业内部财务管理和会计核算制度，在银行独立开户，独立经营、独立核算、独立纳税。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

机构	姓名	性别	公司职务	任期	国籍	有无境外居留权
董事	张利刚	男	法定代表人、党委书记、董事长	2019.6-2022.6	中国	无
	刘文杰	男	党委副书记、董事、总经理	2019.6-2022.6	中国	无
	杨淑岚	女	党委委员、董事、副总经理	2019.11-2022.11	中国	无
监事	李志军	男	党委委员、监事会主席、工会主席	2019.6-2022.6	中国	无
	刘琼晖	女	职工监事、审计风控中心副总经理	2021.7-2027.7	中国	无
	左勇健	男	职工监事、工会副主席	2021.7-2027.7	中国	无
非董事高级管理人员	徐风茂	男	党委委员、总工程师	2019.12-2022.12	中国	无
	戴旭	男	党委委员、纪委书记、监察专员	2017.7-2023.7	中国	无
	谢国富	男	副总经理	2018.9-2021.9	中国	无
	房殿峰	男	总经理助理	2019.10-2022.10	中国	无
	李轩	男	投资总监	2020.9-2023.9	中国	无

注：按照《公司章程》，公司设董事会，由 5 名董事组成，目前董事会成员共计 3 人；公司设监事会，由 5 名监事组成，监事会设监事会主席 1 名，目前监事会成员共计 3 名。上述情况未达到《公司章程》所规定的董事会、监事会人数要求，公司治理情况有待完善，未来公司将按照《公司章程》的规定，尽快提请长沙市国资委补充增加董事、监事人数。目前公司部分董事、监事及高级管理人员相关任命正在批复中。

### （一）董事简介

张利刚，男，1981 年出生，研究生学历。曾任长沙先导投资控股集团有限公司党委副书记、副董事长。2016 年 6 月至今任公司法定代表人、党委书记、董事长。

刘文杰，男，1962 年出生，本科学历。历任长沙市经济开发区计财处处长，长沙市开福区财政局局长，长沙开福城市建设投资有限公

司总经理，长沙市开福区财政局党组书记，长沙青竹湖生态科技（产业）园管委会主任，长沙大河西先导区（已更名为“湘江新区”，下同）管委会综合管理部副部长，长沙先导投资控股集团有限公司党委副书记、常务副总裁，梅溪湖投资（长沙）有限公司法定代表人、党委书记、董事长。2016年6月起至今任公司党委副书记、董事、总经理。

杨淑岚，女，1974年出生，研究生学历。历任湖南投资集团股份有限公司办公室副主任、主任、人力资源部经理、党委办主任，湖南投资集团股份有限公司君逸康年大酒店副总经理，长沙市水业集团有限公司党委委员、董事、董事会秘书。2016年11月至今任公司党委委员、董事、副总经理。

## （二）监事简介

李志军，男，1972年出生，本科学历。历任中共长沙市委办公厅督查室副主任科员、督查室主任科员、信息处主任科员、副处长等，2008年至2014年就职于长沙大河西先导区管委会，历任综合管理部人力资源处处长、副调研员、综合管理部部长助理等职，2014年至2016年就职于湖南湘江新区管理委员会，任副调研员、综合管理部部长助理，2015年至2016年兼任湖南湘江新区管理委员会机关党委书记。2016年6月至今任公司党委委员、监事会主席、工会主席。

刘琼晖，女，1978年出生，研究生学历。历任华寅会计师事务所湖南分所审计二部项目经理，深圳南方民和会计师事务所湖南分所高级项目经理、总经理助理，长沙市天心区安迅小额贷款有限公司副总经理，湖南股权交易所有限公司副总经理，湖南湘江中盈投资管理有限公司副总经理。现任湖南湘江新区发展集团有限公司审计风控中心副总经理、职工监事。

左勇健，男，1967年出生，大专学历。历任长沙市第一社会福利院干部，长沙市民政局机关办公室科员、团委副书记，湖南省妇联所属妇女国际旅行社总经理，湖南湘江新区文化旅游投资有限公司营销总监，长沙欢乐天街投资有限公司常务副总经理，湖南湘江新区文化旅游投资有限公司副总经理，湖南湘江新区发展集团有限公司纪检监察中心主任助理。现任湖南湘江新区发展集团有限公司工会副主席、职工监事。

### （三）除董事外的高级管理人员简介

徐风茂，男，1971年出生，本科学历。历任长沙市芙蓉实业投资有限公司项目现场代表、科长兼总工程师、党委委员兼总工程师，湖南湘江新区市政建设投资有限公司法定代表人（兼）、党支部书记、董事长。2016年12月至今任公司党委委员、总工程师。

戴旭，男，1976年出生，本科学历。历任共青团长沙市委研究室副主任科员、联络部部长、办公室主任、党组成员、纪检组长。2017年7月至今任公司党委委员、纪委书记。

谢国富，男，1976年出生，研究生学历。历任湖南省建筑设计院城乡规划设计工程师，长沙大河西先导区管委会国土规划部规划管理处副处长、建筑房产管理处副处长、规划管理处处长，湖南湘江新区管理委员会国土规划部规划管理处处长。2018年9月至今任公司副总经理，兼任湖南湘江智能科技创新中心有限公司董事长、总经理。

房殿峰，男，1970年出生，研究生学历。历任水利部漳卫南运河管理局办公室科长、副主任，中集安瑞科投资控股（深圳）有限公司人力资源部经理，北京华旗资讯科技发展有限公司人力资源部经理，香港中旅（集团）有限公司董事会办公室高级经理，中联重科股份有限公司人力资源总监，广东海大集团股份有限公司行政和人力中心总

监。2016年10月任公司人力资源总监，现任发行人总经理助理。

李轩，男，1966年出生，本科学历。历任武汉有色金属（集团）公司冶炼厂经营科副科长，武汉有色金属（集团）公司冶炼厂科源计贸公司总经理，武汉恒兴工贸有限公司总经理，武汉海螺投资管理有限公司总经理，武汉鸿鼎投资管理有限公司董事长助理，中植集团公司执行总裁。2020年9月至今任湖南湘江新区发展集团有限公司投资总监。

发行人董事、监事、高级管理人员均不存在政府部门兼职领薪的情况。

#### **（四）对董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求的说明**

发行人设立了股东会、董事会、监事会、经营管理层等组织机构，发行人的股东会、董事会、监事会及其他机构设置，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》，高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定。

根据发行人《公司章程》，公司设董事会，由5名董事组成，目前董事会成员共计3人；公司设监事会，由5名监事组成，监事会设监事会主席1名，目前监事会成员共计3名。截至本募集说明书签署之日，发行人董事会由张利刚、刘文杰、杨淑岚3名董事组成，无职工董事；监事会由李志军、刘琼晖、左永健3名监事组成，其中谌少庆、杨嘉栩为职工监事。发行人董、监事成员人数及组成与《公司章程》不符，且尚未按照《公司法》要求设置职工董事。

鉴于发行人董事人数符合《公司法》关于3-13人的规定，监事组成结构符合《公司法》及《公司章程》的规定，发行人将尽快完善公司董事会和监事会结构。综上，发行人的治理结构虽存在一定瑕疵但

并未对发行人持续经营构成实质障碍。

发行人不存在政府公务员兼职、领薪情况。公司对董事会成员、监事会成员以及高管人员的设置符合中组部《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》、《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）主营业务情况概述

发行人于2016年4月成立，是湖南湘江新区基础设施建设、重要片区开发、现代产业体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设的重要功能性平台。2018年至2020年，发行人分别实现营业收入173,000.67万元、455,870.01万元和618,741.48万元。

#### 发行人近三年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
片区开发和一级土地开发	238,386.96	38.90	306,553.92	67.60	141,007.60	81.63
其中：梅溪湖片区	128,825.56	21.02	131,794.51	29.06	131,499.35	76.12
大王山片区	109,561.40	17.88	174,759.42	38.54	9,508.25	5.50
资产运营及服务	33,354.98	5.44	24,900.90	5.49	15,235.46	8.82
管理费收入	3,882.91	0.63	3,222.78	0.71	15,320.16	8.87
工程施工	11,008.55	1.80	2,204.26	0.49	1,182.78	0.68
房地产业务	98,194.04	16.02	38,916.30	8.58	-	-
不良资产收入	33,009.53	5.39	1,779.35	0.39	-	-
供应链收入	185,174.76	30.21	74,918.75	16.52	-	-
文化娱乐业收入	9,851.55	1.61	1,011.72	0.22	-	-
小计	<b>612,863.28</b>	<b>100.00</b>	<b>453,507.99</b>	<b>100.00</b>	<b>172,746.00</b>	<b>100.00</b>

#### 发行人近三年主营业务成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
片区开发和一级土地开发	193,382.59	38.44	312,674.35	71.67	134,353.55	87.24
其中：梅溪湖片区	96,967.94	19.28	152,519.37	34.96	126,179.96	81.93
大王山片区	96,414.65	19.17	160,154.98	36.71	8,173.60	5.31
资产运营及服务	23,861.18	4.74	16,040.94	3.68	9,603.30	6.24
管理费收入	4,014.48	0.80	2,628.81	0.60	8,917.10	5.79

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	9,958.90	1.98	1,939.26	0.44	1,127.99	0.73
房地产业务	82,597.40	16.42	28,130.10	6.45	-	-
不良资产收入	-	-	-	-	-	-
供应链收入	183,274.99	36.43	74,367.58	17.05	-	-
文化娱乐业收入	5,984.20	1.19	512.21	0.12	-	-
小计	<b>503,073.74</b>	<b>100.00</b>	<b>436,293.25</b>	<b>100.00</b>	<b>154,001.94</b>	<b>100.00</b>

### 发行人近三年主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
片区开发和一级土地开发	45,004.37	40.99	-6,120.43	-35.55	6,654.05	35.50
其中：梅溪湖片区	31,857.62	29.02	-20,724.86	-120.39	5,319.39	28.38
大王山片区	13,146.75	11.97	14,604.44	84.84	1,334.65	7.12
资产运营及服务	9,493.80	8.65	8,859.96	51.47	5,632.16	30.05
管理费收入	-131.57	-0.12	593.97	3.45	6,403.06	34.16
工程施工	1,049.65	0.96	265.00	1.54	54.79	0.29
房地产业务	15,596.64	14.21	10,786.20	62.66	-	-
不良资产收入	33,009.53	30.07	1,779.35	10.34		
供应链收入	1,899.77	1.73	551.17	3.20		
文化娱乐业收入	3,867.35	3.52	499.51	2.90		
小计	<b>109,789.54</b>	<b>100.00</b>	<b>17,214.74</b>	<b>100.00</b>	<b>18,744.05</b>	<b>100.00</b>

### 发行人近三年主营业务毛利率构成情况

业务板块	2020年度	2019年度	2018年度
片区开发和一级土地开发	18.88%	-2.00%	4.72%
其中：梅溪湖片区	24.73%	-15.73%	4.05%
大王山片区	12.00%	8.36%	14.04%
资产运营及服务	28.46%	35.58%	36.97%
管理费收入	-3.39%	18.43%	41.79%
工程施工	9.53%	12.02%	4.63%
房地产业务	15.88%	27.72%	-
不良资产收入	100.00%	100.00%	-
供应链收入	1.03%	0.74%	-
文化娱乐业收入	39.26%	49.37%	-
主营业务毛利率	<b>17.91%</b>	<b>3.80%</b>	<b>10.85%</b>

2018年度至2020年度，发行人主营业务收入分别为172,746.00万元、453,507.99万元和612,863.28万元，报告期内，随着发行人片区开发和一级土地开发业务、不良资产业务及供应链业务展开，公司营业收入呈上升趋势。

2018年度至2020年度，发行人的主营业务成本分别为154,001.94

万元、436,293.24万元和503,073.74万元，变动趋势与公司主营业务变动趋势一致。

2018年度至2020年度，发行人分别实现主营业务毛利润18,744.05万元、17,214.75万元和109,789.54万元。2020年度，发行人主营业务毛利润较2019年度增加92,574.80万元，增幅为537.76%，主要系一方面发行人片区开发和以及土地开发业务收入增加、另一方面发行人不良资产经营业务收入增加所致。

2018年度至2020年度，发行人主营业务毛利率分别为10.85%、3.80%和17.91%。2019年度，发行人主营业务毛利率较2018年度大幅下降，主要系梅溪湖二期项目尚未确定正式开发，2019年度发行人出于审慎性原则对梅溪湖二期项目收入按照成本的80.00%加上增值收益的60.00%确认收入所致；2020年度，发行人主营业务毛利率较2019年度大幅上升，主要系公司毛利率较高的不良资产经营业务收入增加所致。

#### 1、片区开发和一级土地开发

近三年，片区开发和一级土地开发业务是发行人营业收入的主要来源。发行人片区开发和一级土地开发主要由子公司梅溪湖投资（长沙）有限公司和湖南湘江新区投资集团有限公司负责，开发范围包含梅溪湖片区和大王山片区，其中梅溪湖公司主要负责梅溪湖片区开发，湘新投公司主要负责大王山片区开发。2018年度至2020年度，发行人片区开发和一级土地开发业务分别实现营业收入141,007.60万元、306,553.92万元和238,386.96万元，呈波动趋势，一方面系受片区开发和一级土地开发业务结算周期影响，另一方面系发行人根据市场环境调整了土地出让计划所致。发行人片区开发和土地一级开发业务收入确认情况如下表所示：

## 2018年度至2020年度梅溪湖片区土地出让情况及收入确认情况表

单位：万元、亩

序号	地块分类	挂牌编号	土地位置	摘牌时间	宗地面积	总投资额	2018年度至 2020年度确认 收入金额	2018年度至 2020年度已回 款金额
1	梅溪湖一期协 议内地块	〔2018〕长沙市 069 号	梅溪湖 J-16-1	2018-09-13	76.90	28,136.21	1,827.41	1,827.41
2		〔2018〕长沙市 068 号	梅溪湖 B-51	2018-09-13	65.03		2,675.08	2,675.08
3		〔2018〕长沙市 071 号	梅溪湖 B-36-1	2018-09-13	65.03		1,425.24	1,425.24
4		〔2018〕长沙市 091 号	梅溪湖 F-10 地块	2019-01-19	65.23		499.43	499.43
5		〔2019〕长沙市 010 号	梅溪湖 J-12 地块	2019-04-16	65.36		3,970.07	3,970.07
6		〔2019〕长沙市 098 号	梅溪湖 B-44 地块	2019-11-19	65.68		1,053.73	1,053.73
7		〔2020〕长沙市 022 号	L05-B362	2020-05-07	3.26		126.65	126.65
8		〔2020〕长沙市 051 号	梅溪湖 B-521、B-522	2020-07-29	66.06		6,820.77	6,820.77
9	梅溪湖一期协 议外地块	〔2019〕长沙市 098 号	长沙市岳麓区赏月路以西、 雪松路以南（A-36-3）	2019-11-19	23.30	59,486.30	84,009.70	113,147.20
10		〔2020〕长沙市 022 号	L05-A35-1	2020-05-07	118.24			
11			L05-A362		59.39			
12			A-36-1		23.65			
13	高新合作 1,000 亩	〔2019〕长沙市 53 号	A-09-1	2019-07-01	84.70	10,292.36	1,991.98	44,442.00
14	梅溪湖二期地 块	〔2017〕长土网 069 号	梅溪湖 L06-C35、C37、C39	2018-01-23	253.37	68,944.93	67,880.78	43,257.41
15		〔2017〕长土网 070 号	梅溪湖 L06-B30	2018-01-30	197.38	53,710.28		30,409.95
16		〔2018〕长土网 014 号	梅溪湖 L06-D11-1	2018-03-30	4.66	1,269.12		422.75
17		〔2018〕长沙市 045 号	梅溪湖 L06-D211	2018-08-02	91.90	25,006.42	11,511.56	9,656.81
18		〔2018〕长沙市 084 号	梅溪湖 L06-C27、L06- C20、L06-C25 地块	2018-12-19	246.72	67,136.21	45,312.33	45,964.64
19		〔2019〕长沙市 055 号	L09-B21、L09-B20	2019-07-01	65.14	17,726.46	41,250.32	40,777.00
20		〔2019〕长沙市 054 号	L09-B39、L09-B56、L09- B17、L09-B26、L09-B27	2019-07-01	144.41	39,295.64		102,358.00
21		〔2019〕长沙市 56 号	L06-C13、C16、C17	2019-07-01	147.04	40,011.60		57,101.65

序号	地块分类	挂牌编号	土地位置	摘牌时间	宗地面积	总投资额	2018年度至2020年度确认收入金额	2018年度至2020年度已回款金额
22		[2019]长沙市61号	L06-D28	2019-07-01	134.68	36,648.04		45,437.10
23		[2020]长沙市010号	L09-B93	2020-03-12	65.85	18,762.43	18,762.43	12,847.44
24		[2020]长沙市020号	L09-B63	2020-04-24	37.85	22,923.60	22,923.60	22,923.60
25	L09-B67		42.38					
26	L09-B73		82.89					
27	L09-B68		33.85					
28	L09-B82		24.38					
	合计				<b>2,354.35</b>	<b>489,349.60</b>	<b>369,142.73</b>	<b>564,837.91</b>

注：1、2015年度及2016年度，梅溪湖公司分批向湖南湘江新区管理委员会移交了梅溪湖一期协议内项目39项前期建设工程，湖南湘江新区管理委员会对前期建设工程验收后，梅溪湖公司确认收入。其中，梅溪湖公司于2015年度移交了18项工程、2016年度移交了21项工程，并分别在对应年度计入梅溪湖一期协议内项目土地开发整理的主营业务收入，即梅溪湖公司2015年度确认的部分主营业务收入所对应的土地于2016年度及以后整理完毕挂牌出让。故上表中2018年度至2020年度确认收入金额包含部分发行人于2015年度及2016年度确认的收入。

2、由于二期协议暂时中止，且未来合作方、开发方案或合作方式均未确定，因此发行人前期开发土地在出让时按照成本来确认收入，故该片区的收入与成本一致，毛利润为0.00万元。发行人出于审慎性原则，2019年度审计报告中，根据《长沙高新区专题会议纪要（备忘）》（长高新阅〔2019〕76号）按照商定成本结转当期出让梅溪湖二期地块成本、按照商定成本\*80.00%+土地出让增值收益部分\*60.00%确认收入，已回款金额为根据实际土地出让情况回款，故上表中确认收入及回款金额存在一定出入。

2018年度至2020年度大王山片区主要地块土地整理业务收入确认情况表

单位：万元、亩

序号	挂牌编号	土地位置	摘牌时间	宗地面积	总投资额	截至2020年末确认收入金额	截至2020年末已回款金额
1	〔2018〕长土网 001 号	东、南、北均临兴合村、西临湖南湘江新区土地储备中心用地（PN-03 地块）	2018 年	63.50	1,462.45	2,606.52	2,606.52
2	〔2018〕长土网 011 号	东临湖南湘江新区土地储备中心用地（PN-02 地块）、西临湖南湘江新区土地储备中心用地（PN-04 地块）及兴合村、南临兴合村及湘潭边界、北临兴合村	2018 年	30.00	690.90	1,231.70	1,231.70
3	〔2018〕长土网 042 号	东临湖南湘江新区土地储备中心用地（PN-03 地块），西临望雷大道（规划路），南临兴合村、湘潭边界	2018 年	29.98	690.34	1,229.89	1,229.89
4	-	巡抚路西线以南（协议出让）	-	60.37	5,329.91	5,329.92	5,329.92
5	〔2019〕长沙市 047 号	坪塘街道，桐溪路与潇湘大道西线交汇处西南角	2019 年	25.67	3,340.10	3,321.08	3,321.08
6	〔2019〕长沙市 048 号	坪塘街道，新学士路与长花路交汇处东南角	2019 年	99.06	8,693.39	8,643.87	8,643.87
7	〔2019〕长沙市 049 号	洋湖街道，东邻潇湘大道西线，南邻 B-P03-B20-1 地块，西邻坪塘中片优惠商品房一期，北邻星城路	2019 年	41.88	6,631.73	6,593.95	6,593.95
8	〔2019〕长沙市 079 号	潇湘大道东线以西、联江路两厢	2019 年	278.00	143,382.10	156,200.52	156,200.52
9	〔2019〕长沙市 026 号	东临湖南湘江新区土地储备中心用地（PN-05-1 地块），西临湘潭边界，南临兴合村，北临兴合村	2019 年	17.66	406.60	597.92	597.92
10	〔2020〕长沙市 005 号	东临望雷大道（规划路），西临湖南湘江新区土地储备中心用地（PN-05-2 地块），南临湘潭边界，北临兴合村	2020 年	17.66	406.62	597.92	597.92
11	〔2020〕长沙市 060 号	洋湖街道，东邻潭州大道、南邻清风南路、西邻清风路、北邻荷叶路	2020 年	201.00	92,546.50	103,080.50	29,278.84
合计				<b>864.78</b>	<b>263,580.64</b>	<b>289,433.79</b>	<b>260,154.95</b>

## 2、资产运营及服务业务

发行人资产运营服务业务由子公司湖南湘江城市运营管理有限公司运营，运营范围包括大王山片区、梅溪湖片区的道路维护和物业管理、大王山片区的广告和停车场以及高新区东方红路南段片区的加油加气站、充电桩等城市资产，收入规模较小。2018年度至2020年度，发行人资产运营及服务业务收入分别为15,235.46万元、24,900.90万元和33,354.98万元。2019年度，发行人资产运营及服务业务收入较2018年度增加9,665.44万元，增幅为63.44%；2020年度，发行人资产运营及服务业务收入较2019年度增加8,454.08万元，增幅为33.95%，报告期内随着发行人建成投入运营的项目增加，资产运营及服务业务收入也随之增加。

## 3、管理业务

发行人管理业务主要由湘新投公司开展，由湘新投公司承建政府投资项目收取的代建服务费构成。2018年度至2020年度，发行人管理费收入分别为15,320.16万元、3,222.78万元和3,882.91万元。2019年，发行人管理费收入较2018年减少12,097.38万元，降幅为78.96%，主要系湘新投公司承建的政府投资项目确认代建服务费存在一定周期性所致。

## 4、房地产业务

发行人房地产业务主要由二级子公司长沙梅溪湖金晟置业有限公司及长沙梦程置业有限公司开展。2019年度及2020年度，发行人房地产业务确认收入分别为38,916.30万元和98,194.04万元，报告期内发行人房地产业务收入主要系梦想新天地项目及梦想枫林湾项目确认销售收入，受完工及交付进度影响，2020年，公司房地产业务较2019年大幅提升。

## 5、不良资产经营业务

发行人不良资产经营业务由长沙湘江资产管理有限公司开展。湘江资管公司于2019年9月6日成立，发行人不良资产经营业务2019年及2020年分别确认收入1,779.35万元和33,009.53万元。2020年度，发行人不良资产业务收入较2019年增加31,230.18万元，增幅为1,755.15%，主要系不良资产经营业务退出时间较长，公司2019年开展该项业务时项目到期或退出较少所致。

## 6、供应链业务

发行人供应链业务由全资子公司湖南湘江中盈投资管理有限公司（以下简称“中盈投公司”）的子公司湖南中盈梦想贸易有限公司运营。目前，供应链板块主要围绕大宗商品、钢贸、铝模建材及医疗器械等产品开展业务。发行人供应链业务2019年及2020年分别确认收入74,918.75万元和185,174.76万元。2020年，发行人供应链业务收入较2019年增加110,256.01万元，增幅为147.17%，主要系发行人于2019年开展该项业务，目前正属于业务扩张期所致。

## 7、文化娱乐业务

发行人文化娱乐业务由子公司湖南华年文化旅游投资有限公司开展。随着发行人大王山旅游度假区的逐步建成，2019年及2020年，发行人文化娱乐业务分别实现营业收入1,011.72万元和9,851.55万元。

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、片区开发和一级土地开发

发行人主要负责湘江新区内三大片区的开发，包括梅溪湖国际新城片区、岳麓山国家大学科技城片区和大王山旅游度假区片区。其中，梅溪湖国际新城片区位于湘江新区核心区，主要由梅溪湖公司负责开

发，东至西二环、西至黄桥大道、北起枫林路、南至桃花岭和象鼻窝，包括一期（14.8 平方公里）、二期（23.4 平方公里）等片区，总用地面积为 38.2 平方公里。岳麓山国家大学科技城片区选址位于湘江新区都市区，总用地面积为 92 平方公里，目前主要精心打造核心区，明确由发行人开发建设旅游综合服务区等项目，截至目前仍处于征地阶段，尚未拆迁。大王山旅游度假区主要由湘新投公司负责开发。

### （1）业务模式

发行人片区开发和一级土地开发主要由子公司梅溪湖公司和湘新投公司开展，业务模式主要分为两种：

#### 1) 梅溪湖片区

梅溪湖片区主要包括梅溪湖一期协议内项目、梅溪湖一期协议外项目（A 地块项目）和梅溪湖二期项目。梅溪湖一期协议内项目、梅溪湖一期协议外项目（A 地块项目）和梅溪湖二期项目为发行人与中国金茂（集团）有限公司（以下简称“中国金茂集团”）、上海金茂经济开发有限公司（以下简称“金茂经开公司”）、金茂投资（长沙）有限公司（以下简称“金茂投资公司”）、北京兴茂置业有限公司（以下简称“北京兴茂公司”）和长沙兴茂投资有限公司（以下简称“长沙兴茂公司”）共同开发。

#### I 梅溪湖一期协议内项目

根据梅溪湖公司与湖南湘江新区管理委员会、中国金茂集团、金茂经开公司、金茂投资公司于 2011 年 1 月 26 日签署的《梅溪湖国际服务和科技创新城开发协议》（以下简称“《一期协议》”），湖南湘江新区管理委员会通过公开招募程序确定中国金茂集团为梅溪湖国际服务和创新科技城开发的投资者，中国金茂集团的项目公司——金茂投资公司参与片区开发的具体工作。中国金茂集团委托梅溪湖公司实

施前期工程建设并向湘江新区管委会移交前期建设工程。根据一期协议，中国金茂集团在 2018 年 12 月 31 日前完成不少于经营性用地建筑面积的 70.00%的开发建设。梅溪湖公司已投资金额为 24.18 亿元。目前，梅溪湖一期协议内地块开发进度（已出让面积/可供出让面积，下同）为 98.35%，根据协议，剩余部分土地出让计划根据中国金茂集团每年向湘江新区管委会提供的建议制定。

## II 梅溪湖一期协议外项目（A 地块项目）

2012 年 10 月，梅溪湖公司与湘江新区管委会、金茂经开公司签订《梅溪湖片区 A-24\26\35\36 地块土地一级整理之合作协议》，协议各方对 A-24、A-26、A-35 及 A-36 地块进行共同开发。根据协议，总投资估算约为 13.28 亿元，其中，金茂经开公司总投资为 6.64 亿元，梅溪湖公司负责剩余成本投入并负责目标地块挂牌入市前的具体实施工作。报告期内，A 地块协议项下的土地未有出让。目前，梅溪湖一期协议外项目（含截至 2015 年梅溪湖公司已完工的协议外项目中的非合作地块，即 A 地块以外项目）开发进度为 100.00%，梅溪湖公司已投资金额为 22.94 亿元。根据协议，A 地块剩余土地出让方案将根据上海金茂经济开发有限公司的建议制定。

## III 梅溪湖二期项目

2013 年 10 月，梅溪湖公司与北京兴茂置业有限公司、长沙兴茂投资有限公司签订了《梅溪湖国际服务与科技创新城（二期）开发协议》，由梅溪湖公司投资 30.00%、北京兴茂置业有限公司投资 70.00%对二期区域内高新区和岳麓区共计 16,545 亩用地面积共同进行开发，其中，可供出让土地为 6,685 亩，计划总投资为 272.37 亿元。根据 2016 年 5 月第 14 次湘江新区管委会主任办公会纪要，受规划调整、产业提升及成本变化的因素影响，二期项目暂时中止。根据《梅溪湖

国际服务和科技创新城（二期）之备忘录三》，为满足二期项目产业导入等需要，梅溪湖公司将就该项目的征迁、相关前期工作和建设工程等继续进行投入。未来，湘江新区管委会将参照梅溪湖国际新城一期的开发模式，重新划定二期的合作开发范围，核定综合成本和完善财务模型，重新选择梅溪湖国际新城二期开发的建设投资者。截至 2020 年末，二期累计已投入 158.83 亿元，其中梅溪湖投资公司投入 117.32 亿元，北京兴茂置业有限公司、长沙兴茂投资有限公司共投入 41.51 亿元。

## 2) 高新区东方红路南段片区土地及大王山片区

高新区东方红路南段片区土地及大王山片区由发行人子公司梅溪湖公司和湘新投公司分别与湘江新区土储中心合作开发。

### I 高新区东方红路南段片区土地

2011 年 11 月，湘江新区土储中心高新区土地储备分中心（以下简称“高新区土储分中心”）与梅溪湖公司签订《高新区东方红路南段片区合作开发协议》。协议规定高新区项目开发范围位于梅溪湖片区范围，在三环以东、枫林路以南、第一师范学校以西、高新区控制规划和管理范围内，开发面积共计 1,072.69 亩，可供出让土地 692.25 亩，目前已出让面积为 600.00 亩。大王山片区总投资为 9.40 亿元，目前梅溪湖公司已投资额为 8.36 亿元。根据开发协议合作开发片区的拆迁工作于 2012 年 3 月份启动，拆迁和基础建设完成后，以两年为期完成土地出让工作（不含高新区与省歌舞团签订项目招商协议的 91.91 亩地块，该部分地块将根据高新区招商协议挂牌出让）。高新区土储分中心负责向梅溪湖公司提供土地，梅溪湖公司负责全部开发的资金投入。梅溪湖公司将征地拆迁资金支付给高新区土储分中心，由高新区土储分中心负责征地拆迁，梅溪湖公司负责基础设施建设。拆

迁和基础建设完成后，梅溪湖公司制定分期出让土地计划，并享有土地出让后 60%的土地增值收益。

## II 大王山片区

根据《长沙大河西先导区管理委员会关于片区土地一级开发收入分配的有关规定》（长先管发〔2014〕18号）以及湖南湘江新区土地收储中心与湘新投公司签订的土地开发项目委托协议，先导区管委会（即“湘江新区管委会”，下同）明确湘新投公司作为大王山片区的土地一级开发商，承担片区内土地一级开发相关工作。

根据湘江新区管委会的规定，宗地出让时，成本由国土规划部、财政分局与湘新投公司进行核算。经核定的宗地成本，由湘江新区财政分局拨付给湘新投公司。土地增值收入待宗地出让时进行核算，湘新投公司以土地开发成本与土地出让增值收益 60.00%之和在每年年底确认土地一级开发收入。大王山片区的建设周期为 2012 年至 2026 年，目前湘新投公司的已投资额为 281.91 亿元，整体开发进度为 55.04%。

### （2）盈利模式

I 梅溪湖一期协议内项目：梅溪湖公司自一期协议中取得的收入分别两部分，一是承担前期建设工程取得的基础设施建设收入，二是土地增值收入。

基础设施建设收入部分：基于中国金茂集团的委托，梅溪湖公司实施了《一期协议》中包含的 41 项前期工程建设。待工程交接工作完成后，金茂投资公司按《一期协议》中与发行人约定的各项工程的承接价格，以总额包干的形式负责支付前期建设工程投入，梅溪湖公司以此确认梅溪湖一期协议内项目基础设施建设收入。

土地增值收入部分：根据协议规定，金茂经开公司负责开发协议

项下土地，土地开发完毕出让后土地增值的 8.00%由政府享有，92.00%由金茂投资公司享有。其中，梅溪湖公司获得政府享有土地增值部分的 60.00%，即全部宗地出让增值的 4.80%（ $8.00\% \times 60.00\%$ ），梅溪湖公司在协议项下土地实现挂牌出让时，将增值收益的 4.80%确认为主营业务收入。

II 梅溪湖一期协议外项目（A 地块项目）：根据协议，项目总投资估算约为 13.28 亿元，其中，金茂经开公司负责其中 50.00%的投入，即 6.64 亿元，梅溪湖公司负责剩余投资，并负责目标地块的拆迁、前期工程建设、地块整理等挂牌入市前的具体实施工作。待土地达到出让条件并挂牌出让后，梅溪湖公司按照全部土地整理成本的 50.00%及土地增值的 30.00%计入主营业务收入。

III 梅溪湖二期项目：由于梅溪湖二期协议暂时中止，且未来合作方、开发方案或合作方式均未确定，因此发行人在土地挂牌出让时先行按照土地整理成本来确认收入，故该片区的收入与成本一致，毛利润为 0.00 万元。

IV 高新区东方红路南段片区土地：梅溪湖公司按照实际投入土地成本、片区分摊费的 60.00%与按完工进度享有已出让土地增值收益分成部分之和确认收入（确定完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，累计实际发生的合同成本包括土地征用拆迁成本、工程建设成本等）。土地开发整理完毕后，湘江新区财政局将土地成本、片区分摊费的 60.00%及土地增值收益的 60.00%拨付给梅溪湖公司。

V 大王山片区：2011 年 11 月，根据长先管阅〔2011〕23 号文件，先导区管委会明确了湘新投公司作为坪塘片区的土地一级开发商。根据长先管发〔2014〕18 号文件，湘新投公司在土地挂牌出让时，以土

地出让增值收益的 60.00%与土地开发成本之和作为公司的土地一级开发收入。自 2020 年 4 月起，根据发行人与湘江新区管委会签订的《大王山北片区开发综合服务协议》，发行人负责大王山北片区的规划设计、征地拆迁、招商引资等一体化的综合开发服务。湘江新区管委会按土地整理成本的 6%支付征地拆迁安置服务费，按产业项目当年投资总额的 6%支付招商服务费。

### (3) 会计处理模式

土地的前期整理成本由公司承担，相关成本计入存货-土地开发成本，即借记“存货-土地开发成本”，贷记“货币资金”等科目。

发行人梅溪湖一期协议内项目所涉及的土地开发前期基础设施建设在验收交接后确认收入和应收账款，并结转成本和存货等科目。发行人其他的土地整理业务于土地实现挂牌出让后或按照工程进度确认收入和应收账款，结转成本和存货等科目。整理后的土地经国土局土地交易中心挂牌，土地收入纳入财政专户管理，按财政局拨付的金额冲抵应收账款，即借记“货币资金”，贷记“应收账款”，拨付的金额与开发成本差额作为公司利润。

### (4) 在整理土地情况

截至 2020 年末，梅溪湖公司在整理土地共计 3,667.31 亩，总投资额 253.23 亿元，已投资额 101.93 亿元，计划出让年份为 2021 年至 2028 年。具体情况如下：

**截至 2020 年末梅溪湖公司开发整理过程中土地情况表**

单位：万元、亩

序号	地块名称	总投资额	土地面积	截至 2020 年末已投资金额	未来三年投资计划			计划出让年份
					2021 年	2022 年	2023 年	
1	L06-A27	2,532,343.13	74.05	1,019,274.66	153,419.00	212,394.40	123,686.40	2021 年
2	L06-A35		56.13					2021 年
3	L06-A30		30.91					2021 年
4	L09-B79		29.77					2021 年

序号	地块名称	总投资额	土地面积	截至 2020 年末已投资金额	未来三年投资计划			计划出让年份
					2021 年	2022 年	2023 年	
5	L09-B70		38.75				2021 年	
6	L09-B60		31.48				2021 年	
7	L09-B41		36.50				2021 年	
8	L09-B34		78.61				2021 年	
9	L09-B11		66.58				2021 年	
10	L09-B15		30.53				2021 年	
11	L09-B03		15.00				2021 年	
12	L09-B05		17.90				2021 年	
13	L06-C12		42.05				2021 年	
14	L09-B64		33.28				2021 年	
15	L09-B83		24.33				2021 年	
16	L06-C05		29.78				2021 年	
17	L06-B31		123.60				2021 年	
18	A-02		20.14				2021 年	
19	L06-D09-02		21.86				2021 年	
20	L09-B61		31.18				2021 年	
21	A-01 (L10-B94+B96)		13.87				2021 年	
22	A-1193		40.79				2021 年	
23	F-14		27.32				2021 年	
24	A-01		57.95				2022 年	
25	A-01		78.38				2022 年	
26	L06-C04		7.09				2022 年	
27	L06-B32		110.67				2022 年	
28	A-49		39.70				2022 年	
29	L06-B21		67.42				2022 年	
30	A-1196		40.24				2022 年	
31	L10-B108		46.38				2022 年	
32	L10-B102		91.48				2022 年	
33	L06-B24		26.43				2022 年	
34	L06-B23		29.38				2022 年	
35	A-32		99.84				2022 年	
36	A-33		69.61				2022 年	
37	A-34		72.46				2022 年	
38	A-12		52.43				2022 年	
39	A-14		61.75				2022 年	
40	A-05		85.69				2023 年	
41	A-25		63.08				2023 年	
42	A-28		16.20				2023 年	
43	A-29		54.63				2023 年	
44	A-32		70.14				2023 年	
45	A-27		180.36				2023 年	
46	L10-B17		172.43				2023 年	
47	L10-B17-01		56.97				2023 年	

序号	地块名称	总投资额	土地面积	截至 2020 年末已投资金额	未来三年投资计划			计划出让年份
					2021 年	2022 年	2023 年	
48	L10-B17-02		15.74					2023 年
49	L10-B17-03		62.56					2023 年
50	A-14		54.03					2023 年
51	A-16		40.42					2023 年
52	A-15		45.37					2023 年
53	A-13		41.18					2023 年
54	A-20		43.65					2023 年
55	A-05		11.73					2023 年
56	A-06		4.58					2023 年
57	A-45		63.31					2023 年
58	L06-A07		34.86					2023 年
59	L06-A15		33.31					2023 年
60	A-35		88.37					2024 年
61	A-38		17.67					2024 年
62	L06-A08		28.84					2024 年
63	L06-A14		29.38					2024 年
64	L10-B07		24.78					2024 年
65	L10-B08		22.64					2024 年
66	L10-B25		25.71					2024 年
67	L10-B26		31.86					2024 年
68	L10-B30		22.79					2024 年
69	L10-B49		18.44					2024 年
70	L10-B61		41.84					2024 年
71	L10-B67		30.70					2024 年
72	L10-B68		47.61					2024 年
73	L10-B21		37.08					2024 年
74	L10-B24		33.18					2025 年
75	L10-B11		31.97					2025 年
76	L10-B12		35.81					2025 年
77	L10-B31		9.16					2025 年
78	L10-B32		10.68					2025 年
79	L11-D76		37.84					2025 年
80	L11-D77		24.53					2025 年
81	L11-D78		27.89					2025 年
合计		2,532,343.13	3,667.31	1,019,274.66	153,419.00	212,394.40	123,686.40	

注：上述开发整理过程中地块均为梅溪湖二期项目地块。

截至 2020 年末，湘新投公司在整理中的土地共 3,273.20 亩，预计总投资金额 199.76 亿元，已完成投资 132.33 亿元，计划出让年份 2021 年至 2024 年。具体情况如下：

#### 截至 2020 年末湘新投公司开发整理过程中土地情况表

单位：万元、亩

序号	地块编号	面积	总投	已投	未来三年投资计划			计划出让年份
					2021年	2022年	2023年	
1	B-P04-A27	55.29	33,741.49	22,352.70	2,277.76	4,555.52	4,555.52	2021年-2024年
2	B-P04-A28	53.08	32,396.59	21,461.75	2,186.97	4,373.94	4,373.94	2021年-2024年
3	B-P04-A30	17.36	10,596.18	7,019.64	715.31	1,430.62	1,430.62	2021年-2024年
4	B-P04-A32	50.48	30,808.43	20,409.64	2,079.76	4,159.52	4,159.52	2021年-2024年
5	B-P04-A35-1	86.10	52,544.47	34,809.10	3,547.07	7,094.14	7,094.14	2021年-2024年
6	B-P04-A36	128.77	78,584.17	52,059.60	5,304.91	10,609.82	10,609.82	2021年-2024年
7	P05-A18-1	117.84	71,918.79	47,643.99	4,854.96	9,709.92	9,709.92	2021年-2024年
8	P05-A23	114.30	69,758.32	46,212.75	4,709.11	9,418.22	9,418.22	2021年-2024年
9	D-P10-A05-1	4.81	2,936.09	1,945.07	198.20	396.40	396.40	2021年-2024年
10	C-P05-A07	59.93	36,574.13	24,229.24	2,468.98	4,937.96	4,937.96	2021年-2024年
11	C-P05-A08	55.17	33,669.41	22,304.95	2,272.89	4,545.78	4,545.78	2021年-2024年
12	C-P05-A09	66.79	40,758.66	27,001.36	2,751.46	5,502.92	5,502.92	2021年-2024年
13	C-P05-A10	126.48	77,189.08	51,135.40	5,210.74	10,421.48	10,421.48	2021年-2024年
14	C-P04-B25	129.63	79,112.03	52,409.29	5,340.55	10,681.10	10,681.10	2021年-2024年
15	B-P03-A37-2	45.12	27,535.47	18,241.40	1,858.81	3,717.62	3,717.62	2021年-2024年
16	D-P10-A05	30.27	18,476.04	12,239.81	1,247.25	2,494.50	2,494.50	2021年-2024年
17	P02-A07	107.58	65,654.36	43,494.00	4,432.07	8,864.14	8,864.14	2021年-2024年
18	P02-A29-1	40.51	24,721.08	16,376.96	1,668.82	3,337.64	3,337.64	2021年-2024年
19	D-P10-A18-1	12.93	7,890.06	5,226.92	532.63	1,065.26	1,065.26	2021年-2024年
20	D-P09-B04-10、D-P09-B04-9、D-P09-B04-3、D-P09-B18-3、D-P09-B17	252.31	153,983.36	102,009.25	10,394.82	20,789.64	20,789.64	2021年-2024年
23	D-P04-C11-1	116.73	71,236.97	47,192.31	4,808.93	9,617.86	9,617.86	2021年-2024年
24	D-P04-C11-3	163.95	100,054.33	66,282.92	6,754.28	13,508.56	13,508.56	2021年-2024年
25	D-P10-A15-2	21.84	13,329.50	8,830.38	899.82	1,799.64	1,799.64	2021年-2024年
26	D-P10-A10-2	18.21	11,115.10	7,363.41	750.34	1,500.68	1,500.68	2021年-2024年
27	D-P09-A19	64.08	39,106.08	25,906.58	2,639.90	5,279.80	5,279.80	2021年-2024年
28	D-P09-A19-1	150.53	91,866.66	60,858.85	6,201.56	12,403.12	12,403.12	2021年-2024年
29	D-P04-C14-3	52.64	32,122.45	21,280.13	2,168.46	4,336.92	4,336.92	2021年-2024年
30	D-P04-C14-1	65.86	40,195.15	26,628.05	2,713.42	5,426.84	5,426.84	2021年-2024年
31	D-P04-C14-2	80.27	48,990.35	32,454.60	3,307.15	6,614.30	6,614.30	2021年-2024年
32	D-P04-C25-1	54.64	33,346.22	22,090.85	2,251.07	4,502.14	4,502.14	2021年-2024年
33	D-P04-C25-2	63.39	38,685.90	25,628.22	2,611.54	5,223.08	5,223.08	2021年-2024年
34	D-P04-C25	194.29	118,570.56	78,549.36	8,004.24	16,008.48	16,008.48	2021年-2024年
35	D-P04-C11	234.51	143,118.62	94,811.70	9,661.38	19,322.76	19,322.76	2021年-2024年
36	D-P04-B05-9	27.82	16,976.58	11,246.46	1,146.02	2,292.04	2,292.04	2021年-2024年
37	D-P04-C14-4	55.65	33,960.48	22,497.77	2,292.54	4,585.08	4,585.08	2021年-2024年
38	D-P04-B05-8	24.14	14,731.04	9,758.86	994.44	1,988.88	1,988.88	2021年-2024年
39	D-P04-B05-6	32.66	19,929.74	13,202.84	1,345.38	2,690.76	2,690.76	2021年-2024年
40	D-P04-C27-2	46.01	28,077.95	18,600.78	1,895.43	3,790.86	3,790.86	2021年-2024年
41	D-P04-C27-3	45.76	27,928.73	18,501.93	1,885.36	3,770.72	3,770.72	2021年-2024年
42	D-P04-A22	130.66	79,739.10	52,824.71	5,382.88	10,765.76	10,765.76	2021年-2024年

序号	地块编号	面积	总投	已投	未来三年投资计划			计划出让年份
					2021年	2022年	2023年	
43	D-P04-B05-5	74.80	45,651.38	30,242.64	3,081.75	6,163.50	6,163.50	2021年-2024年
合计	/	<b>3,273.20</b>	<b>1,997,581.10</b>	<b>1,323,336.17</b>	<b>134,848.96</b>	<b>269,697.92</b>	<b>269,697.92</b>	

截至本募集说明书出具之日，发行人无拟开发整理土地。

## 2、房地产业务

### (1) 经营概况

发行人房地产业务主要由发行人子公司湖南梦想置业开发有限公司负责房地产二级开发并进行市场化销售，同时，发行人子公司梅溪湖公司参股部分房地产项目。梦想置业公司成立于2017年2月21日，注册资本100,000.00万元，具有房地产开发四级资质。发行人房地产项目经营模式主要以自主开发为主，合作开发为辅。

截至本募集说明书签署之日，发行人尚无已完工房地产项目，在建房地产项目于2019年开始交付确认收入。2019年度及2020年度，发行人房地产业务分别确认收入38,916.30万元和98,194.04万元。报告期内，发行人房地产销售收入主要来源于梦想置业公司二级子公司长沙梅溪湖金晟置业有限公司的梦想新天地项目及长沙梦程置业有限公司的梦想枫林湾项目。未来，随着发行人房屋逐步完工交付，房地产业务收入具有一定的持续性。此外，发行人参股的房地产项目较多，未来可按投资比例获得投资收益。

### (2) 已完成项目

暂无。

### (3) 主要在建项目

截至2020年末发行人主要在建房地产项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	投资主体	持股比例	可供出售面积	总投资	已投资	销售期间
1	金晟-梦想新天地	梦想置业公司	100.00%	16.71	14.24	8.12	2019.06-2024.10
2	梦想营地	梦想置业公司	100.00%	9.70	8.44	4.15	/

3	梦程-梦想枫林湾	梦想置业公司	100.00%	11.31	10.20	7.06	2019.12-2024.10
4	创梦-麓隐天境	梦想置业公司	100.00%	20.09	16.88	9.26	2020.11-2024.06
5	御江山-麓隐桐溪	梦想置业公司	100.00%	27.82	32.87	14.31	2020.07-2029.04
6	梦想-滨水湾	梦想置业公司	100.00%	23.45	32.24	17.51	2020.12-2023.12
7	梦想天悦项目	梦想置业公司	100.00%	18.85	28.52	12.81	2020.06-2025.06
合计			-	<b>127.93</b>	<b>143.39</b>	<b>73.22</b>	-

截至本募集说明书签署日，发行人无拟建房地产项目，亦无新增土地储备，房地产板块业务全部为已有未完成项目继续开发。

#### （4）合法合规性

发行人子公司梦想置业公司具备房地产开发四级资质，公司业务开展符合相关法律法规的要求。发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露等违法违规行为，亦不存在因相关重大违法行为而受到行政处罚或受到刑事处罚的情况。发行人房地产业务诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，亦未有监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人不存在以下违法违规行为：1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；4）土地权属存在问题；5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；（7）所开发的项目相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等。

### 3、发行人其他业务

#### （1）城市资产运营及服务业务

发行人物业管理业务由湖南湘江城市运营管理有限公司负责运营，运营范围包括大王山片区、梅溪湖片区的道路维护和物业管理、大王山片区的广告和停车场以及高新区东方红路南段片区的加油加气站、充电桩等城市资产，收入规模较小。湖南湘江城市运营管理有限公司以湘江集团大厦和梅溪湖创新中心为重点，引进了金茂地产、欧力士、三菱电机、华大基因等四家 500 强企业，还引进了光大银行、地平线人工智能研究院等多家企业，现有服务项目 20 个。湖南湘江城市运营管理有限公司利用小区内部特有的增值业务，以经济手段管理物业经营，使物业发挥使用效益和经济效益，通过良好的物业管理，延长物业的经济使用寿命，发挥物业的使用价值。

### （2）不良资产经营业务

目前，发行人搭建融 AMC、基金、保理、租赁、担保、小贷、供应链等于一体的多元产业金融平台，服务实体经济发展。2019 年 9 月，发行人投资设立子公司长沙湘江资产管理有限公司，湘江资管公司于 2019 年 12 月依次获得湖南省人民政府的开业批复、通过中国银保监会资质备案，成为湖南第二家地方资产管理公司。湘江资管公司于 2020 年 1 月开始开展业务，重点聚焦不良资产，收购处置主责主业，充分发挥逆周期调节作用，聚焦防风险、降杠杆、促发展的政治使命和社会责任，专注做好不良资产收处、地方政府化债、问题企业纾困托管等业务。

### （3）供应链业务

发行人供应链业务主要由全资子公司湖南湘江中盈投资管理有限公司（以下简称“中盈投公司”）的子公司湖南中盈梦想贸易有限公司运营。目前，供应链板块主要围绕大宗商品、钢贸、铝模建材及医疗器械等产品开展业务，与湖南省第三工程有限公司、五矿二十三

冶建设集团有限公司、湖南东方红建设集团有限公司、湖南顺天建设集团有限公司、湖南大汉集团有限公司、湖南晟通科技集团有限公司等公司建立了战略合作关系。

### 1) 业务模式

业务模式主要为代理模式，中盈投公司与下游客户签订代理合同后，客户根据自身需求在规定时间内支付部分款项，之后根据客户需求为其采购货物。代理模式是以销定购，即锁定上家和下家，签订采购合同和销售合同时确定价款，销售结算价格基本上在采购价格的基础上加上相关费用从而锁定利润，库存周转较快。代理模式的环节基本可分为采购和销售。

#### A.采购环节

公司有严格的供应商准入标准，均为行业龙头或地方国企。中盈投公司在了解供应商资质、信誉、交货能力等情况后与之签订采购合同，合同内容包括买卖双方的名称、地址、货物描述（名称、品牌、数量、规格、价格等）、支付方式以及其他条款等。部分企业由于存在长期采购需求，同时为与供应商保持稳定的合作关系，会与上游供应商签订年度供货协议，或支付年度协议保证金，大致锁定全年采购量，之后根据实际情况分批采购。

目前合作的上游供应商为长期合作方，信用资质好，双方信任度较高。供应商根据款到发货，货款支付结算方式主要为直接电汇支付全部货款，即由中盈投公司直接将货款汇至供应商银行账户，费用水平较低。

#### B.销售环节

在销售环节的定价模式目前主要以即时定价为主，即采取市场现货价格来定价，随行就市的定价模式。

中盈投公司目前对下游客户采用部分款项结算的模式。公司先收取一定比例款项，下游客户应于货到之后将全部货款汇入公司指定账户。

## 2) 收入确认方式

买卖双方通常根据合同约定的日期，进行货款支付及货权的转移。交易双方以银行电汇作为支付方式。运营模式目前采用“先收再付”的方式，先向下游客户收款，再向上游供应商进行采购支付。针对长期合作的高信誉客户，允许在应收账款的账期内形成部分应收账款占用。

发行人采购销售为先收取部分货款再进行货物交付，收付货款时记预收账款及预付账款，在交货后开具发票后冲抵预收账款及预付账款，同时确认营业收入，并按当月实际售出结转库存计入营业成本。

## 3) 业务开展情况

报告期内，中盈投公司主要贸易品种为电子元器件、铝棒、铝锭、钢材等，未来将视业务发展策略及市场情况拓展多种丰富产品类别。

报告期内，发行人供应链板块分别实现营业收入 0.00 万元、74,918.75 万元和 185,174.76 万元，占同期营业总收入的比例分别为 0.00%、16.52%和 30.21%。

## (4) 文化旅游业务

湘江集团子公司湖南华年文化旅游投资有限公司负责文化旅游业务，华年文旅“立足新区、面向全省”，建造了国际文化艺术中心、艺术博物馆、艺教培训中心、湘江文化客厅等项目。目前，公司文化旅游业务主要以大王山旅游度假区品牌打造为主导，布局戏剧艺术、湘军文化、人工智能、自然科普等研学旅行基地建设运营。

## 八、发行人所在行业情况

## （一）发行人所在行业现状及前景

发行人是湖南湘江新区基础设施建设、重要片区开发、现代产业体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设的重要功能性平台，主要从事湘江新区区内土地整理业务。

### 土地整理行业现状与前景

#### 1、我国土地整理行业现状与前景

土地整理是通过在城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活 动，包括新城区的土地整理和旧城区土地的再开发。通过使用权转 让或出租，土地整理企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地整 理盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发 展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地整 理有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合 效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发 展。根据《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年我国出 让国有建设用地 22.54 万公顷，出让合同价款 4.99 万亿元。

土地整理与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。住宅土地成 交热度与住宅销售面积密切相关，而住宅销售面积又与政府调控政策 息息相关。与其他行业不同，土地整理行业是一个开放性很低的行业， 政策对该行业的发展仍然起着主导作用。我国 1999 年 1 月开始施行 《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地 资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等 多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011 年 1 月，国务院 颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制 度，进一步规范土地开发行业，促进了行业整体水平的提高。近年来

全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。2012 年国家对于房地产继续原有的调控方向，房地产市场处于向合理方向回归的态势，但土地整理市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速发展的生产力发展要求。可以预见，未来几年土地整理将处于合理的、适度高位的发展阶段。

在目前土地整理业务中，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整理及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地整理的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持。

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。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地整理行业能够持续稳定的发展。

## 2、长沙市土地整理行业现状和前景

长沙市是湖南省省会，位于中国位于长江以南、湖南省东部偏北，

是湖南省的政治、经济、文化中心，也是长江以南地区的重要城市之一，在全国经济战略布局中，长沙发挥着承东启西、联南接北的重要枢纽作用，目前已发展成为支撑沿海、沿江开发地区的后方基地和促进内地和西部开发的先导城市，成为我国中部地区主要的区域性中心城市之一，拥有良好的工业基础和商业环境。长沙市现辖 6 区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、望城区、雨花区）、2 市（浏阳市、宁乡市）、1 县（长沙县），全市总面积 1.18 万平方公里。

《长沙市土地利用总体规划（2006-2020 年）》提到：由于城市功能定位需求，长沙市经济增长和社会发展目标的实现仍将需要土地投入。至 2020 年，长沙市建设用地总规模控制在 183,851 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 156,762 公顷以内，城镇工矿用地规模控制在 85,404 公顷以内。2006-2020 年，新增建设用地占用耕地控制在 22,497 公顷以内。

《长沙市新型城镇化发展规划（2021-2035 年）》中明确提出：建立“三房”保障体系。建立由公租房、保障性租赁住房和共有产权住房构成的住房保障体系。保障性租赁住房定位为支持性质保障，解决各类产业人才、新就业大学生和其他外来务工人员阶段性住房问题，让城市更有未来、更有吸引力。公租房定位为兜底性质保障，重点解决城市常住人口中双困（低收入、住房困难）家庭住房问题，低保低收入家庭以实物为主做到应保尽保，让城市更有温度。未来，随着长沙经济的高速发展及中心城市效应的逐步体现，长沙的土地开发整理行业将继续维持良好的发展态势。

### （3）长沙市湘江新区土地整理行业现状和前景

根据《湖南湘江新区发展规划（2016-2025 年）》提出的发展目标，到 2025 年，湘江新区综合实力大幅提升，城镇化率达到 89%左右，

新区地区生产总值年均增长 10%左右、固定资产投资年均增长 18%，现代产业体系更加完善，生态环境进一步优化，全方位对内对外开放格局基本形成，成为带动湖南和长江中游地区经济社会发展的重要引擎、长江经济带建设重要支撑点、全国“两型”社会建设先行区，树立全国新型工业化和新型城镇化融合发展标的。

随着湘江新区新型工业化及城市化进程的推进，未来几年湘江新区土地整理市场将呈现出良好的发展态势。

## （二）发行人的行业地位及竞争优势

### 1、行业地位

湖南湘江新区是全国第 12 个国家级新区、中部地区首个国家级新区，在固定资产投资总量上，近年来持续在国家级新区中居于榜首。作为湖南湘江新区基础设施建设、重要片区开发、现代产业体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设最为重要的功能性平台，湘江集团承担了湖南湘江新区大部分片区开发工作，随着湖南湘江新区的高质量发展，发行人积极将自身打造成智慧新城产业创新领航者。

发行人坚持“政府为主导、市场化运作、专业化经营”的发展思路，通过有效整合和运用湖南湘江新区辖区范围内的各种资源，统筹实施“三大板块”，建设现代化基础设施。紧紧围绕湖南湘江新区的战略目标，以资本、资金、资源为纽带，推进重大基础设施项目建设，打造畅通城市、绿色城市、智慧城市、海绵城市。打造国际化品质新城。以梅溪湖国际新城和大王山旅游度假区为“双核”，强力推动新区片区开发。梅溪湖国际新城以总部经济集聚基地和创新创业基地为重点，全力打造国际化、智能型的总部经济基地。大王山旅游度假区以湘江欢乐城、桐溪水乡、湘军文化园、华谊兄弟等重大项目为载体，打造集世界级旅游目的地与现代服务业融合发展的生态旅游区。同时，

发行人将根据湖南湘江新区的战略发展规划要求，对新区其他片区的城市结构布局、交通网络、基础设施、环境治理与开发等进行科学合理的规划、引导、开发和建设。构建高端化产业体系。围绕智能制造、新材料、新能源、电子信息、节能环保、生物医药等领域，推动战略性新兴产业集群式发展；围绕文化旅游、医疗健康、创新创业、商务会展、现代金融、两型产业等方面，推动现代服务业集聚式发展。

## 2、竞争优势

### (1) 区位优势

湖南湘江新区处于国家城镇化“两横三纵”战略格局长江横轴和京广-京哈纵轴的结合点，位于东部沿海地区和中西部地区过渡带、长江开放经济带和沿海开放经济带结合部。随着渝长厦高铁、京港澳高速复线等重大交通项目的建成，湘江新区将成为丝绸之路经济带、21世纪海上丝绸之路和长江经济带联动发展的重要互通节点，成为辐射中西部、连接东南亚的桥头堡。

### (2) 政府支持优势

湖南湘江新区作为全国第 12 个国家级新区、中部地区首个国家级新区，享受副省级行政区的权限和待遇。重点任务是探索创新驱动发展路径，构建现代高端产业体系，培育文化产业高地，推进生态文明建设，创建新型城镇化示范区，促进开放型经济发展。湘江新区的成立乃至于开发建设上升为国家战略，总体发展目标、发展定位等由国务院统一进行规划和审批，相关特殊优惠政策和权限由国务院直接批复，在辖区内实行更加开放和优惠的特殊政策，鼓励湘江新区进行各项制度改革与创新的探索工作。作为国家级新区，其优势主要体现在两方面：其一，国家级新区实质是一项特殊管理权，作为一种管理经济的新方法，新区之新就在于赋予更多的经济管理权限，在更大的

范围内打破了传统行政区划壁垒。其二，国家级新区的获批，意味着将在土地和重大项目审批等方面得到国家政策更多的支持。

湘江新区，作为中部地区首个国家级新区，受到了省市的高度重视，多次召开专题会议研究新区建设工作，先后推出了《关于支持湖南湘江新区加快改革发展的若干意见》及《中共长沙市委长沙市人民政府关于支持湖南湘江新区改革发展的若干政策意见》，为湘江新区的发展更好地提供政策支持。

### （3）区域行业主导优势

发行人作为功能性公司，承担湘江新区片区开发和一级土地开发任务，可充分利用新区广阔的地域空间（覆盖 490 平方公里）和丰富的土地资源。同时，湘江新区拥有综合交通枢纽、高铁西站，即将落户的通用机场等优越的区位交通条件，雄厚的科教创新实力、合理的产业发展布局、较强的区域综合承载能力，为公司可持续发展奠定了坚实的基础。

### （4）融资能力优势

发行人拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2021 年 9 月末，发行人获得商业银行的授信额度 786.10 亿元，已使用授信额度为 309.57 亿元，尚未使用额度为 476.52 亿元，间接融资能力良好。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展得到了信贷支持，业务拓展能力得到了保障。

## 3、区域内同类型的企业情况

截至本募集说明书签署之日，发行人所在区域内主要企业情况如下：

### 发行人所在区域内主要企业情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	资产负债率	评级
1	湖南省高速公路集团有限公司	5,703.82	1,964.64	138.58	6.85	65.56	AAA
2	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	1,576.94	741.88	117.08	9.30	52.95	AAA
3	中国建筑第五工程局有限公司	1,473.48	303.94	1,476.20	34.08	79.37	AAA
4	长沙市轨道交通集团有限公司	1,612.07	670.19	37.56	0.69	58.43	AAA
5	三一集团有限公司	2,073.97	746.44	1,117.72	170.17	64.01	AAA
6	湖南华菱钢铁集团有限责任公司	1,134.33	458.52	1,518.28	81.31	59.58	AAA
7	中联重科股份有限公司	1,162.75	478.87	651.09	73.55	58.82	AAA
8	长沙先导投资控股集团有限公司	717.42	273.78	186.40	6.65	61.84	AAA
9	湖南湘江新区发展集团有限公司	874.82	283.78	61.87	6.99	67.56	AAA
10	湖南财信投资控股有限责任公司	919.52	159.49	1.04	18.34	79.69	AAA
11	宁乡市城市建设投资集团有限公司	500.03	220.17	33.08	5.63	55.97	AA+
12	长沙县星城发展集团有限公司	458.12	210.34	29.77	2.48	54.09	AA+
13	浏阳市城市建设集团有限公司	460.71	214.30	21.38	6.18	53.49	AA+
14	长沙高新控股集团有限公司	458.97	178.90	25.72	3.78	61.02	AA+
15	长沙经济技术开发区集团有限公司	415.52	163.71	20.57	2.24	60.60	AA+
16	望城经开区建设开发公司	430.75	197.22	16.48	2.61	54.21	AA+
17	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	372.18	151.57	16.28	3.83	59.28	AA+
18	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	272.18	127.06	8.27	1.49	53.32	AA+
19	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	329.70	152.53	19.38	2.73	53.74	AA+
20	宁乡市国资投资控股集团有限公司	312.05	102.87	22.42	2.26	67.03	AA
21	湖南粮食集团有限责任公司	201.16	32.16	118.66	-3.46	84.01	AA
22	长沙麓山投资控股集团有限公司	270.69	147.16	12.92	3.16	45.64	AA+
23	长沙雨花经开开发建设有限公司	169.15	81.61	7.14	1.81	51.75	AA
24	长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	225.95	74.61	12.52	1.07	66.98	AA
25	长沙含浦科教产业园开发建设有限公司	155.15	99.28	8.98	3.06	36.01	AA
26	湖南金阳投资集团有限公司	378.75	218.55	20.35	4.66	42.30	AA
27	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	149.72	77.60	13.02	1.70	48.17	AA
28	长沙金霞经济开发区开发建设总公司	158.95	59.96	13.85	1.44	62.28	AA
29	浏阳市工业新城建设开发有限公司	123.19	80.37	10.96	2.09	34.76	AA
30	望城经济开发区铜官循环经济工业基地投资开发有限公司	109.76	54.76	6.69	1.36	50.12	AA
31	长沙市望城区水利建设投资管理有限公司	85.29	49.29	12.61	0.68	42.21	AA

注：上表中财务数据采用相关 2020 年审计报告中数据。

发行人所在区域内主体评级为 AAA 同类型企业简要情况如下：

#### (1) 湖南省高速公路集团有限公司

湖南省高速公路集团有限公司（以下简称“湖南高速”）成立于 1993 年 4 月 9 日，注册资本为 3,000,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（国有控股），经营范围为：从事高速公路的投融资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、建设、收费、养护和经营开发以及沿线资源

开发（包括高速公路沿线土地及相关产业、服务区（含加油站）经营管理、信息技术及服务、通信管道租赁、建设养护工程施工及技术服务、广告资源的开发与经营、金融服务、物流业）；公路工程、建筑工程、市政工程施工总承包；公路交通工程（公路安全设施分项）专业承包；公路交通工程（公路机电工程分项）专业承包；公路工程检测、监理、设计、咨询；桥梁加固维修；项目代建代管；高速公路新材料、新设备、新工艺的开发和应用；ETC 发行服务及应用；充电桩等新基建的建设和管养；车辆救援服务；建筑材料、装饰材料生产及销售；机械设备、通信器材的销售；广播、新媒体的开发与经营；设备租赁；其他经批准的业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，湖南高速总资产为 5,703.82 亿元，总负债为 3,739.18 亿元，净资产为 1,964.64 亿元，资产负债率为 65.56%；2020 年度，湖南高速营业收入为 138.58 亿元，净利润为 6.85 亿元。截至 2021 年 11 月末，湖南高速主体评级为 AAA，企业债券余额为 55.00 亿元。

## （2）长沙市城市建设投资开发集团有限公司

长沙市城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“长沙城投”），成立于 1998 年 8 月 18 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：承担城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；一级土地整理和储备；负责政府授权的公共设施的建设、管理；负责政府授权范围内的国有资产经营管理。

截至 2020 年末，长沙城投总资产为 1,576.94 亿元，总负债为 835.06 亿元，净资产为 741.88 亿元，资产负债率为 52.95%；2020 年

度，长沙城投营业收入为 117.08 亿元，净利润为 9.30 亿元。截至 2021 年 11 月末，长沙城投主体评级为 AAA，无存量企业债券。

### （3）长沙市轨道交通集团有限公司

长沙市轨道交通集团有限公司（以下简称“长沙轨道”），成立于 2007 年 11 月 29 日，注册资本为 500,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为：轨道项目投资、建设、运营管理；实业投资、股权投资、产业投资；市政设施管理、交通项目建设、公共交通基础设施建设；房地产经营；广告设计、广告代理服务、互联网广告服务、广告制作服务；物业管理；轨道交通相关咨询技术服务；工程勘察设计、工程地质勘察服务；人力资源培训；建筑材料的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，长沙轨道总资产为 1,612.07 亿元，总负债为 941.87 亿元，净资产为 670.19 亿元，资产负债率为 58.43%；2020 年度，长沙轨道营业收入为 37.56 亿元，净利润为 0.69 亿元。截至 2021 年 11 月末，长沙轨道主体评级为 AAA，存量企业债券余额为 67.50 亿元。

### （4）长沙先导投资控股集团有限公司

长沙先导投资控股集团有限公司（以下简称“先导投资”），成立于 2008 年 7 月 11 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（国有控股），经营范围为：城市基础设施建设投资、实业投资、高科技产业投资；房地产开发、经营；城市设施建设、经营及管理；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理（不含代客理财）；养老产业策划、咨询；会议及展览服务；文化投资管

理；医疗领域的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，先导投资总资产为 717.42 亿元，总负债为 443.63 亿元，净资产为 273.78 亿元，资产负债率为 61.84%；2020 年度，先导投资营业收入为 186.40 亿元，净利润为 6.65 亿元。截至 2021 年 11 月末，先导投资主体评级为 AAA，无存量企业债券。

#### （5）湖南财信投资控股有限责任公司

湖南财信投资控股有限责任公司（以下简称“财信投资”）成立于 2001 年 12 月 31 日，注册资本为 1,200,000.00 万元，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：法律、法规允许的资产投资、经营及管理。（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，财信投资总资产为 919.52 亿元，总负债为 732.76 亿元，净资产为 186.76 亿元，资产负债率为 79.69%；2020 年度，财信投资营业收入为 1.04 亿元，净利润为 18.34 亿元。截至 2021 年 11 月末，财信投资主体评级为 AAA，无存量企业债券。

相较于区域内其他同类型企业，湘江集团在总资产、净资产、盈利情况及外部评级情况方面处于同类型企业中领先水平。湘江集团成立时间较短，目前正处于业务扩张和积极转型期。业务转型方面，目前城市运营板块随着大王山等片区的开发已开始产生营业收入，本次债券募集资金将主要投入公司产业投资板块，金融服务板块湖南第二家地方资产管理公司长沙湘江资产管理有限公司已正式成立，湘江集团持股比例为 69.67%。湘江集团目前转型进度在区域内处于前列，公司未来将瞄准市场机遇，构建现代产业体系，创新推进产业发展，形成多元化的转型发展之路，积极促进湘江新区的发展。

## 九、发行人所处地区经济环境

### （一）长沙市经济概况

长沙，古称潭州，别名星城，是湖南省省会，长江中游地区重要的中心城市，全国“两型社会”综合配套改革试验区，全国性综合交通枢纽。长沙市位于湖南省东部，湘江下游、长浏盆地西缘，东邻江西省宜春市、萍乡市，南接株洲市、湘潭市，西连娄底市，北抵岳阳市、益阳市，是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，长江经济带和华南经济圈的结合部。

长沙市作为湖南省省会城市，是湖南省政治、经济、文化、交通中心，环长株潭城市群龙头城市，长江中游城市群副中心城市，国家历史文化名城，也是华中地区主要的中心城市及经济中心之一，享有“中国工程机械之都”美誉。长沙市现辖六区二市一县，即芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、望城区、雨花区及宁乡市、浏阳市、长沙县，地域面积 1.18 万平方千米。

根据《2020年长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2020年，长沙市全年地区生产总值 12,142.52 亿元，比上年增长 4.0%。分产业看，第一产业增加值 423.46 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 4,739.27 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 6,979.79 亿元，增长 3.3%。第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 2.7%、50.7%和 46.6%。第一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为 3.5%、39.0%和 57.5%。长沙市工业较为发达，经济基础较为雄厚，境内有三一集团有限公司、湖南华菱钢铁集团有限责任公司、中联重科股份有限公司等大批知名重工企业。

2020年，面对新冠疫情的严重冲击和错综复杂的国内外宏观经济环境，在长沙市委、市政府的坚强领导下，长沙认真贯彻党的十九

届五中全会精神和习近平总书记考察湖南重要讲话精神，统筹推进疫情防控和社会经济发展，扎实做好“六稳”“六保”工作，全市经济社会发展呈现稳中有进、稳中向好的态势。

## （二）湘江新区经济概况

2015 年 4 月 8 日，国务院正式批复同意设立湖南湘江新区，成为中国第 12 个、中部地区首个国家级新区。设立和建设湖南湘江新区，是打造“一带一路”核心增长极的重大举措，也是推动长沙在更高起点上融入“一带一路”和长江经济带等国家战略的重要平台。

2016 年，湘江新区获批成为全国首批、湖南唯一的国家级“双创”示范基地；长沙市人民政府授权湘江新区实施 44 项市级经济管理权限；湘江新区管委会出台一系列扶持政策以支持湘江新区产业发展与创新创业。2017-2020 年，湘江新区分别实现 GDP2,208.85 亿元、2,300.00 亿元、2,665.33 亿元和 2,511.32 亿元，同比分别增长 11.2%、10.5%、9.20%和 4.0%，经济发展继续保持领跑态势，在 19 个国家级新区中位居前列。2019 年全年共签约项目 136 个，引进产业链项目 116 个，完成重大项目投资 1,330 亿元，60 个重大项目实现签约，40 个重大项目开工建设，41 个重大项目竣工投产，47 个重大项目加快推进，梅溪湖、洋湖、滨江、大王山等片区日益成熟，成为长沙的形象窗口，高铁西城等新片区有序推进。

## 十、报告期内重大违法违规和重大诉讼事项的影响

报告期内发行人无重大违法违规和重大诉讼事项。

## 第六章 发行人财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年至 2020 年的合并报表进行了审计，对发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度合并财务情况分别出具了标准无保留意见的审计报告（天健审〔2019〕2-340 号、天健审〔2020〕2-271 号和天健审〔2021〕2-254 号）。2018 至 2020 年度所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告的期初数；2021 年 1-9 月的数据未经审计。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

#### （一）发行人近年财务报告适用的会计制度

公司 2018-2020 年度财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定的披露规定编制。

#### （二）发行人会计政策变更和会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

##### （1）2018 年度

##### 1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

发行人根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息	17,712,500.00	其他应收款	1,545,100,198.47
其他应收款	1,527,387,698.47		
应付利息	244,923,597.84	其他应付款	815,350,314.22
其他应付款	570,426,716.38		
长期应付款	6,373,300,000.00	长期应付款	9,078,802,218.04
专项应付款	2,705,502,218.04		

财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

## 2) 其他会计政策变更

其他会计政策变更的内容和原因

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
发行人的三级子公司湖南梅溪湖国际广场置业有限公司原对投资性房地产采用成本法核算，为了客观反映投资性房地产价值，自 2018 年 1 月 1 日起，改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司 2017 年第 26 次党委会审议通过，并于 2018 年 6 月 26 日报湖南湘江新区管理委员会审批通过。	

受重要影响的报表项目和金额

单位：元

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2017 年 12 月 31 日资产负债表项目		
投资性房地产	756,572,510.09	
递延所得税负债	189,143,127.53	
未分配利润	567,429,382.56	
2017 年度利润表项目		
主营业务成本	-32,198,575.08	
公允价值变动损益	677,672,663.38	
所得税费用	177,467,809.62	

## (2) 2019 年度

发行人根据财政部《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）和企业会计准则的要求编制 2019

年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	484,323,123.15	应收票据	
		应收账款	484,323,123.15
应付票据及应付账款	2,071,385,117.28	应付票据	
		应付账款	2,071,385,117.28

发行人自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

### (3) 2020 年度

无。

### 2、会计估计变

报告期内发行人未发生会计估计变更事项。

### 3、会计差错更正

发行人的子公司梅溪湖投资（长沙）有限公司以前年度多计已出让土地增值收益分成收入 19,273,985.40 元，2018 年度采用追溯重述法对该项差错进行了更正，对 2018 年度的比较财务报表做了如下调整：

单位：元

受影响的 2017 年度报表项目名称	累积影响数
预收账款	19,273,985.40
未分配利润	-19,273,985.40
主营业务收入	-19,273,985.40

### (三) 发行人报告期内合并报表范围变动情况

1、截至 2018 年末发行人纳入合并报表范围内的一级子公司共 8 家，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	持股比例
1	湖南华年文化旅游投资有限公司	10,000.00	100.00

序号	名称	注册资本	持股比例
2	湖南梦想置业开发有限公司	100,000.00	100.00
3	湖南湘江新区投资集团有限公司	500,000.00	100.00
4	湖南湘新水务投资有限公司	50,000.00	100.00
5	梅溪湖投资（长沙）有限公司	500,000.00	100.00
6	长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司	500,000.00	100.00
7	湖南湘江城市运营管理有限公司	10,000.00	100.00
8	湖南湘江中盈投资管理有限公司	100,000.00	100.00

2、截至 2019 年末，发行人纳入合并报表范围一级子公司共 11 家，较 2018 年末增加 3 家，具体变动情况如下：

序号	公司名称	合并范围变化原因
1	长沙湘江资产管理有限公司	新设成立，纳入合并报表范围
2	湖南湘江智能科技创新中心有限公司	划转
3	湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	二级子公司变一级子公司

3、截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围一级子公司共 12 家，较 2019 年末增加 1 家，具体变动情况如下：

序号	公司名称	合并范围变化原因
1	长沙湘江通用航空发展有限公司	新设成立，纳入合并报表范围

#### （四）审计情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年至 2020 年的合并报表进行了审计，对发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度合并财务情况分别出具了标准无保留意见的审计报告（天健审〔2019〕2-340 号、天健审〔2020〕2-271 号和天健审〔2021〕2-254 号）。

## 二、发行人主要财务数据

### （一）发行人近三年及一期合并财务报表

#### 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	793,935.05	590,500.83	742,045.47	449,754.45
交易性金融资产	49,986.89	282,520.58	-	-
应收票据及应收账款	234,445.86	188,104.96	175,456.34	48,432.31
应收票据	13,118.19	8,540.74	1,131.93	-
应收账款	221,327.66	179,564.22	174,324.42	48,432.31
预付款项	36,765.00	42,109.57	29,127.89	45,004.05
其他应收款（合计）	335,120.97	200,929.95	356,479.57	218,509.52

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应收股利	-	-	1,200.00	-
其他应收款	-	200,929.95	355,279.57	218,509.52
存货	5,201,464.65	5,312,711.11	4,361,571.94	4,365,192.75
合同资产	18,890.51	16,435.55	7,801.65	-
划分为持有待售的资产	32.34	-	16,258.19	-
其他流动资产	122,525.09	80,749.79	52,278.19	22,004.41
<b>流动资产合计</b>	<b>6,793,166.35</b>	<b>6,714,062.34</b>	<b>5,741,019.24</b>	<b>5,148,897.50</b>
<b>非流动资产:</b>				
债权投资	499,014.03	-	-	-
可供出售金融资产	-	439,415.48	73,118.65	13,000.00
其他非流动金融资产	305,653.59	-	-	-
长期股权投资	223,150.66	217,353.80	263,134.00	49,723.19
投资性房地产	598,354.23	578,782.60	277,184.20	212,788.04
固定资产(合计)	450,329.36	373,311.49	3,031.32	2,083.76
固定资产	-	373,311.49	3,031.26	-
固定资产清理	-	-	0.06	-
在建工程(合计)	255,983.84	265,969.22	667,610.62	547,803.85
在建工程	-	265,969.22	667,610.62	547,803.85
使用权资产	237.66	-	-	-
无形资产	151,546.30	127,105.12	148,017.47	179,865.42
开发支出	175.11	-	-	-
长期待摊费用	7,144.11	8,421.89	4,327.54	1,987.37
递延所得税资产	0.00	-	19.95	-
其他非流动资产	22,697.16	23,789.05	12,145.73	10,273.05
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,514,286.05</b>	<b>2,034,148.65</b>	<b>1,448,589.49</b>	<b>1,017,524.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,307,452.40</b>	<b>8,748,210.99</b>	<b>7,189,608.72</b>	<b>6,166,422.17</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	123,678.02	162,201.27	58,900.00	25,400.00
应付票据及应付账款	281,604.81	309,363.86	253,628.25	207,138.51
应付票据	30,383.29	12,082.54	1,172.73	-
应付账款	251,221.52	297,281.31	252,455.52	207,138.51
预收款项	837,799.51	893,116.35	867,172.59	588,491.25
合同负债	71,743.39	65,231.46	19,428.68	-
应付职工薪酬	3,488.61	10,342.59	6,426.72	4,081.91
应交税费	24,134.93	27,801.77	21,457.77	572.08
其他应付款(合计)	252,950.86	315,555.74	193,940.45	169,196.26
应付利息	-	50,869.42	43,531.70	33,947.69
其他应付款	-	264,686.32	150,408.75	135,248.57
一年内到期的非流动负债	764,799.05	465,193.39	412,143.80	309,645.48
其他流动负债	-	143.83	137.39	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,360,199.18</b>	<b>2,248,950.26</b>	<b>1,833,235.64</b>	<b>1,304,525.49</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,372,250.50	1,221,080.80	962,372.10	1,018,509.82
应付债券	1,068,323.81	1,098,514.74	858,599.58	676,777.98
租赁负债	51.94	-	-	-
长期应付款(合计)	995,973.56	1,210,862.92	773,223.22	629,695.37
长期应付款	-	525,480.00	393,340.00	447,330.00

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
专项应付款	-	685,382.92	379,883.22	182,365.37
递延所得税负债	34,510.68	34,510.68	28,837.60	21,754.86
递延收益-非流动负债	56,061.02	56,560.05	36,347.47	17,999.01
其他非流动负债	39,972.00	39,972.00	39,972.00	39,972.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,567,143.52</b>	<b>3,661,501.20</b>	<b>2,699,351.97</b>	<b>2,404,709.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,927,342.70</b>	<b>5,910,451.46</b>	<b>4,532,587.61</b>	<b>3,709,234.53</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	2,926,653.69	2,466,756.33	2,347,786.33	2,275,945.75
资本公积金	31,154.86	31,154.86	28,512.63	28,720.49
盈余公积金	11,030.97	10,999.68	5,556.02	4,222.59
一般风险准备	156.55	156.55	90.00	-
未分配利润	277,691.07	206,595.77	161,067.77	122,281.42
归属于母公司所有者权益合计	3,246,687.14	2,715,663.18	2,543,012.74	2,431,170.25
少数股东权益	133,422.56	122,096.35	114,008.37	26,017.38
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,380,109.70</b>	<b>2,837,759.54</b>	<b>2,657,021.11</b>	<b>2,457,187.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,307,452.40</b>	<b>8,748,210.99</b>	<b>7,189,608.72</b>	<b>6,166,422.17</b>

### 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>669,728.13</b>	<b>618,741.48</b>	<b>455,870.01</b>	<b>173,000.67</b>
营业收入	669,728.13	618,741.48	455,870.01	173,000.67
<b>二、营业总成本</b>	<b>590,084.94</b>	<b>566,524.26</b>	<b>478,718.96</b>	<b>166,548.55</b>
营业成本	540,754.09	503,940.70	436,864.59	154,015.95
税金及附加	6,067.98	6,167.46	3,140.09	1,226.04
销售费用	7,608.54	10,957.69	4,092.66	707.72
管理费用	16,674.85	21,818.64	17,652.10	11,139.51
研发费用	286.06	1,252.51	261.19	-
财务费用	18,693.42	22,387.27	16,708.33	-540.66
加：其他收益	3,029.40	11,149.78	2,636.62	17,293.07
投资净收益	9,388.25	860.22	94,184.37	3,986.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-7,095.57	-1,991.09	3,794.98
公允价值变动净收益	-1,850.90	19,343.20	1,205.72	8,142.33
资产减值损失	257.50	-2,429.50	-555.25	-254.88
资产处置收益	-	4,920.21	47.42	-
<b>三、营业利润</b>	<b>90,467.44</b>	<b>86,061.15</b>	<b>74,669.93</b>	<b>35,619.26</b>
加：营业外收入	407.04	2,276.49	536.63	102.21
减：营业外支出	598.52	725.47	796.77	338.13
<b>四、利润总额</b>	<b>90,275.96</b>	<b>87,612.16</b>	<b>74,409.80</b>	<b>35,383.35</b>
减：所得税	12,031.45	17,747.96	28,024.45	3,214.87
<b>五、净利润</b>	<b>78,244.52</b>	<b>69,864.20</b>	<b>46,385.35</b>	<b>32,168.48</b>
归属于母公司所有者的净利润	71,095.30	63,465.01	46,025.18	32,307.86
减：少数股东损益	7,149.22	6,399.19	360.17	-139.38

### 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	848,153.88	880,711.62	606,949.87	316,232.59
收到的税费返还	8,570.02	16,815.31	587.38	-
收到其他与经营活动有关的现金	675,144.12	505,316.76	322,773.29	238,351.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,531,868.02</b>	<b>1,402,843.69</b>	<b>930,310.54</b>	<b>554,584.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,142,961.52	1,894,652.75	430,913.76	620,074.11
支付给职工以及为职工支付的现金	32,642.00	34,530.17	23,449.48	18,038.86
支付的各项税费	52,865.24	20,066.88	31,988.55	7,112.48
支付其他与经营活动有关的现金	224,678.23	70,707.51	43,230.23	140,811.50
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,453,146.99</b>	<b>2,019,957.32</b>	<b>529,582.02</b>	<b>786,036.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>78,721.02</b>	<b>-617,113.63</b>	<b>400,728.52</b>	<b>-231,452.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	38,024.69	24,517.48	1,363.10	142,000.00
取得投资收益收到的现金	6,982.58	3,548.10	1,042.12	6,066.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.25	47.28	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-2,750.09	-	96,084.65	-
收到其他与投资活动有关的现金	25,712.64	213,081.03	226,052.12	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>67,974.07</b>	<b>241,193.88</b>	<b>324,541.99</b>	<b>148,066.48</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	117,506.80	270,684.07	182,942.16	143,012.19
投资支付的现金	76,797.65	251,279.64	182,178.90	108,385.00
支付其他与投资活动有关的现金	21,902.68	9,999.00	264,179.83	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>216,207.14</b>	<b>531,962.71</b>	<b>629,300.89</b>	<b>251,397.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-148,233.07</b>	<b>-290,768.83</b>	<b>-304,758.90</b>	<b>-103,330.70</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	124,176.99	120,656.79	155,823.21	64,776.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	1,686.79	94,915.25	400.00
取得借款收到的现金	773,752.57	1,740,080.44	450,400.00	574,603.62
收到其他与筹资活动有关的现金	6.38	1,006.29	-	-
发行债券收到的现金	-	-	514,450.00	304,013.72
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>897,935.95</b>	<b>1,861,743.52</b>	<b>1,120,673.21</b>	<b>943,393.34</b>
偿还债务支付的现金	491,707.64	938,969.63	780,385.97	348,309.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,211.21	163,125.56	141,761.06	112,137.93
支付其他与筹资活动有关的现金	452.53	152.81	6,220.58	6,845.31
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>623,371.39</b>	<b>1,102,248.01</b>	<b>928,367.61</b>	<b>467,292.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>274,564.57</b>	<b>759,495.51</b>	<b>192,305.60</b>	<b>476,100.99</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>677.03</b>	<b>-397.24</b>	<b>-410.91</b>	<b>-697.23</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>205,729.54</b>	<b>-148,784.19</b>	<b>287,864.30</b>	<b>140,620.40</b>
加：期初现金及现金等价物余额	587,514.57	736,298.76	448,434.45	307,814.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>793,244.11</b>	<b>587,514.57</b>	<b>736,298.76</b>	<b>448,434.45</b>

## (二) 发行人母公司近三年及一期财务报表

## 发行人母公司近三年及一期末资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	225,442.35	98,016.33	127,723.29	269,886.92
交易性金融资产	0.00	151,960.43	-	-
预付款项	17.58	39.87	0.39	46.55
其他应收款（合计）	1,395,805.10	1,317,277.41	927,927.07	478,006.67
其他应收款	0.00	1,317,277.41	927,927.07	-
其他流动资产	912.01	857.84	618.71	379.22
<b>流动资产合计</b>	<b>1,622,177.03</b>	<b>1,568,151.87</b>	<b>1,056,269.46</b>	<b>748,319.36</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	1,824.37	-	-
其他非流动金融资产	155,334.80	-	-	-
长期应收款	0.00	-	-	52,000.00
长期股权投资	3,432,638.46	3,357,294.46	3,345,884.44	2,937,520.56
固定资产（合计）	285.98	293.80	339.52	77.19
无形资产	294.67	307.57	152.61	14.54
长期待摊费用	0.00	-	1,257.86	1,761.01
其他非流动资产	2,584.05	1,923.38	1,537.41	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,591,137.95</b>	<b>3,361,643.59</b>	<b>3,349,171.84</b>	<b>2,991,373.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,213,314.99</b>	<b>4,929,795.46</b>	<b>4,405,441.29</b>	<b>3,739,692.66</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	10,000.00	20,200.00	20,000.00
应付票据及应付账款	98.04	171.06	117.33	4.01
应付账款	98.04	171.06	117.33	-
应付职工薪酬	-	1,700.00	1,330.00	601.21
应交税费	11.41	15.26	9.63	7.94
其他应付款（合计）	605,653.21	588,124.99	653,789.60	526,025.38
一年内到期的非流动负债	549,764.09	303,991.59	181,065.00	48,090.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,155,526.75</b>	<b>904,002.90</b>	<b>856,511.55</b>	<b>594,728.54</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	455,460.00	441,450.00	268,807.50	344,405.00
应付债券	806,000.00	835,000.00	698,149.58	304,777.98
长期应付款（合计）	60,400.00	60,400.00	57,000.00	50,000.00
递延所得税负债	2,990.11	2,990.11	-	-
非流动负债合计	1,324,850.11	1,339,840.11	1,023,957.08	699,182.98
<b>负债合计</b>	<b>2,480,376.85</b>	<b>2,243,843.01</b>	<b>1,880,468.63</b>	<b>1,293,911.53</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	2,526,756.33	2,466,756.33	2,347,786.33	2,275,945.75
资本公积金	138,292.42	138,292.42	138,292.42	138,460.35
盈余公积金	10,999.68	10,999.68	5,556.02	4,222.59
未分配利润	56,889.70	69,904.01	33,337.89	27,152.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,732,938.13</b>	<b>2,685,952.44</b>	<b>2,524,972.67</b>	<b>2,445,781.13</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,213,314.99</b>	<b>4,929,795.46</b>	<b>4,405,441.29</b>	<b>3,739,692.66</b>

## 发行人母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

营业总收入	-	-	-	-
营业总成本	<b>12,805.83</b>	<b>19,561.24</b>	<b>22,885.21</b>	<b>6,607.19</b>
税金及附加	61.32	18.92	63.73	49.73
管理费用	5,899.12	10,644.38	9,939.11	6,885.64
财务费用	6,845.38	8,897.94	12,882.37	-329.43
其中：利息费用	7,058.51	9,411.35	13,390.54	-
减：利息收入	-217.56	519.62	683.55	333.29
加：其他收益	46.52	-	220.07	-
投资净收益	-	65,027.49	35,998.17	27,211.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	0.03	-	8.82
公允价值变动净收益	-	11,960.43	-	-
资产减值损失	-	-	1.25	-1.25
营业利润	<b>-12,759.31</b>	<b>57,426.68</b>	<b>13,334.29</b>	<b>20,604.11</b>
利润总额	<b>-13,014.31</b>	<b>57,426.68</b>	<b>13,334.29</b>	<b>20,604.11</b>
减：所得税	-	2,990.11	-	-
净利润	<b>-13,014.31</b>	<b>54,436.58</b>	<b>13,334.29</b>	<b>20,604.11</b>
持续经营净利润	-13,014.31	54,436.58	13,334.29	-
归属于母公司所有者的净利润	-13,014.31	54,436.58	13,334.29	20,604.11
综合收益总额	<b>-13,014.31</b>	<b>54,436.58</b>	<b>13,334.29</b>	<b>20,604.11</b>
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-13,014.31	54,436.58	13,334.29	20,604.11

### 发行人母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	243.02	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	980,328.68	53,919.62	1,020,608.68	554,687.16
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>980,571.70</b>	<b>53,919.62</b>	<b>1,020,608.68</b>	<b>554,687.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2.87	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	5,083.69	5,627.53	5,108.70	4,544.18
支付的各项税费	1,106.95	18.92	63.73	49.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,016,877.94	461,495.21	1,153,924.86	1,016,410.25
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,023,071.45</b>	<b>467,141.66</b>	<b>1,159,097.28</b>	<b>1,021,004.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-42,499.75</b>	<b>-413,222.04</b>	<b>-138,488.60</b>	<b>-466,317.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	20,000.00
取得投资收益收到的现金	1,056.00	65,027.47	82,883.99	12,396.02
收到其他与投资活动有关的现金	-	37,554.69	154,786.46	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,056.00</b>	<b>102,582.16</b>	<b>237,670.45</b>	<b>32,396.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	178.66	634.26	579.41	37.41
投资支付的现金	55,950.00	153,234.37	553,873.50	141,235.00
支付其他与投资活动有关的现金	2.01	-	65,950.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>56,130.66</b>	<b>153,868.63</b>	<b>620,402.91</b>	<b>141,272.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,074.66</b>	<b>-51,286.47</b>	<b>-382,732.46</b>	<b>-108,876.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	120,000.00	118,970.00	60,907.96	64,376.00
取得借款收到的现金	399,811.00	735,000.00	556,100.00	377,800.00

收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,006.29	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	304,013.72
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>519,811.00</b>	<b>854,976.29</b>	<b>617,007.96</b>	<b>746,189.72</b>
偿还债务支付的现金	239,217.50	349,315.00	181,522.50	41,305.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,155.00	70,670.51	55,986.08	5,166.96
支付其他与筹资活动有关的现金	438.06	109.82	275.46	1,886.79
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>294,810.57</b>	<b>420,095.33</b>	<b>237,784.04</b>	<b>48,358.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>225,000.43</b>	<b>434,880.96</b>	<b>379,223.92</b>	<b>697,830.97</b>
汇率变动对现金的影响	0.00	-79.41	-166.49	-240.59
现金及现金等价物净增加额	127,426.02	-29,706.96	-142,163.63	122,396.98
期初现金及现金等价物余额	98,016.33	127,723.29	269,886.92	147,489.94
期末现金及现金等价物余额	225,442.35	98,016.33	127,723.29	269,886.92

### 三、发行人财务分析

#### (一) 偿债能力分析

##### 报告期内发行人偿债能力指标

项目	2021年9月末 /2021年1-9月	2020年末 /2020年月	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
流动比率(倍)	2.88	2.99	3.13	3.95
速动比率(倍)	0.67	0.62	0.75	0.60
资产负债率(%)	63.68	67.56	63.04	60.15
EBITDA利息保障倍数	-	1.06	0.70	0.32

注：1.流动比率 = 流动资产合计 / 流动负债合计

2.速动比率 = 速动资产 / 流动负债合计，其中速动资产 = 流动资产合计 - 存货

3.资产负债率 = (负债合计 / 资产总计) × 100%

4.EBITDA利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 摊销) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)

报告期内，公司流动比率分别为 3.95、3.13、2.99 和 2.88，逐年下降；速动比率分别为 0.60、0.75、0.62 和 0.67，呈现一定的波动性。2018 年至 2020 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.32、0.70 和 1.06，报告期内，公司 EBITDA 利息保障倍数呈上升趋势。

报告期末，公司资产负债率分别为 60.15%、63.04%、67.56% 和 63.68%，发行人资产负债率基本维持在适中水平，符合其业务特性。

总体来看，公司近年来财务状况良好，流动比率逐年下降、速动比率有所波动，但仍处于较高水平；资产负债率随呈上升趋势，但符

合发行人所在行业特性。

## （二）营运能力分析

### 发行人 2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月营运能力指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次/年）	0.10	0.10	0.10	0.04
应收账款周转率（次/年）	3.34	3.50	4.09	1.79
总资产周转率（次/年）	0.07	0.08	0.07	0.03
净资产周转率（次/年）	0.22	0.23	0.18	0.07

注：1.存货周转率=营业成本/平均存货余额

2.应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

3.总资产周转率=营业收入/平均资产总计

4.净资产周转率=营业收入/平均所有者权益合计

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.04、0.10、0.10 和 0.10。2019 年度，发行人存货周转率较 2018 年度显著上升，主要系一方面发行人根据市场环境调整土地出让计划，当年土地出让业务收入增加，另一方面发行人房地产、不良资产经营及供应链业务收入增加，对应结转的营业成本增加所致。报告期内，发行人应收账款周转率分别为 1.79、4.09、3.50 和 3.34。2019 年度，发行人应收账款周转率较 2018 年度增加 2.30，增幅为 128.41%，主要系公司 2019 年度片区开发和土地一级开发业务、房地产、不良资产经营及供应链业务收入大幅增加所致。报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.07、0.08 和 0.07，净资产周转率分别为 0.07、0.18、0.23 和 0.22，其中，2018 年至 2020 年，发行人总资产周转率及净资产周转率呈上升趋势，主要系公司随着业务多元化，发行人营业收入大幅增加所致。

## （三）盈利能力分析

### 发行人 2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月盈利能力指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	669,728.13	618,741.48	455,870.01	173,000.67
营业成本（万元）	540,754.09	503,940.70	436,864.59	154,015.95

投资收益（万元）	9,388.25	860.22	94,184.37	3,986.63
公允价值变动净收益（万元）	-1,850.90	19,343.20	1,205.72	8,142.33
营业利润（万元）	90,467.44	86,061.15	74,669.93	35,619.26
利润总额（万元）	90,275.96	87,612.16	74,409.80	35,383.35
净利润（万元）	78,244.52	69,864.20	46,385.35	32,168.48
所有者权益合计（万元）	3,380,109.70	2,837,759.54	2,657,021.11	2,457,187.64
所有者权益收益率（%）	2.52	2.54	1.81	1.31

注：所有者权益收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100.00%

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 173,000.67 万元、455,870.01 万元、618,741.48 万元和 669,728.13 万元。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年度增加 282,869.34 万元，增幅为 163.51%，主要系该年度公司片区开发及土地出让业务、房地产销售业务、不良资产经营业务及供应链业务规模大幅增加所致。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年度增加 162,871.47 万元，增幅为 35.73%，主要系发行人供应链业务规模增加所致。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 154,015.95 万元、436,864.59 万元、503,940.70 万元和 540,754.09 万元，变动趋势与营业收入一致。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 3,986.63 万元、94,184.37 万元、860.22 万元和 9,388.25 万元。其中，2019 年度，发行人投资收益为 94,184.37 万元，较 2018 年度大幅增加，主要系根据发行人子公司梅溪湖投资（长沙）有限公司与绿地地产集团长沙置业有限公司于 2019 年 9 月 30 日签订的《长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司国有股权交易合同》，发行人以 97,648.07 万元将所持有的长沙梅溪湖酒店投资管理有限公司（现名为长沙绿地梅溪湖置业有限公司）70.00%股权转让给绿地地产集团长沙置业有限公司。发行人已于 2019 年 11 月 1 日、2019 年 12 月 23 日分别收到该项股权转让款 29,294.42 万元和 68,353.65 万元，并办理了相应的财产权交接手续，故发行人于 2019 年度确认处置长期股权投资产生的投资收

益 69,648.07 万元，丧失控制权后、剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 25,005.68 万元。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人公允价值变动净收益分别为 8,142.33 万元、1,205.72 万元、19,343.20 万元和 -1,850.90 万元。2020 年度，发行人公允价值变动净收益较 2019 年度大幅上升，主要系发行人开展不良资产经营业务后，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产于 2020 年度确认公允价值变动收益 18,919.48 万元所致。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 35,619.26 万元、74,669.93 万元、86,061.15 万元和 90,467.44 万元，发行人净利润分别为 32,168.48 万元、46,385.35 万元、69,864.20 万元和 78,244.52 万元。2019 年度，发行人营业利润较 2018 年度增加 39,050.67 万元，增幅为 109.63%；净利润较 2018 年度增加 14,216.87 万元，增幅为 44.20%，主要系一方面，公司主营业务中 2019 年开始确认收入的房地产业务毛利率较高；另一方面发行人 2019 年投资收益大幅增加所致。

2018 年度至 2020 年度，随着发行人土地出让计划调整、房地产业务开始确认收入及不良资产金融业务、供应链业务的开展，公司营业收入显著上升。同时，随着湖南湘江新区的开发建设，发行人毛利率较高的资产运营及服务业务、房地产业务及不良资产经营业务收入逐步提高，公司营业利润及净利润等财务指标仍呈现上升趋势。整体来看，公司盈利指标表现良好。同时，发行人目前已开发尚未出让的土地较为充足，未来预计能为公司带来较为可观的现金流入，且公司目前正积极布局产业投资业务及金融服务业务，未来盈利能力有望进一步增强。

#### (四) 现金流量分析

##### 发行人 2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	78,721.02	-617,113.63	400,728.52	-231,452.66
投资活动产生的现金流量净额	-148,233.07	-290,768.83	-304,758.90	-103,330.70
筹资活动产生的现金流量净额	274,564.57	759,495.51	192,305.60	476,100.99
现金及现金等价物净增加额	205,729.54	-148,784.19	287,864.30	140,620.40

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -231,452.66 万元、400,728.52 万元、-617,113.63 万元和 78,721.02 万元。受业务模式影响，发行人片区开发和一级土地开发业务在前期投入较大，项目建设进度对发行人的现金流影响较大，2018 年度及 2020 年度，公司经营活动现金流存在一定波动性。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -103,330.70 万元、-304,758.90 万元、-290,768.83 万元和 -148,233.07 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系目前发行人属于业务扩张期，对外投资规模较大所致。2018 年度至 2020 年度，公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金，流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 476,100.99 万元、192,305.60 万元、759,495.51 万元和 274,564.57 万元，报告期内波动较大。2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 283,795.39 万元，降幅为 59.61%，主要系公司“16 湘江债”、“14 长沙土开债”兑付导致公司偿还债务支付的现金大幅增加所致。2020 年度，公司筹资活动产生现金流量净

额较 2019 年度增加 567,189.91 万元，增幅为 294.94%，主要系发行人 2020 年度借款融资金额增加所致。

#### 四、资产构成分析

发行人 2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	793,935.05	8.53	590,500.83	6.75	742,045.47	10.32	449,754.45	7.29
交易性金融资产	49,986.89	0.54	282,520.58	3.23	-	-	-	-
应收票据及应收账款	234,445.86	2.52	188,104.96	2.15	175,456.34	2.44	48,432.31	0.79
应收票据	13,118.19	0.14	8,540.74	0.10	1,131.93	0.02	-	-
应收账款	221,327.66	2.38	179,564.22	2.05	174,324.42	2.42	48,432.31	0.79
预付款项	36,765.00	0.40	42,109.57	0.48	29,127.89	0.41	45,004.05	0.73
其他应收款（合计）	335,120.97	3.60	200,929.95	2.30	356,479.57	4.96	218,509.52	3.54
应收股利	-	-	-	-	1,200.00	0.02	-	-
其他应收款	-	-	200,929.95	2.30	355,279.57	4.94	218,509.52	3.54
存货	5,201,464.65	55.88	5,312,711.11	60.73	4,361,571.94	60.66	4,365,192.75	70.79
合同资产	18,890.51	0.20	16,435.55	0.19	7,801.65	0.11	-	-
划分为持有待售的资产	32.34	0.00	-	-	16,258.19	0.23	-	-
其他流动资产	122,525.09	1.32	80,749.79	0.92	52,278.19	0.73	22,004.41	0.36
<b>流动资产合计</b>	<b>6,793,166.35</b>	<b>72.99</b>	<b>6,714,062.34</b>	<b>76.75</b>	<b>5,741,019.24</b>	<b>79.85</b>	<b>5,148,897.50</b>	<b>83.50</b>
<b>非流动资产：</b>								
债权投资	499,014.03	5.36	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	439,415.48	5.02	73,118.65	1.02	13,000.00	0.21
其他非流动金融资产	305,653.59	3.28	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	223,150.66	2.40	217,353.80	2.48	263,134.00	3.66	49,723.19	0.81
投资性房地产	598,354.23	6.43	578,782.60	6.62	277,184.20	3.86	212,788.04	3.45
固定资产（合计）	450,329.36	4.84	373,311.49	4.27	3,031.32	0.04	2,083.76	0.03
固定资产	-	-	373,311.49	4.27	3,031.26	0.04	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	0.06	-	-	-
在建工程（合计）	255,983.84	2.75	265,969.22	3.04	667,610.62	9.29	547,803.85	8.88
在建工程	-	-	265,969.22	3.04	667,610.62	9.29	547,803.85	8.88
使用权资产	237.66	0.00	-	-	-	-	-	-
无形资产	151,546.30	1.63	127,105.12	1.45	148,017.47	2.06	179,865.42	2.92
开发支出	175.11	0.00	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	7,144.11	0.08	8,421.89	0.10	4,327.54	0.06	1,987.37	0.03
递延所得税资产	-	-	-	-	19.95	-	-	-
其他非流动资产	22,697.16	0.24	23,789.05	0.27	12,145.73	0.17	10,273.05	0.17
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,514,286.05</b>	<b>27.01</b>	<b>2,034,148.65</b>	<b>23.25</b>	<b>1,448,589.49</b>	<b>20.15</b>	<b>1,017,524.67</b>	<b>16.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,307,452.40</b>	<b>100.00</b>	<b>8,748,210.99</b>	<b>100.00</b>	<b>7,189,608.72</b>	<b>100.00</b>	<b>6,166,422.17</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人资产规模逐年增长，处于扩张阶段，主

要是由于公司业务规模持续扩大、经营业绩逐步积累和公司持续融资所致。2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产总额分别为 6,166,422.17 万元、7,189,608.72 万元、8,748,210.99 万元和 9,307,452.40 万元。2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动资产分别为 5,148,897.50 万元、5,741,019.24 万元、6,714,062.34 万元和 6,793,166.35 万元，占总资产的比例分别为 83.50%、79.85%、76.75%和 72.99%。发行人流动资产主要为存货、货币资金、应收票据及应收账款和其他应收款。2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 1,017,524.67 万元、1,448,589.49 万元、2,034,148.65 万元和 2,514,286.05 万元，占总资产的比例分别为 16.50%、20.15%、23.25%和 27.01%。2019 年末，发行人非流动资产较 2018 年末增加 431,064.82 万元，增幅为 42.36%，主要系公司长期股权投资、可供出售金融资产及在建工程增加所致；2020 年末，发行人非流动资产较 2019 年末增加 585,559.16 万元，增幅为 40.42%，主要系发行人可供出售金融资产及投资性房地产增加所致。发行人非流动资产主要由投资性房地产、在建工程、长期股权投资、无形资产和可供出售金融资产构成。

### （一）流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成。2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末发行人流动资产情况具体如下：

#### 1、货币资金

2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金分别为 449,754.45 万元、742,045.47 万元、590,500.83 万元和 793,935.05 万元，占总资产的比例分别为 7.29%、10.32%、6.75%和 8.53%。2019 年

末,发行人货币资金较2018年末增加292,290.91万元,增幅为64.99%,主要系公司收回的土地出让返还款项增加所致。2021年9月末,发行人货币资金较2020年末增加203,434.22万元,增幅为34.45%,主要系发行人借款增加所致。

### 2018年末至2020年末发行人货币资金构成表

单位:万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	19.93	16.97	9.76
银行存款	587,483.64	741,404.70	448,424.69
其他货币资金	2,997.26	623.80	1,320.00
<b>合计</b>	<b>590,500.83</b>	<b>742,045.47</b>	<b>449,754.45</b>

截至2020年末,发行人其他货币资金为2,997.26万元,为保函保证金及利息。

#### 2、应收票据及应收账款

2018年末至2020年末及2021年9月末,公司应收票据及应收账款账面价值分别为48,432.31万元、175,456.34万元、188,104.96万元和234,445.86万元,占总资产的比例分别为0.79%、2.44%、2.15%和2.52%。2019年末,发行人应收票据及应收账款较2018年末增加127,024.03万元,增幅为262.27%;2020年末,发行人应收票据及应收账款较2019年末增加12,648.62万元,增幅为7.21%;2021年9月末,发行人应收票据及应收账款较2020年末增加46,340.90万元,增幅为24.64%,报告期内,发行人应收票据及应收账款大幅增长主要受土地出让计划变动,应收湖南湘江新区管委会土地出让待返还款增加所致。截至2020年末,发行人应收票据及应收账款前五名情况如下:

#### 截至2020年末发行人应收账款前五名情况

单位:万元、%

序号	应收方	金额	占比	账龄	款项性质	形成原因	回款安排
1	湖南湘江新区管理委员会财政局	73,801.66	41.10	1年以内	土地开发款	土地出让待返还款收入	每年分期回款

序号	应收方	金额	占比	账龄	款项性质	形成原因	回款安排
2	FUTURE PROMISING COMPANY LIMITED	39,324.43	21.90	1年以内	应收货款	销售货物待返还收入	外贸业务香港平台公司，资金进行滚动结算
3	湖南湘江新区土地储备中心	25,627.62	14.27	1年以内	土地收储对价	土地收储对价	一年以内回款
4	湖南湘江新区管理委员会(长沙大河西先导区管委会)	6,000.00	3.34	2-3年	土地出让收入	土地出让待返还收入	一期项目结算后收回
5	株洲新芦淞产业发展集团有限公司	5,000.00	2.78	1年以内	保理款	应收保理款	一年以内回款
合计		<b>149,753.71</b>	<b>83.40</b>				

### 3、预付款项

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司预付账款分别为45,004.05万元、29,127.89万元、42,109.57万元和36,765.00万元，占总资产的比例分别为0.73%、0.41%、0.48%和0.40%。2018年末至2020年末，发行人预付账款账龄情况如下：

#### 公司 2018 年末至 2020 年末预付款项账龄表

单位：万元、%

账龄	2020年12月31日			2019年12月31日			2018年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	39,255.58	93.22	-	20,246.79	69.51	-	17,084.01	37.96	-
1-2年	693.78	1.65	-	6,431.99	22.08	-	7,529.46	16.73	-
2-3年	351.37	0.83	-	355.89	1.22	-	5,740.48	12.76	-
3年以上	1,808.85	4.30	-	2,093.23	7.19	-	14,650.10	32.55	-
合计	<b>42,109.57</b>	<b>100.00</b>	-	<b>29,127.89</b>	<b>100.00</b>	-	<b>45,004.05</b>	<b>100.00</b>	-

截至2020年末，发行人预付账款前五名情况如下：

#### 截至 2020 年末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	比例	性质
1	湖南湘江新区管理委员会财政局	10,331.17	24.53	土地款
2	长沙市岳麓区征地服务中心（长沙市岳麓区征地办公室）	10,252.09	24.35	拆迁款
3	湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司	4,603.70	10.93	预付货款
4	深圳禾苗通信科技有限公司光明分公司	1,821.41	4.33	预付货款
5	统信软件技术有限公司	1,257.56	2.99	预付货款
合计		<b>28,265.93</b>	<b>67.12</b>	

### 4、其他应收款（合计）

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司其他应收款（合计）

账面价值分别为218,509.52万元、356,479.57万元、200,929.95万元和335,120.97万元,占总资产的比例分别为3.54%、4.96%、2.30%和3.60%。2019年末,公司其他应收款(合计)较2018年末增加137,970.05万元,增幅为63.14%,主要系公司增加了对湖南矿梦置业开发有限公司及长沙江嵘置业有限公司的项目借款所致。2020年末,公司其他应收款(合计)较2019年末减少155,549.62万元,降幅为43.63%,主要系公司按计划回收了部分对湖南矿梦置业开发有限公司及长沙江嵘置业有限公司的项目借款所致。2021年9月末,发行人其他应收款较2020年末增加134,191.02万元,增幅为66.78%。截至2020年末,发行人其他应收款前五名情况如下:

#### 截至2020年末发行人其他应收款前五名情况表

单位:万元、%

单位名称	是否关联方	账面价值	比例	账龄	款项性质	回款安排
湘潭九华经济区管理委员会	否	50,000.00	24.88	1年以内	履约担保金	2021年-2022年分期回款
长沙江嵘置业有限公司	是	28,111.91	13.99	1-2年	项目合作款	2021年-2023年分期回款
湖南正湘置业有限公司	否	26,292.36	13.09	0-2年	拆借款	诉讼追偿中
湖南矿梦置业开发有限公司	是	13,956.03	6.95	0-2年	项目合作款	2021年-2022年分期回款
长沙和拓房地产开发有限公司	是	13,010.68	6.48	0-2年	项目合作款	2021年-2022年分期回款
<b>合计</b>		<b>131,370.97</b>	<b>65.38</b>			

截至2020年末,发行人涉及政府部门的应收账款、其他应收款合计为155,429.28万元,占发行人净资产的5.48%。发行人应收款项中除与湖南正湘置业有限公司2.63亿元非经营性拆借款外,不存在其他非经营性应收款,不存在其他资金拆借的情况。

截至2020年末,发行人其他应收款项按经营性与非经营性划分如下:

单位:万元、%

序号	单位名称	款项内容	款项分类	金额	占比
1	湘潭九华经济区管理委员会	履约保证金	经营性	50,000.00	24.88
2	长沙江嵘置业有限公司	项目合作款	经营性	28,111.91	13.99
3	湖南正湘置业有限公司	拆借款	非经营性	26,292.36	13.09
4	湖南矿梦置业开发有限公司	项目合作款	经营性	13,956.03	6.95
5	长沙和拓房地产开发有限公司	项目合作款	经营性	13,010.68	6.48
6	长沙华发房地产开发有限公司	项目合作款	经营性	8,160.00	4.06
7	湘潭绿地高铁新城置业有限公司	项目合作款	经营性	5,879.96	2.93
	合计			<b>145,410.94</b>	<b>72.37</b>
8	其他			55,519.01	27.63
	总计			<b>200,929.95</b>	<b>100.00</b>

注：因发行人其他应收款笔数较多，基于重要性原则，故选取金额较大的若干笔进行分析，“其他”项为各单位其他应收款金额占总额比例低于1%的明细汇总统计。

特别说明地，划分经营性及非经营性的标准为：将具有真实交易背景并与发行人主营业务生产经营相关的往来款认定为经营性，而与资金流转，并与业务相关较低的往来款认定为非经营性款项。

依据上述标准，截至2020年末，发行人大额其他应收账款中仅湖南正湘置业有限公司的其他应收款为非经营性的，占其他应收款的比例为13.09%，占同期总资产的比例仅为0.30%。截至2020年末，湖南正湘置业有限公司先后与梅溪湖投资公司签订了6笔付息借款协议，待偿本息合计26,292.36万元，借款用于骑龙大街建设工程复工建设。

截至报告期末，发行人与湖南正湘置业有限公司的借款明细如下：

单位：万元、%

序号	借款方	借款本金	年化利率	借款年份
1	梅溪湖投资（长沙）有限公司	5,000.00	4.75	2016年
2	梅溪湖投资（长沙）有限公司	2,000.00	4.75	2017年
3	梅溪湖投资（长沙）有限公司	5,400.00	4.75	2017年
4	梅溪湖投资（长沙）有限公司	5,900.00	4.75	2017年
5	梅溪湖投资（长沙）有限公司	220.00	4.75	2018年
6	梅溪湖投资（长沙）有限公司	6,550.00	4.75	2018年
合计		<b>25,070.00</b>		

以上付息借款为非经营性其他应收款，借款利率为4.75%/年，系经借贷双方按照市场化利率进行定价。发行人向湖南正湘置业有限公司提供上述借款前均请示湖南湘江新区管理委员会，待取得相关批复后，公司履行完毕内部审批流程向其提供借款。

发行人向湖南正湘置业有限公司提供借款的期限均为1年，截至本募集说明书出具日，发行人尚未收到回款，梅溪湖投资（长沙）有限公司向法院提起诉讼，具体情况如下：

2016年5月起，由于湖南正湘置业有限公司骑龙大街项目实际控制人挪用项目资金，造成项目资金链断裂、工程停工，引发大量群众信访等重大舆情。2016年11月7日，湖南湘江新区管理委员会住建环保局签发“湘新建字（2016）36号关于骑龙大街项目复工有关事项的请示”，建议由原告梅溪湖投资（长沙）有限公司先期垫付“骑龙大街”项目复工启动资金，请求湖南湘江新区管理委员会（以下简称“管委会”）对资金来源、资金计划及资金监管的方案予以明确，管委会对该请示进行批复并交办梅溪湖投资（长沙）有限公司。2016年11月20日，长沙市人民政府办公厅下达关于《骑龙大街信访问题处理工作方案》的通知，组建以省委省政府、市委市政府为首，公检法司为辅的工作小组，就骑龙大街项目维稳复工工作之开展确立工作方案，该文件指出梅溪湖投资（长沙）有限公司负责协调处理骑龙大街项目后续建设资金来源、做好项目重启复工的准备。与此同时，长沙市岳麓区天顶街道办事处成立了天顶街道骑龙大街项目维稳协调工作组，并以工作组之名义开设维稳账户，用作骑龙大街项目维稳资金的临时存款账户。

自2016年12月22日起至2019年01月30日，梅溪湖投资（长沙）有限公司累积向天顶街骑龙大街项目维稳协调工作组账户内支付了250,502,000.00元，即为骑龙大街项目垫付了250,502,000.00元。

湖南省长沙市中级人民法院于2020年7月7日就上述事项作出民事判决（（2020）湘01民初7号），判决如下：

限被告湖南正湘置业有限公司在判决书生效之日起十日内向原

告梅溪湖投资(长沙)有限公司支付垫付的款项250,502,000.00元及利息(至2019年11月5日利息为24,403,817.63元,自2019年11月6日起至实际清偿之日止,以250,502,000.00元为基数,按照年利率4.75%计算);

2、确认原告梅溪湖投资(长沙)有限公司对上述垫付的250,502,000.00元款项中197,422,870.58元工程款享有建设工程款优先受偿权,在涉案工程项目即被告湖南正湘置业有限公司所有的位于长沙市岳麓区折价款项中优先受偿; 3、确认原告梅溪湖投资(长沙)有限公司对上述垫付的250,502,000.00元款项中被告湖南正湘置业有限公司员工工资10,797,662.00元的债权优先于抵押债权受偿; 4、确认原告梅溪湖投资(长沙)有限公司对上述垫付的250,502,000.00元款项中被告湖南正湘置业有限公司的运营、办公费用等39,084,335.41元的债权优先于一般债权受偿; 5、限被告湖南正湘置业有限公司在本判决书生效之日起十日内向原告梅溪湖投资(长沙)有限公司支付主张债权产生的律师费90.00万元、保全担保费用16.00万元。

截至本募集说明书出具日,发行人尚未实现回款,发行人正积极通过有效途径收回借款,因法院判决发行人与湖南正湘置业有限公司的借款系政府主导下直接支付被告骑龙大街项目复工使用的维稳垫资行为,应当优先予以返还,发行人对湖南正湘置业有限公司的债权享有优先受偿权,故风险可控,暂未计提坏账准备。

发行人承诺将严格按照约定用途使用募集资金,且在本期债券存续期内,发行人将加强其他应收款的催收管理,确保其他应收款按期回款。在债券存续期内,若发行人新增非经营性往来占款或资金拆借事项,发行人将履行发生往来款项的决策程序,确保公司自身的资金、资产安全。

## 5、存货

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司存货账面价值分别为4,365,192.75万元、4,361,571.94万元、5,312,711.11万元和5,201,464.65万元，占总资产的比例分别为70.79%、60.66%、60.73%和55.88%。发行人存货主要由土地整理等业务产生的开发产品构成，2018年末至2020年末，发行人存货规模呈上升趋势，主要系发行人业务规模扩大导致开发产品增加所致。

### 2018年末至2020年末发行人存货构成明细情况

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额
原材料	94.94	0.00%	556.69	0.01%	545.53	0.01%
库存商品	529.92	0.01%	427.28	0.01%	33.04	0.00%
低值易耗品	182.60	0.00%	9.43	0.00%	272.50	0.01%
开发产品	5,305,080.38	99.86%	4,360,578.54	99.98%	4,364,341.69	99.98%
发出商品	6,823.27	0.13%	-	-	-	-
合计	<b>5,312,711.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,361,571.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,365,192.76</b>	<b>100.00%</b>

截至2020年末，发行人存货中开发产品明细如下：

### 2020年末发行人存货中开发产品明细情况

单位：亿元、年

项目名称	账面余额	项目类型	建设期限	是否代建工程
梅溪湖一期区内	0.46	片区开发	2008-2020	是
梅溪湖一期区外	0.93	片区开发	2009-2018	是
梅溪湖二期	120.30	片区开发	2011-2027	是
高新区合作 1,000 亩	7.53	片区开发	2009-2018	是
大学科技城片区开发	3.18	片区开发	2018-2027	是
大王山北片区开发	286.73	片区开发	2011-2025	是
市政工程开发	52.75	跨片区开发	2011-2025	是
梦想滨水湾	17.51	自营	2020-2023	否
御江山-麓隐桐溪	14.31	自营	2020.-2029	否
梦想天悦	12.81	自营	2020-2025	否
创梦-麓隐天境	9.02	自营	2020-2024	否
梦程-梦想枫林湾	4.98	自营	2019-2024	否
合计	<b>530.51</b>			

发行人存货中主要开发产品情况如下：

(1) 梅溪湖一期区内项目：该项目为发行人代建工程，湖南湘江新区管理委员会通过公开招募程序确定中国金茂集团为该项目的投资者，中国金茂集团的项目公司——金茂投资公司参与片区开发的

具体工作。中国金茂集团委托发行人子公司梅溪湖公司实施前期工程建设并向湘江新区管委会移交前期建设工程。

(2) 梅溪湖一期区外项目：该项目为发行人代建工程。由发行人子公司梅溪湖公司和金茂经开公司与湘江新区管委会签订根据协议共同开发。其中，金茂经开公司负责其中 50.00% 的投入，梅溪湖公司负责剩余投资，并负责目标地块的拆迁、前期工程建设、地块整理等挂牌入市前的具体实施工作。待土地达到出让条件并挂牌出让后，梅溪湖公司确认收入。

(3) 梅溪湖二期项目：该项目为发行人代建工程。目前该项目暂时中止。根据《梅溪湖国际服务和科技创新城(二期)之备忘录三》，为满足梅溪湖二期项目产业导入等需要，发行人子公司梅溪湖公司将就该项目的征迁、相关前期工作和建设工程等继续进行投入。未来，湘江新区管委会将参照梅溪湖国际新城一期的开发模式，重新划定二期的合作开发范围，核定综合成本和完善财务模型，重新选择梅溪湖国际新城二期开发的建设投资者。发行人在土地挂牌出让时先行按照土地整理成本来确认收入，故该片区的收入与成本一致，毛利润为 0.00 万元。

(4) 高新区合作 1,000 亩项目：该项目为发行人代建工程。高新区土储分中心负责向发行人子公司梅溪湖公司提供土地，梅溪湖公司负责全部开发的资金投入。梅溪湖公司将征地拆迁资金支付给高新区土储分中心，由高新区土储分中心负责征地拆迁，梅溪湖公司负责基础设施建设。拆迁和基础建设完成后，梅溪湖公司制定分期出让土地计划，并享有土地出让后 60% 的土地增值收益。

(5) 大王山北片区开发项目：该项目为发行人代建工程。根据湘江新区管委会的规定，发行人子公司湘新投公司为大王山片区的土

地一级开发商，承担片区内土地一级开发相关工作。宗地出让时，成本由国土规划部、财政分局与湘新投公司进行核算。经核定的宗地成本，由湘江新区财政分局拨付给湘新投公司。

(6) 梦想滨水湾项目：该项目为发行人自营地产项目，位于长沙市岳麓区桐梓坡路南侧、湘岳路东侧，属于湖南金融中心核心区的配套建设工程。项目总建筑面积25.98万平方米，由高层、超高层、loft公寓及配套设施组成。该项目总投资为32.24亿元，截至2020年末，已投资金额为17.51亿元，建设单位为长沙梦程置业有限公司。

(7) 御江山-麓隐桐溪：该项目为发行人自营地产项目，位于岳麓区洋湖街道、东邻潭州大道、南邻清风南路，可供出售面积27.82万平方米。该项目总投资为32.87亿元，截至2020年末，已投资金额为14.31亿元，建设单位为长沙梅溪湖金晟置业有限公司。

(8) 新城梦想天悦：该项目为发行人自营地产项目，项目位于杉木冲路以南、书院路以东、新联路以西，邻豹子岭公园、长郡外国语学校，计划总投资28.52亿元，总建筑面积约23.5万平方米，包含公寓、幼儿园、住宅及商业配套等。截至2020年末，已投资金额为12.81亿元，建设单位为长沙茂想置业有限公司。

(9) 创梦-麓隐天境：该项目为发行人自营地产项目，项目位于东方红路与千灯路交汇处，项目占地约8.9万平方米，总建筑面积约19.8万平方米，计容面积约15万平方米，分为南北两个地块。其中北地块是建面约10万平方米住宅，南地块是建面约5万平方米商业（未来规划有集中商业与商业公寓）。该项目总投资为16.88亿元，截至2020年末，已投资金额为9.02亿元，建设单位为长沙梦茂置业有限公司。

(10) 梦想枫林湾项目：该项目为发行人自营地产项目，位于岳

麓区梅溪湖片区枫林三路与麓云路交汇处东南角，占地面积19,598.85平方米，容积率4.5，商住比5:5，总建筑面积约11.83万平方米。该项目总投资为11亿元，截至2020年末，已投资金额为7.06亿元，建设单位为长沙梦程置业有限公司。

## 6、其他流动资产

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司其他流动资产分别为22,004.41万元、52,278.19万元、80,749.79万元和122,525.09万元，占总资产的比例分别为0.36%、0.73%、0.92%和1.32%。2019年末，发行人其他流动资产较2018年末增加30,273.78万元，增幅为137.58%；2020年末，发行人其他流动资产较2019年末增加28,471.60万元，增幅为54.46%，主要系公司待抵扣的税费增加所致。

### 2018年末至2020年末发行人其他流动资产构成明细情况

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵扣的税费	75,625.39	45,296.95	21,936.14
理财产品	-	6,500.00	-
预缴所得税税金	1,051.90	80.26	68.27
其他	4,072.49	400.98	0.00
<b>合计</b>	<b>80,749.79</b>	<b>52,278.19</b>	<b>22,004.41</b>

## (二) 非流动资产分析

发行人的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程 and 无形资产构成。报告期内，发行人非流动资产主要情况如下：

### 1、可供出售金融资产

2018年末至2020年末，发行人可供出售金融资产分别为13,000.00万元、73,118.65万元和439,415.48万元，占总资产的比例分别为0.21%、1.02%和5.02%。2019年末，发行人可供出售金融资产较2018年末增加60,118.65万元，增幅为462.45%，主要系公司可供出售债务融资工具增加所致；2020年末，发行人可供出售金融资产较2019年末增加

366,296.83万元，增幅为500.96%，主要系发行人子公司湘江资管公司不良资产业务规模大幅增加所致。2021年，发行人执行新金融工具准则后，公司“可供出售金融资产”重分类至“债权投资”科目和“其他非流动金融资产”科目。截至2021年9月末，发行人债权投资账面价值为499,014.03万元，其他非流动金融资产账面价值为305,653.59万元，占当期发行人总资产比例分别为5.36%和3.28%，较2020年末公司可供出售金融资产科目大幅增加，主要系发行人子公司湘江资管公司不良资产业务规模大幅增加所致。

### 2018年末至2020年末发行人可供出售金融资产构成明细情况

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
可供出售权益工具	8,024.36	5,700.00	2,000.00
可供出售债务工具	420,854.83	52,500.00	-
其他	10,536.29	14,918.65	11,000.00
<b>合计</b>	<b>439,415.48</b>	<b>73,118.65</b>	<b>13,000.00</b>

#### 2、长期股权投资

2018年末至2020年末及2021年9月末，发行人长期股权投资分别为49,723.19万元、263,134.00万元、217,353.80万元和223,150.66万元，占总资产的比例分别0.81%、3.66%、2.48%和2.40%。2019年末，发行人长期股权投资较2018年末增加213,410.81万元，增幅为429.20%，主要系发行人增加了对长沙长高半导体产业投资基金合伙企业（有限合伙）、湖南矿梦置业开发有限公司等单位的长期股权投资所致。2020年末，发行人长期股权投资较2019年末减少45,780.20万元，降幅为17.40%，主要系对长沙长高半导体产业投资基金合伙企业（有限合伙）的投资调整至以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产所致。

### 截至2020年末发行人长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位	账面价值
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	80,000.03
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	34,032.80

被投资单位	账面价值
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	23,551.67
湖南矿梦置业开发有限公司	18,102.58
中电湘江数据服务有限公司	8,436.37
长沙梅溪湖金悦置业有限公司	5,374.62
湖南临湘农村商业银行股份有限公司	5,235.33
湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司	4,500.75
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	3,924.09
长沙大科城昭阳科技创业投资合伙企业（有限合伙）	3,472.21
湖南阿波罗智行科技有限公司	3,375.69
湖南中建湘和投资有限公司	3,248.10
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	3,190.41
长沙湘盈导汽车产业基金合伙企业（有限合伙）	3,156.74
长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	2,217.79
长沙茂想置业有限公司	2,130.99
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	1,891.44
长沙梦茂置业有限公司	1,779.90
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	1,490.01
长沙科服创新创业投资合伙企业（有限合伙）	1,470.88
湖南新茂智慧能源有限公司	1,312.67
临武湘新凯舜水务有限公司	1,046.51
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	773.75
湖南湘江地平线信息技术有限公司	747.16
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	706.51
湖南华楚项目管理有限公司	669.43
湖南和能人居科技有限公司	392.67
湖南湘新筱豪新能源科技有限责任公司	296.18
湖南盛中私募股权基金管理有限公司	251.79
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	212.67
长沙保利华年艺术教育咨询有限公司	141.95
湖南大科城博士科技有限公司	119.32
湖南湘江汇城私募基金管理有限公司	90.00
长沙世盈天街商业管理有限公司	10.75
<b>合计</b>	<b>217,353.80</b>

### 3、投资性房地产

2018年末至2020年末及2021年9月末，发行人投资性房地产账面价值分别为212,788.04万元、277,184.20万元、578,782.60万元和598,354.23万元，占总资产的比例分别为3.45%、3.86%、6.62%和6.43%。发行人投资性房地产主要由房屋及建筑物构成。2018年5月8日，深圳市世联土地房地产评估有限公司分别出具了《拟发行资产证券化产品

涉及的长沙市岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋“湘江集团大厦”共计305套办公物业房地产市场价值估价报告》（报告编号：世联预字SH2018050116号）和《拟发行资产证券化产品涉及的湖南省长沙市麓云路268号金悦雅苑二期商业14号楼A区“梅溪湖创新中心”商业、办公物业房地产市场价值估价报告》（报告编号：世联估字SH2018ZQ1（2）120032）。“湘江集团大厦”和“梅溪湖创新中心”合计评估价值为194,640万元。发行人子公司湖南梅溪湖国际广场置业有限公司自2018年起将投资性房地产从按成本法核算改为按公允价值模式核算，并对2017年进行了追溯调整所致。2019年末，发行人投资性房地产较2018年末增加64,396.16万元，增幅为30.26%，主要系发行人子公司湖南湘江新区文化旅游投资有限公司的旅游服务中心及文正书院项目转入投资性房地产科目所致。2020年末，发行人投资性房地产较2019年末增加301,598.40万元，增幅为108.81%，主要系发行人文化艺术中心等项目由在建工程科目转入投资性房地产科目所致。

长沙梅溪湖国际文化艺术中心位于国家级长沙湘江新区，总用地面积10万平方米，总建筑面积12万平方米，包括4.8万平方米的大剧院和4.5万平方米的艺术馆两大主体功能。大剧院由1,800座的主演出厅和500座的多功能小剧场组成；艺术馆由9个展厅组成，展厅面积达1万平方米。能承接世界一流的大型歌剧、舞剧、交响乐等高雅艺术表演。建成后将是湖南省规模最大、功能最全、全国领先、国际一流的国际文化艺术中心，填补全市和全省高端文化艺术平台的空白。该项目是省、市重点工程，也是长沙建设国际文化名城的重要内容，项目的建成及运营将大幅提高湖南湘江新区的城市魅力及艺术品味。该项目将以长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司为运营主体，以市场化方

式对文化艺术中心展开运营。

### 截至 2020 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	评估报告
创智园二期 11 栋 201、301、401、501、601、701、702	10,683.68	10,697.33	湘财苑评字〔2021〕第 017 号
梅溪湖国际文化艺术中心	248,578.02	248,825.69	湘财苑评字〔2021〕第 018 号
创新中心	81,084.66	81,148.70	湘财苑评字〔2020〕第 140 号
南塔大楼	121,837.80	121,899.89	湘财苑评字〔2020〕第 140 号
旅游服务中心及文正书院	64,822.57	64,841.46	湘广信评报字〔2021〕第 0007 号
欢乐天街房屋	51,352.16	51,369.54	湘广信评报字〔2021〕第 0006 号
<b>合计</b>	<b>578,358.88</b>	<b>578,782.60</b>	

#### 4、固定资产

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司固定资产分别为2,083.76万元、3,031.32万元、373,311.49万元和450,329.36万元，占发行人总资产的比例分别为0.03%、0.04%、4.27%和4.84%。2020年末，发行人固定资产较2019年末大幅增加370,280.17万元，主要系公司冰雪世界及四星级酒店由在建工程转入固定资产所致。

截至2020年末，冰雪世界账面价值为318,850.33万元，四星级酒店账面价值为49,344.98万元。冰雪世界位于长沙市岳麓区坪塘街道大王山旅游度假区中心区，总建筑面积为95,543.96平方米，包括雪乐园、水乐园及相关配套服务设施等。冰雪世界为湘江欢乐城的产业增长引擎，是促进大王山旅游度假区的经济社会发展重要工程。

#### 5、在建工程

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司在建工程账面价值分别为547,803.85万元、667,610.62万元、265,969.22万元和255,983.84万元，占总资产的比例分别为8.88%、9.29%、3.04%和2.75%。

2019年末，发行人在建工程较2018年末增加119,806.76万元，增幅为21.87%，主要系公司冰雪世界项目新增109,497.13万元投资所致。2020年末，发行人在建工程较2019年末减少401,641.40万元，降幅为

60.16%，主要系公司文化艺术中心转入投资性房地产科目、冰雪世界及四星级酒店转入固定资产科目所致。截至2020年末，发行人在建工程构成情况如下表所示：

### 截至 2019 年末及 2020 年末发行人在建工程构成情况

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
滨水商业街	4,345.10	31,399.52
冰雪世界	14,789.16	241,608.55
四星级酒店	-	41,517.26
五星级酒店	83,453.47	52,791.73
欢乐海洋公园	28,105.01	7,685.97
文化艺术中心	-	214,083.69
办公楼装修工程	6,606.42	5,607.86
雷锋水质净化厂	23,704.76	21,737.46
梦想营地	46,769.02	31,903.84
科技创意园	17,606.26	3,306.60
智慧高速项目	9,462.83	4,862.08
岳阳市君山区乡镇污水处理厂 PPP 项目	8,321.36	2,064.06
城市开放道路项目	4,481.72	4,663.18
仿真实验室项目	7,833.92	461.90
自动泊车项目	208.46	165.96
常宁市宜阳工业园污水处理厂 BOT 项目一期	746.73	-
赣湘合作产业园污水处理厂及配套管网特许经营项目	956.38	-
智能网联云控管理平台	1,454.86	-
重点车辆汽车电子标识系统	387.08	-
开放道路智能化改造项目二期工程	634.63	-
大王山应急救援停机坪项目	256.05	-
其他项目	5,846.02	3,750.95
<b>合计</b>	<b>265,969.22</b>	<b>667,610.62</b>

#### 5、无形资产

2018年末至2020年末及2021年9月末，发行人无形资产分别为179,865.42万元、148,017.47万元、127,105.12万元和151,546.30万元，占总资产的比例分别为2.92%、2.06%、1.45%和1.63%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。截至2020年末，发行人无形资产中土地使用权账面价值为126,361.29万元。

#### 6、其他非流动资产

2018年末至2020年末及2021年9月末，发行人其他非流动资产分

别为10,273.05万元、12,145.73万元、23,789.05万元和22,697.16万元，占总资产的比例分别为0.17%、0.17%、0.27%和0.24%。2020年末，发行人其他非流动资产较2019年末增加11,643.32万元，增幅为95.86%，主要系发行人预付物业购置款增加所致。

## 五、负债结构分析

### 近三年及一期末发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	123,678.02	2.09	162,201.27	2.74	58,900.00	1.30	25,400.00	0.68
应付票据及应付账款	281,604.81	4.75	309,363.86	5.23	253,628.25	5.60	207,138.51	5.58
应付票据	30,383.29	0.51	12,082.54	0.20	1,172.73	0.03	-	-
应付账款	251,221.52	4.24	297,281.31	5.03	252,455.52	5.57	207,138.51	5.58
预收款项	837,799.51	14.13	893,116.35	15.11	867,172.59	19.13	588,491.25	15.87
合同负债	71,743.39	1.21	65,231.46	1.10	19,428.68	0.43	-	-
应付职工薪酬	3,488.61	0.06	10,342.59	0.17	6,426.72	0.14	4,081.91	0.11
应交税费	24,134.93	0.41	27,801.77	0.47	21,457.77	0.47	572.08	0.02
其他应付款（合计）	252,950.86	4.27	315,555.74	5.34	193,940.45	4.28	169,196.26	4.56
应付利息	-	-	50,869.42	0.86	43,531.70	0.96	33,947.69	0.92
其他应付款	-	-	264,686.32	4.48	150,408.75	3.32	135,248.57	3.65
一年内到期的非流动负债	764,799.05	12.90	465,193.39	7.87	412,143.80	9.09	309,645.48	8.35
其他流动负债	-	-	143.83	0.00	137.39	0.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,360,199.18</b>	<b>39.82</b>	<b>2,248,950.26</b>	<b>38.05</b>	<b>1,833,235.64</b>	<b>40.45</b>	<b>1,304,525.49</b>	<b>35.17</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	1,372,250.50	23.15	1,221,080.80	20.66	962,372.10	21.23	1,018,509.82	27.46
应付债券	1,068,323.81	18.02	1,098,514.74	18.59	858,599.58	18.94	676,777.98	18.25
租赁负债	51.94	0.00	-	-	-	-	-	-
长期应付款（合计）	995,973.56	16.80	1,210,862.92	20.49	773,223.22	17.06	629,695.37	16.98
长期应付款	-	-	525,480.00	8.89	393,340.00	8.68	447,330.00	12.06
专项应付款	-	-	685,382.92	11.60	379,883.22	8.38	182,365.37	4.92
递延所得税负债	34,510.68	0.58	34,510.68	0.58	28,837.60	0.64	21,754.86	0.59
递延收益-非流动负债	56,061.02	0.95	56,560.05	0.96	36,347.47	0.80	17,999.01	0.49
其他非流动负债	39,972.00	0.67	39,972.00	0.68	39,972.00	0.88	39,972.00	1.08
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,567,143.52</b>	<b>60.18</b>	<b>3,661,501.20</b>	<b>61.95</b>	<b>2,699,351.97</b>	<b>59.55</b>	<b>2,404,709.04</b>	<b>64.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,927,342.70</b>	<b>100.00</b>	<b>5,910,451.46</b>	<b>100.00</b>	<b>4,532,587.61</b>	<b>100.00</b>	<b>3,709,234.53</b>	<b>100.00</b>

公司负债总额由流动负债和非流动负债构成。2018年末至2020年末及2021年9月末，发行人负债总额分别为3,709,234.53万元、

4,532,587.61 万元、5,910,451.46 万元和 5,927,342.70 万元。

2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动负债分别为 1,304,525.49 万元、1,833,235.64 万元、2,248,950.26 万元和 2,360,199.18 万元，占负债总额的比例分别为 35.17%、40.45%、38.05% 和 39.82%。发行人流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款（合计）和一年内到期的非流动负债等。2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 2,404,709.04 万元、2,699,351.97 万元、3,661,501.20 万元和 3,567,143.52 万元，占负债总额的比例分别为 64.83%、59.55%、61.95% 和 60.18%。发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

### （一）流动负债

发行人的流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、其他应付款（合计）和一年内到期的非流动负债等构成。发行人 2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末流动负债情况具体如下：

#### 1、短期借款

2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别为 25,400.00 万元、58,900.00 万元、162,201.27 万元和 123,678.02 万元。2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 33,500.00 万元，增幅为 131.89%，主要系一方面湘新投公司增加华夏银行股份有限公司短期借款、另一方面发行人子公司中盈投资开展业务增加短期借款所致；2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 103,301.27 万元，增幅为 175.38%，主要系发行人子公司梅溪湖投资公司新增中国农业发展银行等短期借款所致。

#### 2018 年末至 2020 年末发行人短期借款构成明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	-	-	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	41,200.00	48,900.00	25,400.00
保证借款	121,001.27	10,000.00	-
<b>合计</b>	<b>162,201.27</b>	<b>58,900.00</b>	<b>25,400.00</b>

## 2、应付票据及应付账款

2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付票据及应付账款账面价值分别为 207,138.51 万元、253,628.25 万元、309,363.86 万元和 281,604.81 万元，占公司负债总额的比例分别为 5.58%、5.60%、5.23% 和 4.75%。发行人应付票据及应付账款主要由货款、设备款以及工程款构成。报告期内，发行人应付票据及应付账款规模保持稳步增长。2018 年末至 2020 年末发行人应付账款（不含应付票据）分类情况如下：

### 2018 年末至 2020 年末发行人应付账款分类明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货款	48,976.22	16.47	20,309.11	8.04	2,107.78	1.02
工程及设备款	246,206.51	82.82	232,146.41	91.96	205,030.73	98.98
其他	2,098.58	0.71	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>297,281.31</b>	<b>100.00</b>	<b>252,455.52</b>	<b>100.00</b>	<b>207,138.51</b>	<b>100.00</b>

## 3、预收款项

2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预收款项分别为 588,491.25 万元、867,172.59 万元、893,116.35 万元和 837,799.51 万元，占公司负债总额的比例分别为 15.87%、19.13%、15.11% 和 14.13%，公司预收款项主要为预收长沙兴茂投资有限公司的梅溪湖二期项目及梅溪湖一期 A 地块项目的合作款项。2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 278,681.34 万元，增幅为 47.36%；2020 年末，发行人预收款项较 2019 年末增加 25,943.76 万元，增幅为 2.99%，主要系预收长沙兴茂投资有限公司的梅溪湖二期项目及 A 地块项目的合作款项所致。2018 年末至 2020 年末，发行人预收款项账龄情况如下：

### 最近三年末发行人预收账款账龄表

单位：万元、%

账龄	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	258,379.52	28.93	373,392.48	43.06	95,212.83	16.18
1-2年	317,761.06	35.58	521.44	0.06	9.77	0.00
2-3年	516.90	0.06	0.90	0.00	13.57	0.00
3年以上	316,458.87	35.43	493,257.77	56.88	493,255.08	83.82
合计	<b>893,116.35</b>	<b>100.00</b>	<b>867,172.59</b>	<b>100.00</b>	<b>588,491.25</b>	<b>100.00</b>

截至2020年末，发行人预收账款前五名情况如下：

## 截至2020年末发行人预收账款前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	占比	性质
长沙兴茂投资有限公司	304,670.00	34.11	二期协议资金，片区未结算
湖南湘江新区管理委员会财政局	273,761.01	30.65	二期协议资金利息及未确认土地返还资金
长沙高新技术产业开发区财政局	199,743.22	22.36	预收土地成本返还
保障房房款	94,759.67	10.61	保障房房款
湖南湘江新区管理委员会（长沙大河西先导区管委会）	10,000.00	1.12	预收款
合计	<b>882,933.90</b>	<b>98.86</b>	

## 4、其他应付款（合计）

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司其他应付款（合计）分别为169,196.26万元、193,940.45万元、315,555.74万元和252,950.86万元，占公司负债总额的比例分别为4.56%、4.28%、5.34%和4.27%。

2020年末，公司其他应付款较2019年末增加121,615.29万元，增幅为62.71%，主要系发行人与长沙华发房地产开发有限公司滨江府项目合作款增加所致。截至2020年末发行人其他应付款前五名情况如下：

## 截至2020年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质
长沙华发房地产开发有限公司	90,824.50	34.31	滨江府项目合作款
深圳联新投资管理有限公司	38,432.74	14.52	天悦项目合作款
长沙东耀房地产开发有限公司	38,432.74	14.52	天悦项目合作款
湖南省接待基地芙蓉山庄项目建设指挥部	9,927.38	3.75	项目建设款
湘潭九华投资控股集团有限公司	6,596.96	2.49	往来款

单位名称	金额	占比	款项性质
合计	184,214.32	69.60	

### 5、一年内到期的非流动负债

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司一年内到期的非流动负债分别为309,645.48万元、412,143.80万元、465,193.39万元和764,799.05万元，占负债总额的比例分别为8.35%、9.09%、7.87%和12.90%。2019年末，发行人一年内到期的非流动负债较2018年末增加102,498.32万元，增幅为33.10%，主要系发行人部分借款转入一年内到期的长期借款所致。2021年9月末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末增加299,605.66万元，增幅为64.40%，主要系公司部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

#### 2018年末至2020年末发行人一年内到期的非流动负债构成明细

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	196,009.30	359,103.80	105,445.48
一年内到期的长期应付款	38,500.00	14,040.00	158,200.00
一年内到期的应付债券	230,684.09	39,000.00	46,000.00
合计	465,193.39	412,143.80	309,645.48

### (二) 非流动负债

发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。发行人2018年末至2020年末及2021年9月末非流动负债情况具体如下：

#### 1、长期借款

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司长期借款分别为1,018,509.82万元、962,372.10万元、1,221,080.80万元和1,372,250.50万元，占公司负债总额的比例分别为27.46%、21.23%、20.66%和23.15%。2020年末，公司长期借款较2019年末增加258,708.70万元，增幅为26.88%，主要系发行人积极扩大业务规模，根据项目建设需要新增长期借款所致。

## 2018 年末至 2020 年末发行人长期借款情况表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	253,380.00	301,509.60	162,000.00
保证借款	437,952.80	261,860.00	586,515.82
信用借款	529,748.00	399,002.50	269,994.00
合计	<b>1,221,080.80</b>	<b>962,372.10</b>	<b>1,018,509.82</b>

## 2、应付债券

2018 年末至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付债券账面价值分别为 676,777.98 万元、858,599.58 万元、1,098,514.74 万元和 1,068,323.81 万元，占负债总额的比例分别为 18.25%、18.94%、18.59% 和 18.02%。2019 年末，发行人应付债券账面价值较 2018 年末增加 181,821.59 万元，增幅为 26.87%，主要系发行人新发行了“中建投信托·梅溪湖一期财产权信托”所致。2020 年末，发行人应付债券较 2019 年末增加 239,915.16 万元，增幅为 27.94%，主要系发行人新发行五期债权融资计划、一期企业债、一期定向工具及一期中期票据所致。

## 截至 2020 年末发行人应付债券明细

单位：亿元、%

发行人	债券简称	债券种类	金额	发行日	期限	利率	融资方式
湖南湘江新区发展集团有限公司	2018 年第一期债权融资计划	债权融资计划	10.00	2018-01-12	5 (3+2)	6.50	信用
	19 湘江 01	公司债	11.50	2019-08-16	5 (3+2)	4.20	信用
	19 湘江 02	公司债	18.50	2019-08-16	5	4.55	信用
	2019 年一期债权融资计划	债权融资计划	5.00	2019-05-27	5	4.95	信用
	2019 年二期债权融资计划	债权融资计划	4.00	2019-05-27	5 (3+2)	5.80	保证担保
	2020 年一期债权融资计划	债权融资计划	1.00	2020-04-07	3	4.90	保证担保
	2020 年二期债权融资计划	债权融资计划	1.50	2020-04-07	3	5.00	信用
	2020 年三期债权融资计划	债权融资计划	2.00	2020-08-21	3	4.60	信用
	2020 年四期债权融资计划	债权融资计划	2.00	2020-09-29	3	4.35	信用

发行人	债券简称	债券种类	金额	发行日	期限	利率	融资方式
	2020年五期债权融资计划	债权融资计划	3.00	2020-11-20	3	4.35	信用
	20湘江新区PPN001	定向工具	15.00	2020-09-01	5(3+2)	4.00	信用
	20湘江新发MTN001	中期票据	10.00	2020-10-14	5(3+2)	3.70	信用
梅溪湖投资(长沙)有限公司	华泰佳越-梅溪湖一期资产支持专项计划	CMBS	12.37	2019-03-29	18 (3+3+3+3+3+3)	4.80	抵押、质押担保
	20梅溪湖债	企业债	13.99	2020-06-22	7(5+2)	4.20	保证担保
合计			<b>109.85</b>				

### 3、长期应付款

2018年末至2020年末及2021年9月末，公司长期应付款账面价值分别为629,695.37万元、773,223.22万元、1,210,862.92万元和995,973.56万元，占公司负债总额的比例分别为16.98%、17.06%、20.49%和16.80%。2019年末，公司长期应付款较2018年末增加143,527.85万元，增幅为22.79%，主要系公司专项应付款增加所致。2020年末，公司长期应付款较2019年末增加437,639.70万元，增幅为56.60%，主要系公司新增项目建设需要，专项应付款增加所致。2021年9月末，公司长期应付款较2020年末减少214,889.36万元，降幅为17.75%，主要系偿还部分专项应付款所致。

#### 2018年末至2020年末公司长期应付款明细表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
委托借款	-	-	128,500.00
政府借款	435,480.00	243,980.00	155,430.00
其他借款	90,000.00	149,360.00	163,400.00
专项应付款	685,382.92	379,883.22	182,365.37
合计	<b>1,210,862.92</b>	<b>773,223.22</b>	<b>629,695.37</b>

#### 截至2020年末发行人政府借款明细

单位：万元

借款人	贷款人	借款余额	融资措施
湘新投公司	湖南湘江新区管理委员会财政局	395,780.00	信用

长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司	湖南湘江新区 管理委员会财 政局	39,700.00	信用
合计		<b>435,480.00</b>	

## 截至2020年末发行人长期应付款中其他借款明细

单位：万元

借款人	贷款人	起息日	到期日	借款余额
湘新投公司	工银金融租赁有限公司	2017-06-23	2025-06-15	90,000.00
合计	-	-	-	<b>90,000.00</b>

## 截至2020年末发行人前五大专项应付款明细

单位：万元

项目	金额
潇湘大道三期	122,206.68
偿还政府隐性债专项资金	53,400.00
科技创意园（长特硬地块）	44,500.00
梅溪湖保障性住房一期	36,408.56
雷锋水质净化厂（一期）建设资金	35,850.00
合计	<b>292,365.24</b>

## 六、资产情况分析

## （一）土地使用权情况明细

## 截至2020年末发行人土地使用权分类汇总情况

单位：万元、宗

类型	账面价值	宗数	出让金缴纳情况	权证获取情况	抵质押情况
出让地	128,710.41	8	已缴纳	获取	长国用（2014）第115201号，长国用（2015）第110448号用于抵押融资
划拨地	164,892.40	6	未缴纳	获取	否
合计	<b>293,602.81</b>	<b>14</b>			

## （二）应收款项分析

## 1、应收账款

截至2020年末，发行人应收账款账面价值为188,104.96万元，其中应收账款前五名情况如下：

## 截至2020年末发行人应收账款前五名明细情况

单位：万元，%

序号	应收方	金额	占比	账龄	款项性质	形成原因	回款安排
1	湖南湘江新区管理委员会财政局	73,801.66	41.10	1年以内	土地开发款	土地出让待返还收入	每年分期回款

序号	应收方	金额	占比	账龄	款项性质	形成原因	回款安排
2	FUTURE PROMISING COMPANY LIMITED	39,324.43	21.90	1年以内	应收货款	销售货物待返还收入	外贸业务香港平台公司，资金进行滚动结算
3	湖南湘江新区土地储备中心	25,627.62	14.27	1年以内	土地收储对价	土地收储对价	一年以内回款
4	湖南湘江新区管理委员会(长沙大河西先导区管委会)	6,000.00	3.34	2-3年	土地出让收入	土地出让待返还收入	一期项目结算后收回
5	株洲新芦淞产业发展集团有限公司	5,000.00	2.78	1年以内	保理款	应收保理款	一年以内回款
合计		149,753.71	83.40				

## 2、其他应收款

截至2020年末，发行人其他应收款账面价值为200,929.95万元，

其中其他应收款前五名情况如下：

### 截至2020年末发行人其他应收款前五名明细情况

单位：万元

单位名称	是否关联方	账面价值	比例	账龄	款项性质	回款安排
湘潭九华经济区管理委员会	否	50,000.00	24.88	1年以内	履约担保金	2021年-2022年分期回款
长沙江嵘置业有限公司	是	28,111.91	13.99	1-2年	项目合作款	2021年-2023年分期回款
湖南正湘置业有限公司	否	26,292.36	13.09	0-2年	拆借款	诉讼追偿中
湖南矿梦置业开发有限公司	是	13,956.03	6.95	0-2年	项目合作款	2021年-2022年分期回款
长沙和拓房地产开发有限公司	是	13,010.68	6.48	0-2年	项目合作款	2021年-2022年分期回款
合计		131,370.97	65.38			

## 七、有息负债情况分析

截至2020年末，公司有息债务余额为3,472,470.20万元，具体情况如下：

### 发行人2020年末有息债务结构

单位：万元

借款类别	信用借款	抵押借款	质押借款	保证借款	合计
短期借款	41,200.00	-	-	121,001.27	162,201.27
一年内到期的非流动负债	220,293.00	26,700.00	-	218,200.39	465,193.39
长期借款	529,748.00	144,370.00	109,010.00	437,952.80	1,221,080.80

借款类别	信用借款	抵押借款	质押借款	保证借款	合计
应付债券	835,000.00	-	123,650.00	139,864.74	<b>1,098,514.74</b>
长期应付款中有息部分	435,480.00	-	-	90,000.00	<b>525,480.00</b>
合计	<b>2,141,522.27</b>	<b>171,070.00</b>	<b>232,660.00</b>	<b>927,217.93</b>	<b>3,472,470.20</b>

截至 2020 年末，公司有息债务包括短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款和一年内到期的非流动负债，其中主要为长期借款、应付债券和长期应付款，占有息负债的比例分别为 35.16%、31.63% 和 15.13%，是公司有息负债的主要构成部分。发行人有息负债期限结构如下：

### 截至 2020 年末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	162,201.27	4.67	58,900.00	2.19
一年内到期的非流动负债	465,193.39	13.40	412,143.80	15.35
<b>短期有息债务合计</b>	<b>627,394.66</b>	<b>18.07</b>	<b>471,043.80</b>	<b>17.54</b>
长期借款	1,221,080.80	35.16	962,372.10	35.84
应付债券	1,098,514.74	31.63	858,599.58	31.97
长期应付款（有息部分）	525,480.00	15.13	393,340.00	14.65
<b>长期有息债务合计</b>	<b>2,845,075.54</b>	<b>81.93</b>	<b>2,214,311.68</b>	<b>82.46</b>
<b>有息债务合计</b>	<b>3,472,470.20</b>	<b>100.00</b>	<b>2,685,355.48</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年末，发行人有息债务信用融资与担保融资的结构情况如下：

### 截至 2020 年末发行人有息债务融资担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款（有息部分）	合计
质押借款	-	-	109,010.00	123,650.00	-	<b>232,660.00</b>
抵押借款	-	26,700.00	144,370.00	-	-	<b>171,070.00</b>
保证借款	121,001.27	218,200.39	437,952.80	189,864.74	90,000.00	<b>1,057,019.20</b>
信用借款	41,200.00	220,293.00	529,748.00	785,000.00	435,480.00	<b>2,011,721.00</b>
合计	<b>162,201.27</b>	<b>465,193.39</b>	<b>1,221,080.80</b>	<b>1,098,514.74</b>	<b>525,480.00</b>	<b>3,472,470.20</b>

### 截至 2020 年末发行人主要银行借款明细

单位：万元

借款人	贷款人	起息日	到期日	借款余额
公司本部	中国工商银行股份有限公司长沙枫林支行	2020-01-13	2022-09-27	20,000.00
	中国工商银行股份有限公司长沙枫林支行	2020-05-21	2023-05-21	20,000.00
	交通银行股份有限公司长沙高新支行	2018-12-31	2021-06-28	19,960.00

借款人	贷款人	起息日	到期日	借款余额
	长沙农村商业银行股份有限公司湘江新区支行	2019-03-01	2021-06-28	9,970.00
	广发银行股份有限公司长沙高科支行	2018-08-01	2021-06-21	19,250.00
	广发银行股份有限公司长沙高科支行	2018-12-11	2021-06-21	9,537.50
	广发银行股份有限公司长沙高科支行	2019-01-05	2021-06-21	5,580.00
	北京银行股份有限公司长沙分行	2018-10-19	2021-09-20	11,800.00
	北京银行股份有限公司长沙分行	2019-01-08	2021-09-20	20,000.00
	平安银行股份有限公司北京分行长沙分行	2019-05-10	2022-05-10	26,710.00
	渤海国际信托股份有限公司	2019-05-31	2022-05-31	49,950.00
	国家开发银行	2020-02-25	2021-02-24	10,000.00
	恒丰银行股份有限公司长沙分行	2020-04-29	2023-04-29	58,000.00
	长沙农村商业银行股份有限公司湘江新区支行	2020-05-14	2023-05-13	40,000.00
	广发银行股份有限公司长沙高科支行	2020-05-21	2023-05-13	40,000.00
	广发银行股份有限公司长沙高科支行	2020-05-28	2023-05-13	20,000.00
	中信银行股份有限公司	2020-05-29	2022-09-29	49,950.00
	光大兴陇信托有限责任公司	2020-06-01	2022-05-31	50,000.00
	云南国际信托有限公司	2020-11-13	2022-11-13	40,000.00
	中国邮政储蓄银行股份有限公司	2020-11-20	2023-12-01	20,000.00
	东莞银行股份有限公司	2020-12-15	2023-12-14	20,000.00
小计				<b>560,707.50</b>
	中国建设银行股份有限公司长沙兴湘支行	2016-03-11	2023-03-11	6,500.00
	中国建设银行股份有限公司长沙兴湘支行	2016-09-26	2023-09-26	49,200.00
	中国建设银行股份有限公司长沙兴湘支行	2017-02-03	2024-02-03	84,300.00
	中国农业银行股份有限公司湖南省分行营业部	2017-03-16	2025-03-15	53,000.00
	中国农业银行湖南省分行营业部	2017-04-07	2025-04-07	11,000.00
	恒丰银行股份有限公司长沙分行	2017-04-07	2022-04-07	70,000.00
	中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	2017-06-08	2022-06-08	30.00
	中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	2017-07-28	2022-06-08	9,930.00
	中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	2018-02-28	2022-06-07	9,949.60
	太平洋资产管理有限责任公司	2019-01-24	2024-01-24	110,000.00
		2019-06-06	2029-06-06	47,000.00
湘新投公司	广发银行股份有限公司	2019-09-10	2029-05-29	8,460.00
		2020-01-10	2029-05-29	38,540.00
		2020-11-06	2029-05-29	8,730.00
	生命保险资产管理有限公司	2019-11-19	2026-11-19	22,000.00
	生命保险资产管理有限公司	2020-05-14	2026-11-19	10,000.00
	中信银行股份有限公司	2020-06-29	2028-06-29	9,450.00
	中信银行股份有限公司	2020-08-27	2028-08-27	7,500.00
	中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司	2020-11-06	2035-08-26	20,000.00
	中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司	2020-12-22	2035-08-26	2,000.00
	广发银行股份有限公司	2020-12-14	2029-05-29	3,000.00
	中信银行股份有限公司	2020-12-03	2028-12-03	10,550.00
中国农业发展银行	2020-12-22	2021-12-22	50,000.00	
小计				<b>641,139.60</b>

借款人	贷款人	起息日	到期日	借款余额
梅溪湖公司	交通银行股份有限公司长沙黄兴路支行	2019-09-04	2021-08-06	2,850.00
	中国农业发展银行	2020-05-29	2021-05-27	10,000.00
	中国农业发展银行	2020-06-18	2021-05-27	20,000.00
	长沙银行股份有限公司华龙支行	2020-08-26	2023-08-25	25,000.00
小计			<b>57,850.00</b>	
湖南梦想置业 开发有限公司	中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行		2021-11-21	1,000.00
	中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行	2019-01-11	2021-11-21	6,500.00
	中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行	2020-01-17	2021-11-21	2,925.00
	中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行	2020-02-28	2021-11-21	3,400.00
	中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行	2020-04-10	2021-11-21	3,250.00
	中国光大银行股份有限公司长沙八一路支行	2020-11-11	2021-11-21	6,400.00
	交通银行股份有限公司	2020-02-28	2023-02-12	2,500.00
	交通银行股份有限公司	2020-04-17	2023-02-12	1,490.00
	交通银行股份有限公司	2020-04-28	2023-02-12	990.00
	交通银行股份有限公司	2020-05-26	2023-02-12	2,590.00
	交通银行股份有限公司	2020-12-29	2023-02-12	1,900.00
	交通银行股份有限公司	2020-11-27	2023-02-12	2,900.00
	中国农业发展银行	2019-10-29	2039-10-28	5,000.00
中国农业发展银行	2020-03-09	2039-10-28	20,000.00	
小计			<b>60,845.00</b>	
湖南湘江中盈 投资管理有限公司	中国进出口银行	2020-04-30	2021-04-30	5,000.00
	中国进出口银行	2020-10-19	2021-10-18	3,000.00
	中国农业银行股份有限公司	2020-06-18	2021-06-17	1,800.00
	中国农业银行股份有限公司	2020-09-07	2021-09-06	3,200.00
领新半导体产 业有限公司	中国银行股份有限公司	2020-11-01	2021-02-09	2,915.23
	北京银行股份有限公司	2020-11-01	2021-01-28	2,910.06
	渤海银行股份有限公司	2020-11-13	2021-02-11	2,849.63
	兴业银行股份有限公司	2020-12-16	2021-03-15	3,638.83
湖南中盈梦想 商业保理有限 公司	兴业银行股份有限公司	2020-05-15	2021-05-14	2,000.00
	兴业银行股份有限公司	2020-06-22	2021-06-21	2,000.00
	兴业银行股份有限公司	2020-08-24	2021-08-23	788.80
	兴业银行股份有限公司	2020-11-06	2021-11-05	711.20
	长沙银行股份有限公司	2020-07-27	2021-07-26	2,970.00
	长沙银行股份有限公司	2020-09-09	2021-09-08	2,800.00
	中国进出口银行	2020-12-23	2021-12-22	2,400.00
	中国进出口银行	2020-12-25	2021-12-24	1,850.00
小计			<b>40,833.74</b>	
长沙湘江资产 管理有限公司	长沙银行股份有限公司	2020-03-09	2022-03-09	19,800.00
	中国光大银行股份有限公司	2020-03-25	2021-03-24	20,000.00
	交通银行股份有限公司	2020-05-07	2022-05-16	13,490.00
	兴业银行股份有限公司	2020-06-11	2023-06-10	6,000.00
	华融湘江银行股份有限公司	2020-06-09	2023-06-08	22,000.00
	中国工商银行股份有限公司	2020-06-28	2023-06-21	18,000.00
	交通银行股份有限公司	2020-07-15	2022-07-21	7,000.00
	上海浦东发展银行股份有限公司	2020-07-15	2022-07-15	23,000.00

借款人	贷款人	起息日	到期日	借款余额
	中国工商银行股份有限公司	2020-08-06	2023-08-06	2,000.00
	中国工商银行股份有限公司	2020-08-21	2023-08-21	20,000.00
	中国工商银行股份有限公司	2020-09-09	2023-09-09	7,260.00
	交通银行股份有限公司	2020-09-25	2023-09-25	2,008.00
	浙商银行股份有限公司	2020-10-22	2021-10-21	7,300.00
	交通银行股份有限公司	2020-11-05	2023-08-26	7,492.00
	恒丰银行股份有限公司	2020-11-05	2023-11-05	1,508.00
	中国工商银行股份有限公司	2020-11-12	2023-09-08	2,740.00
	恒丰银行股份有限公司	2020-11-13	2023-05-13	17,500.00
	兴业银行股份有限公司	2020-12-23	2021-12-22	3,900.00
	北京银行股份有限公司	2020-12-30	2030-12-29	4,700.00
小计				<b>205,698.00</b>
湖南湘新水务环保投资建设有限公司	中国农业发展银行	2020-04-30	2040-04-27	6,000.00
	中国农业发展银行	2020-09-29	2040-04-27	4,000.00
	兴业银行股份有限公司	2020-09-18	2023-09-17	2,000.00
小计				<b>12,000.00</b>
合计				<b>1,579,073.84</b>

注：发行人借款利率区间约为 3.30%-5.80%。

### 截至 2020 年末发行人直接融资明细

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	债券种类	金额	发行日	期限	利率	融资方式
湖南湘江新区发展集团有限公司	2018 年第一期债权融资计划	债权融资计划	10.00	2018-01-12	5 (3+2)	6.50	信用
	19 湘江 01	公司债	11.50	2019-08-16	5 (3+2)	4.20	信用
	19 湘江 02	公司债	18.50	2019-08-16	5	4.55	信用
	2019 年一期债权融资计划	债权融资计划	5.00	2019-05-27	5	4.95	信用
	2019 年二期债权融资计划	债权融资计划	4.00	2019-05-27	5 (3+2)	5.80	保证担保
	2020 年一期债权融资计划	债权融资计划	1.00	2020-04-07	3	4.90	保证担保
	2020 年二期债权融资计划	债权融资计划	1.50	2020-04-07	3	5.00	信用
	2020 年三期债权融资计划	债权融资计划	2.00	2020-08-21	3	4.60	信用
	2020 年四期债权融资计划	债权融资计划	2.00	2020-09-29	3	4.35	信用
	2020 年五期债权融资计划	债权融资计划	3.00	2020-11-20	3	4.35	信用
	20 湘江新区 PPN001	定向工具	15.00	2020-09-01	5 (3+2)	4.00	信用
	20 湘江新发 MTN001	中期票据	10.00	2020-10-14	5 (3+2)	3.70	信用
	湘江集团 5.7% B2021	境外美元债券	19.47	2018-11-08	3	5.70	信用

发行人	债券简称	债券种类	金额	发行日	期限	利率	融资方式
梅溪湖投资（长沙）有限公司	华泰佳越-梅溪湖一期资产支持专项计划	CMBS	12.37	2019-03-29	18 (3+3+3+3+3+3)	4.80	抵押、质押担保
	20 梅溪湖债	企业债	13.99	2020-06-22	7 (5+2)	4.20	保证担保
湖南湘江新区投资集团有限公司	16 湘江债	企业债	3.60	2019/09/21	5 (3+2)	3.91	信用
合计			<b>132.93</b>				

## 截至 2020 年末发行人政府借款明细

单位：万元

借款人	贷款人	借款余额	融资措施
湘新投公司	长沙市财政局	395,780.00	信用
长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司	长沙市财政局	39,700.00	信用
合计		<b>435,480.00</b>	

## 截至 2020 年末发行人长期应付款中其他借款明细

单位：万元

借款人	贷款人	起息日	到期日	借款余额
湘新投公司	工银金融租赁有限公司	2017-06-23	2025-06-15	90,000.00
合计	-	-	-	<b>90,000.00</b>

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在高利融资情况。

## 八、或有事项情况

## (一) 对外担保情况

截至 2020 年末，公司不存在对外担保。

## (二) 重大仲裁及诉讼事项

报告期内，发行人不存在作为被告或需承担责任主体尚未了结的重大未决诉讼、仲裁（涉案标的金额超过 500.00 万元）。

## (三) 重大或有事项

报告期内，除以上信息外，发行人不存在其他重大或有事项。

## 九、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产总计 464,683.67 万元，占净资产的比例为 16.38%，主要情况如下：

## 截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	2,986.26	保证金
无形资产	50,318.84	抵押借款
在建工程	83,446.22	抵押借款
固定资产	49,344.98	抵押借款
投资性房地产	75,538.79	抵押借款
投资性房地产	203,048.58	资产证券化
合计	464,683.67	

## 十、关联方关系及其交易

## (一) 母公司及最终控制情况

截至 2020 年末，发行人控股股东及实际控制人均为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

## (二) 公司一级子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日发行人一级子公司情况如下：

## 截至 2020 年末发行人纳入合并报表范围内的一级子公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式	主营业务
1	湖南华年文化旅游投资有限公司	10,000.00	100.00	设立	投资
2	湖南梦想置业开发有限公司	100,000.00	100.00	设立	房地产开发
3	湖南湘江新区投资集团有限公司	500,000.00	100.00	划转	土地开发
4	湖南湘新水务环保投资建设有限公司	50,000.00	100.00	设立	投资
5	梅溪湖投资（长沙）有限公司	500,000.00	100.00	划转	土地开发
6	长沙岳麓山国家大学科技城建设投资集团有限公司	500,000.00	100.00	设立	土地开发
7	湖南湘江城市运营管理有限公司	10,000.00	100.00	同一控制下合并	市政设施管理、物业管理
8	湖南湘江中盈投资管理有限公司	100,000.00	100.00	设立	投资管理
9	长沙湘江资产管理有限公司	300,000.00	69.67	设立	收购、管理、经营和处置不良资产
10	湖南湘江智能科技创新中心有限公司	100,000.00	99.32	划转	人工智能与智能网联汽车产业平台运营
11	湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	50,000.00	100.00	划转	医疗健康产业投资、管理及运营
12	长沙湘江通用航空发展有限公司	100,000.00	100.00	设立	航空运输业

## (三) 公司合营企业、联营企业情况

截至 2020 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况如下：

关联方名称	与发行人的关系
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	联营企业
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	联营企业
长沙和拓房地产开发有限公司	联营企业
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	联营企业
长沙世盈天街商业管理有限公司	联营企业
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	联营企业
长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	联营企业
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	联营企业
湖南矿梦置业开发有限公司	联营企业
湘潭绿地高铁新城置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	联营企业
湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司	联营企业
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	联营企业

#### (四) 关联方交易

发行人与关联方之间发生的交易均按市场价格定价，以下分类别披露 2020 年度有关交易事项：

##### 1、销售货物

单位：万元

关联方	金额
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	67.04
<b>合计</b>	<b>67.04</b>

##### 2、购买或接受劳务

单位：万元

关联方	金额
长沙世盈天街商业管理有限公司	3,966.41
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	970.61
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	502.65
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	1,998.50
<b>合计</b>	<b>7,438.17</b>

##### 3、提供劳务

单位：万元

关联方	金额
长沙和拓房地产开发有限公司	235.90
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	240.12
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	52.40
长沙茂想置业有限公司	137.74
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	102.83

合计	<b>768.98</b>
----	---------------

## 4、资金占用利息收入

单位：万元

关联方名称	金额
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	1,234.44
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	1,670.32
长沙和拓房地产开发有限公司	2,780.62
合计	<b>5,685.38</b>

## 5、租赁

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	不动产租赁	110.09
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	不动产租赁	48.00
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	不动产租赁	23.51
合计		<b>181.60</b>

## 6、关联方往来余额

截至2020年末，发行人与关联方的应收应付款项情况如下：

应收关联方款项：

单位：万元

项目名称	关联方	余额
预付账款	长沙世盈天街商业管理有限公司	395.00
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	348.01
	湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司	4,603.70
合计		<b>5,346.71</b>
应收账款	湖南湘新碧水源环境科技有限公司	360.00
	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	48.29
	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	6.00
	长沙茂想置业有限公司	146.00
	长沙梦茂置业有限公司	100.00
	长沙世盈天街商业管理有限公司	211.90
	长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	0.29
合计		<b>872.48</b>
其他应收款	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	3,667.62
	长沙和拓房地产开发有限公司	13,010.68
	长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	845.11
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	89.49
	湖南矿梦置业开发有限公司	13,956.03
	湘潭绿地高铁新城置业有限公司	5,879.96
合计		<b>37,448.88</b>

应付关联方款项：

单位：万元

项目名称	关联方	期末数
应付账款	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	1,918.07
	湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	6,170.70
	长沙世盈天街商业管理有限公司	315.12
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	5.25
合计		<b>8,409.15</b>
其他应付款	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	3,184.75
	长沙茂想置业有限公司	2,792.13
	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	721.00
	长沙梦茂置业有限公司	2,808.28
	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	49.84
	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	2,432.10
合计		<b>11,988.10</b>

## 十一、发行条件

### (一) 健全且运行良好的组织机构

根据《公司章程》规定，发行人董事会成员由 5 人组成，监事会成员由 5 人组成。截至本期债券募集说明书出具之日，发行人董事会成员 3 人，监事会成员 3 人，未达到《公司章程》规定，但董事会及监事会成员的缺位不影响董事会的召开、表决及行使董事会各项职权，也不影响发行人重大决策及经营发行人监事及其他高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。

总体上，发行人法人治理结构运行良好，各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，能够确保公司的规范运作。发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）项等条款的规定。

### (二) 最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息

根据《审计报告》，发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度净利润分别为 32,168.48 万元、46,385.35 万元和 69,864.20 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 32,307.86 万元、46,025.18 万元和 63,465.01 万元，发行人最近三个会计年度连续盈利。最近三年平均净利润为 49,472.68 万元，平均归属于母公司所有者的净利润为

47,266.02 万元，按照当前市场合理利率水平计算，均足以支付本期债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项等条款的规定。

### （三）合理的资产负债结构和正常的现金流量

根据《审计报告》，发行人近三年末资产负债率分别为 60.15%、63.04%和 67.56%，属于行业正常水平；近三年经营活动现金流入分别为 55.46 亿元、93.03 亿元和 140.28 亿元，现金流量规模较大。报告期内发行人资产负债结构合理，现金流量正常，符合《证券法》第十五条等条款的规定。

### （四）募集资金的投向

本期债券计划募集资金规模为 20.00 亿元，拟全部用于补充营运资金。发行人本期债券募集资金用途符合《证券法》第十五条、《企业债券管理条例》第十二条第（五）项的规定。

### （五）财务会计制度

根据发行人 2018 年度至 2020 年度《审计报告》，发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2018 年度至 2020 年度的财务状况以及经营成果和现金流量。发行人的财务会计制度符合国家有关规定，符合《管理条例》第十二条第二项的规定。

### （六）本期债券的利率

本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本次发行的利率不会超过国务院限定的利率水平，符合《管理条例》第十八条、《企业债券管理工作的通知》第八条的规定。

#### **（七）发行人偿债资金来源 70%以上（含 70%）来自自身收益**

发行人用于偿付本期债券的资金来源主要有以下几个方面：片区开发和一级土地开发收入、资产运营及服务收入、房地产业务收入、不良资产业务收入以及供应链收入等。

根据审计报告，发行人 2018 至 2020 年度营业收入分别为 173,000.67 万元、455,870.01 万元和 618,741.48 万元，发行人 2018 年至 2020 年获得政府补贴分别为 18,158.04 万元、2,877.69 万元和 12,878.88 万元，占营业收入的比例分别为 10.50%、0.63%和 2.08%，符合“偿债资金来源 70%以上(含 70%)必须来自自身收益”的要求，符合相关规定。

#### **（八）发行人本次发行符合财政预算管理要求**

发行人本次发行获得国家发展和改革委员会核准通过，本次发行募集资金用途符合国家产业政策。发行人本次发行符合政府财政预算管理要求，符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》（国发〔2007〕26号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）文件等规定。

#### **（九）发行人本次发行不属于地方政府债务**

在严格遵守本期债券募集资金使用的正负面清单基础上，发行人本次发行募集资金将全部用于补充营运资金，发行人已在募集说明书中承诺“发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务”，本次发行募集资金用途不属于地方政府债务。

#### **（十）禁止发行企业债券的情形**

发行人不存在《证券法》、《管理条例》及《企业债券管理工作

的通知》等规定的如下情形：

- 1、前一次公开发行的公司债券尚未募足等情形；
- 2、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，仍处于继续状态；
- 3、违反法律规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；
- 4、最近三年存在重大违法违规行为；
- 5、存在重大诉讼、仲裁、行政处罚或其它可以预见的影响发行人偿付本期债券能力的情形。

综上，发行人发行本期债券符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《事项通知》、《工作通知》等法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的实质条件。

## 十二、重大期后事项说明

发行人已经《国家发展改革委关于湖南湘江新区发展集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2020〕134号）批准发行不超过 40 亿元公司债券。发行人对领取上述文件之日起至本期债券募集说明书出具之日的期后事项进行了审慎核查，未发生影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项，具体如下：

- （一）经核查，没有影响公司发行本期债券的情形出现。
- （二）发行人无重大违法违规行为。
- （三）发行人的财务状况正常，报表项目无异常变化。
- （四）发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等导致公司架构变化的情形。
- （五）发行人的主营业务没有发生变更。
- （六）发行人的管理层及核心技术人员稳定，没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化。

(七) 经办发行人本次发行业务的主承销商、会计师和律师未发生更换。

(八) 发行人及其董事长、主要股东没有发生重大的诉讼、仲裁和股权纠纷，也不存在影响公司发行公司债券的潜在纠纷。

(九) 发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。

(十) 发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。

(十一) 发行人不存在违反信息披露要求的事项。

(十二) 本期债券已在“募集说明书 第六章 发行人主要财务情况”更新 2019 年度、2020 年度和 2021 年三季度数据。截至 2021 年 9 月末，发行人总资产 9,307,452.40 万元，净资产 3,380,109.70 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 455,870.01 万元，净利润 46,385.35 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 618,741.48 万元，净利润 69,864.20 万元。2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 669,728.13 万元，净利润 78,244.52 万元。

### 十三、其他事项

发行人承诺，经《国家发展改革委关于湖南湘江新区发展集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2020〕134 号）核准通过的不超过 40 亿元公司债券项下最终发行规模用于项目和补充营运资金的占比符合企业债券管理的相关要求，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况。

美尚生态景观股份有限公司（以下简称“美尚生态”）实际控制人王迎燕、徐晶夫妇于 2021 年 2 月 9 日与湖南湘江新区发展集团有限公司签署了《股份转让框架协议》（以下简称“《框架协议》”）

和《股份转让协议》。同日，王迎燕女士与湘江集团签署了《表决权委托协议》。王迎燕、徐晶夫妇拟分别将其持有的美尚生态 163,252,076 股股份、5,317,796 股股份（合计 168,569,872 股股份，占美尚生态总股本的 25.00%）按照约定的条件与条款转让给发行人，转让股份中王迎燕部分尚未达到可转让条件的股份，将表决权无条件、独家且不可撤销地委托给湘江集团行使。美尚生态控股股东将由王迎燕女士变更为湘江集团，美尚生态实际控制人将由王迎燕、徐晶夫妇变更为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

根据 2021 年 11 月 3 日《美尚生态景观股份有限公司关于实际控制人股份协议转让暨公司控制权拟发生变更的进展公告》：湘江集团和美尚生态控股股东仍在继续磋商股权转让事项，鉴于深交所对美尚生态实际控制人拟第一次股权协议转让 55,612,025 股股份事项出具的《深圳证券交易所上市公司股份转让申请确认意见书》已到期，该事项需向深交所重新提交申请。同时，鉴于发行人及相关方仍在就控股股东资金占用和公司治理等问题持续磋商，根据国资监管相关法律法规，如涉及调整相关方案，本次股权转让事项需重新取得国资监管部门审批。

## 第七章 信用评级

### 一、发行人信用评级情况

#### (一) 发行人报告期内历史主体评级情况

2018年6月8日,中诚信国际对发行人出具了信评委函字[2018]0767M号信用等级通知书,中诚信国际对发行人主体信用评级为AAA,评级展望为稳定。

2020年9月22日,中诚信国际对发行人出具了信评委函字[2019]1556D号信用等级通知书,中诚信国际对发行人主体信用评级为AAA,评级展望为稳定。

2021年6月18日,中诚信国际对发行人出具了信评委函字[2021]跟踪0751号信用等级通知书,中诚信国际对发行人主体信用评级为AAA,评级展望为稳定。

#### (二) 信用评级结论

经中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“中诚信国际”)综合评定,本期债券信用级别为AAA,发行人主体信用级别为AAA,评级展望为稳定。债券及主体信用等级AAA表明偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

#### (三) 评级标识涵义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强,较易受不利经济环境的影响,违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般,受不利经济环境影响较大,违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱,受不利经济环境影响很大,有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境,违约风险很高。

CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中长期债券等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

#### （四）评级报告主要内容

##### 1、评级观点

中诚信国际评定湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江发展集团”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券”的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了长沙市经济财政实力持续增强，湘江新区经济发展较好；公司地位突出，获得了有力的外部支持；收入保持增长趋势且收入结构持续优化；片区可供出让土地较充足等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司土地开发业务受市场和政策影响较大；投资规模较大，面临较大的资本支出压力；经营获现能力较弱，业务开展依赖于外部

筹资，导致债务规模增长较快；资产流动性较弱等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

## 2、主要优势/机遇

**区域经济财政实力持续增强。**长沙市作为湖南省省会城市，现代产业发展向好，2020年经济财政实力持续增强；湘江新区系中部首个国家级新区，战略定位高、获得的政策支持力度大，经济发展较好；持续增长的区域经济为公司发展提供了良好的外部环境。

**公司地位突出，获得了有力的外部支持。**公司为长沙市四家投资类企业之一，系湘江新区片区综合开发的核心主体之一，地位突出，获得了湖南省、长沙市政府及湘江新区管理委员会（以下简称“湘江新区管委会”）在业务运营、资产注入、资金拨付等方面的支持。

**收入逐年增长且收入结构持续优化。**近年来公司片区开发业务有序推进，土地一级开发收入规模较大；同时，公司积极布局经营性业务，房地产销售、供应链收入增长较快，推动营业总收入逐年增长且收入结构不断优化。

**片区可供出让土地较充足。**公司系湘江新区片区综合开发的主体，目前重点开发的梅溪湖、大王山片区内可供出让土地较为充足，此外，公司将与湘潭经开区管委会、湘潭九华投资控股集团有限公司合作开发兴隆湖片区，开发区域有所拓展，未来预计能够为公司带来一定的现金流入。

## 3、主要风险/挑战

**公司土地开发业务受市场和政策影响较大。**公司承担的保障房及部分基础设施项目资金平衡主要依赖于片区土地出让形成的收入，但土地开发业务受长沙市土地市场和政策影响较大，需持续关注公司开发片区的土地出让及项目投资进展情况。

公司投资规模较大，面临较大的资本支出压力。公司承担了湘江新区内三大片区的土地开发、基础设施及保障房建设，后续需投入规模较大，同时公司文化旅游、房地产等自营项目尚具有一定的投资压力，整体看，公司面临较大的资本支出压力。

经营获现能力较弱，业务开展依赖于外部筹资，导致债务规模增长较快。2020 年公司经营活动现金流净流出规模很大，业务开展来源于外部筹资，导致债务规模增长较快，截至 2021 年 9 月末，总债务及总资本化比率分别为 384.51 亿元和 53.22%。

公司资产流动性较弱。公司资产中以开发成本为主的存货、在建工程和固定资产占比很高，截至 2021 年 9 月末合计约为 63.47%，此外，长期投资（主要包括债权投资和长期股权投资）增长较快；而上述资产的变现能力受外界环境影响较大，流动性较弱。

#### （五）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，中诚信国际将在知悉后就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2021 年 9 月末，公司已获得各大银行 786.10 亿元的授信额度，尚有 476.52 亿元额度未使用，发行人与国内多家银行合作关系

稳固，间接融资渠道畅通。

### 截至 2021 年 9 月末发行人授信额度使用情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已用额度	剩余额度
1	中信银行股份有限公司	100.00	33.91	66.09
2	广发银行股份有限公司	81.20	15.94	65.26
3	中国建设银行股份有限公司	64.00	17.50	46.50
4	中国农业银行股份有限公司	55.95	14.37	41.58
5	中国工商银行股份有限公司	54.47	39.37	15.10
6	交通银行股份有限公司	50.00	14.84	35.16
7	中国光大银行股份有限公司	48.00	9.39	38.61
8	兴业银行股份有限公司	40.00	25.94	14.06
9	华夏银行股份有限公司	36.24	15.31	20.93
10	恒丰银行股份有限公司	34.31	24.01	10.30
11	中国农业发展银行	28.41	8.50	19.91
12	长沙银行股份有限公司	26.50	11.70	14.80
13	华融湘江银行股份有限公司	22.30	19.89	2.41
14	长沙农村商业银行股份有限公司	20.00	9.99	10.01
15	中国民生银行股份有限公司	20.00	8.30	11.70
16	中国银行股份有限公司	19.60	1.20	18.40
17	北京银行股份有限公司	13.87	6.55	7.32
18	中国进出口银行	12.50	0.72	11.78
19	招商银行股份有限公司	12.00	2.38	9.62
20	上海浦东发展银行股份有限公司	10.95	7.30	3.65
21	浙商银行股份有限公司	10.00	2.00	8.00
22	国家开发银行	7.40	7.40	0.00
23	中国邮政储蓄银行股份有限公司	5.00	4.80	0.20
24	渤海银行股份有限公司	5.00	0.69	4.31
25	东莞银行股份有限公司	5.00	4.80	0.20
26	平安银行股份有限公司	3.00	2.38	0.62
27	湖南临湘农村商业银行股份有限公司	0.40	0.40	0.00
合计		<b>786.10</b>	<b>309.57</b>	<b>476.52</b>

#### (二) 报告期内与主要客户发生业务往来情况

近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

#### (三) 已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司已发行债券存续情况如下：

#### 发行人已发行债券存续情况表

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	债券种类	金额	发行日	期限	利率	融资方式	存续状态
湖南湘江新区发展集团有限公司	湘江集团 5.7% B2021	美元债	3.00 亿美元	2018-11-15	3 年	5.79	信用	已兑付
	2018 年第一期债权融资计划	债权融资计划	10.00	2018-01-12	5 (3+2)	6.50	信用	存续
	19 湘江 01	公司债	11.50	2019-08-16	5 (3+2)	4.20	信用	存续
	19 湘江 02	公司债	18.50	2019-08-16	5	4.55	信用	存续
	2019 年一期债权融资计划	债权融资计划	5.00	2019-05-27	5	4.95	信用	存续
	2019 年二期债权融资计划	债权融资计划	4.00	2019-05-27	5 (3+2)	5.80	保证担保	存续
	2020 年一期债权融资计划	债权融资计划	1.00	2020-04-07	3	4.90	保证担保	存续
	2020 年二期债权融资计划	债权融资计划	1.50	2020-04-07	3	5.00	信用	存续
	2020 年三期债权融资计划	债权融资计划	2.00	2020-08-21	3	4.60	信用	存续
	2020 年四期债权融资计划	债权融资计划	2.00	2020-09-29	3	4.35	信用	存续
	2020 年五期债权融资计划	债权融资计划	3.00	2020-11-20	3	4.35	信用	存续
	20 湘江新区 PPN001	定向工具	15.00	2020-09-01	5 (3+2)	4.00	信用	存续
	20 湘江新发 MTN001	中期票据	10.00	2020-10-14	5 (3+2)	3.70	信用	存续
	21 湘江新发 MTN001	中期票据	13.00	2021-03-22	5 (3+2)	3.80	信用	存续
	21 湘江 01	私募公司债	3.00	2021-06-11	5 (3+2)	3.70	信用	存续
	21 湘江 02	私募公司债	3.10	2021-06-11	5	4.10	信用	存续
湘江集团 2.65% N20261027	美元债	3.30 亿美元	2021-10-27	5	2.65	信用	存续	
湖南湘江新区投资集团有限公司	14 长沙土开债	企业债	18.00	2014-03-17	7	7.36	信用	已兑付
	14 长沙土开 MTN001	一般中期票据	1.00	2014-05-23	5	7.36	信用	已兑付
	16 湘江债	私募公司债	30.00	2016-09-22	5	3.91	信用	已兑付
梅溪湖投资(长沙)有限公司	华泰佳越-梅溪湖一期资产支持专项计划	CMBS	12.24	2019-03-29	18 (3+3+3+3+3+3)	4.80	抵押、质押担保	存续
	20 梅溪湖	企业债	14.00	2020-06-22	7 (5+2)	4.20	保证担保	存续
合计			207.94					

截至本期债券募集说明书出具之日，除上述情况外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券及其他债务融资工具。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人及下属子公司已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

### 三、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约或其他重大违约的情况。

## 第八章 法律意见

湖南启元律师事务所接受发行人的委托，担任 2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券发行事宜的专项法律顾问。湖南启元律师事务所指派周泰山、熊林律师对本次公司债券发行的相关法律事项进行了核查。

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

该所已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，为发行人发行 2022 年度公司债券出具了《关于 2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券发行的法律意见书》，认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人本次发行已获得必要的批准与授权。

（三）发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的条件。

（四）发行人聘请了具有法定资质的证券机构担任主承销商；聘请了具有法定资质的审计机构对发行人 2018 年度至 2020 年度三个会计年度的财务报表进行了审计；聘请了具有法定资质的信用评级机构对发行人的主体和债项进行了信用评级。

（五）本期债券募集说明书中引用本法律意见书的相关内容与方法

律意见书无矛盾之处，募集说明书不致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。

（六）发行人聘请海通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。上述协议的内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效，并已包括了投资者权利保护的相关内容。

综上，该所律师认为：

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

（二）募集说明书中引用法律意见书的内容真实、准确、完整，募集说明书在重大法律事实方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形。

（三）发行人本次发行已获得必要的批准与授权。

## 第九章 担保情况

本期债券无担保。

## 第十章 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章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，本章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，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，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

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所

书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在证券交易场所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十一章 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》及本期债券上市流通的证券交易场所的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

### 一、信息披露事务管理制度主要内容

发行人制定了信息披露事务管理制度，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。金融财务中心为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

信息披露事务管理制度主要包括：（1）信息披露义务人及其职责；（2）定期报告；（3）非定期报告；（4）信息披露纪律；（5）附则。

发行人的信息披露义务人包括但不限于：（1）发行人董事和董事会；（2）发行人监事和监事会；（3）发行人高级管理人员；（4）发行人总部各部门以及各分支机构、各控股子公司；（5）发行人5%以上股份的股东或者实际控制人。

董事会负责发行人的信息披露事务，制定发行人信息披露制度和流程，监督信息披露文件的编制，审议批准拟披露的信息，保证所披露信息的真实、准确、完整。所有董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 二、信息披露安排

#### （一）发行前的信息披露安排

本期债券发行文件将于发行日前 1 个工作日通过国家发改委认可的网站公开披露。

### **(二) 存续期内定期信息披露**

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

### **(三) 存续期内重大事项的信息披露**

发行人在本期债券存续期间，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、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司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；
- 18、公司法定代表人、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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 22、公司分配股利；
- 23、公司名称变更；
- 24、公司变更财务报告审计机构、债权代理人、资信评级机构；
- 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

#### **（四）本金兑付和付息事项**

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过国家发

改委认可的网站公布本金兑付、付息事项。

## 第十二章 投资者保护机制

### 一、违约、风险情形及处置

#### (一) 违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。
- 3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

发行人触发上述条件之一则构成违约事件的触发条件。

#### (二) 违约责任

- 1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

#### (三) 偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息

存在重大不确定性的情况。

#### **（四）发行人义务**

发行人应按照募集说明书等协议约定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

#### **（五）发行人应急预案及债券违约的救济机制**

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

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

#### **（六）风险及违约处置基本原则**

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

#### **（七）处置措施**

当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

## （八）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

## （九）争议解决机制

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

## （十）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 二、持有人会议规则

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款及其说明，投资

者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

本次债券采取分期发行方式的，除非经法定程序修改，债券持有人会议规则适用于本次债券项下任一期公司债券。

债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人为通过认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受债券持有人会议规则，受之约束。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对全体债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人)均有同等效力和约束力。

### (一) 债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

2、修改持有人会议规则；

3、决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

4、发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决

定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5、当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

6、对发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

7、当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本次债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

8、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，变更本次债券的担保人或者担保方式；

9、当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 债券信用评级发生变化；

(3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产

产的百分之二十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(11) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

11、发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

12、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## (二) 债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

(4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采

取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

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

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或者合计持有每期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、在本次债券中本期债券存续期间内，当出现本节第 9 条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告

方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

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

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据第 10 条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本期未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点;

(4) 会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式;会议以网络、通讯投票方式进行的,召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息;

(5) 会议拟审议议案;

(6) 会议议事程序:包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜;

(7) 债权登记日:应当为债券持有人会议召开日前的第 1 个交易日;

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点:债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的,不得参加持有人会议和享有表决权;

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的,参会人员应当出具授权委托书和身份证明,在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知,但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出,并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第 1 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本期未偿还债券持有人,为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场地费用，若有）。

### （三）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应提交本人身份证明文件、法

定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

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

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代

表本次债券中本期未偿还债券总额且有表决权的 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

2、债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

3、债券持有人会议应由债权人代表担任会议主席并主持。如债权人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）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持，则应当由出席该次会议的持有本次债券中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。

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

5、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议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再次作出决议。

#### **（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录**

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

2、公告的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当分开审议、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。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。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。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

### 3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券中本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券中本期债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券中本期债券张数不计入有表决权的本次债券中本期债券张数总数：

- (1) 发行人或债券持有人为发行人关联方；
- (2) 债券持有人为本期债券担保人或其关联方；
- (3) 债券持有人为本期债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；

(4) 债券持有人为本期债券抵/质押资产拥有者或其关联方；

(5) 债券持有人持有的本次债券中的本期债券属于如下情形之一：(a) 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券条款应支付的全部利息和本金；(b) 不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，表决结果以会议决议公告为准。

7、债券持有人会议作出的决议，须经超过持有每期债券未偿还债券总额且有表决权的 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务或本次债券担保人对本次债券的保证义务的决议以及变更本规则的决议（债券持有人会议权限内），须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

9、债券持有人会议的有效决议对本次债券中本期债券的全体债券持有人（包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券

持有人会议通过的有效决议相抵触。

10、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券中本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

11、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券张数；

(2) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券本金总额，占发行人本次债券中本期未偿还债券本金总额的比例；

(3) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(4) 会议主席姓名、会议议程；

(5) 召集人及监票人；

(6) 各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

(7) 每一表决事项的表决结果；

(8) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(9) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议记录会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具

的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政法规或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

13、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

## 第十三章 债权代理协议

以下仅列明债权代理协议的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《2019年湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券债权代理协议及持有人会议规则》的全文。

发行人拟申请在中国境内发行本期债券，并同意聘请海通证券作为本期债券的债权代理人，海通证券同意按照债权代理协议规定担任本期债券的债权代理人。

### 一、债权代理人

本期债券的债权代理人为海通证券股份有限公司。

### 二、债权代理协议主要事项

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

#### （一）发行人的权利和义务

1、发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债权代理协议》的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人享有自主经营管理权。

3、发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

5、发行人有义务按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定

按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

6、发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

7、除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本期债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

8、发行人应在本期债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

9、通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

(1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；

(2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

(3) 发行人未能按照《募集说明书》的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或该偿债资金专户上被设定任何权利限制；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(6) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(7) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

(8) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化；

(9) 发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债

券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

(10) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

(11) 发行人拟申请发行新的债券；

(12) 发行人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；

(13) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益的情形：

(a) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50% 以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50% 以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币；

(b) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(c) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(d) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

(14) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

(15) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化；

(16) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

(17) 担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定;

(18) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化;

(19) 发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚, 或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项;

(20) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定;

(21) 抵/质押资产发生灭失, 或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押, 或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形;

(22) 发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产;

(23) 发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式;

(24) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款;

(25) 发行人拟变更本期债券募集资金用途;

(26) 发行人拟变更或解聘债权代理人;

(27) 发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化;

(28) 本期债券被暂停转让交易;

(29) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项;

(30) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形, 除立即书面通知债权代理人外,

同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第（13）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别的情况下，发行人如上述第（25）项之情形拟变更本次债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还本次债券本金总额 10% 及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门（如发行人为中央企业的，需报国家发展改革委员会）备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

10、其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

（1）发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

（2）发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

（3）债券持有人会议决议执行情况；

（4）发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本期债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外

的其他规定；

(5) 其他为保证债权代理人依据债权代理协议行使职权而需告知债权代理人的情形。

11、在本期债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第4.9款），发行人应根据债券持有人会议的决议，在6个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息或要求提前处置抵/质押资产。

12、加速到期还款义务。发生如下情形（1）时，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付；发生如下情形（2）-（6）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；

（4）发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

（5）本期债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第4.9款）而债券持有人会议决议要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

(6) 根据《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

13、协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

(1) 协助债权人履行报告和公告义务；

(2) 在发生债权人变更情形时，配合原债权人及新债权人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权人履行《债权代理协议》项下的各项义务（《债权代理协议》第6.2款所述义务除外）。

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权人提供：

(1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权人合理要求的间隔更短的时间）向债权人提供更新后的登记持有人名单。

(2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权人告知相关信息和资料。

15、为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本期债券相关的各项事务。

16、费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

## (二) 债权代理人的权利和义务

### 1、监督和报告

(1) 债权人有权及时收取并查阅发行人依据《债权代理协

议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

(2) 债权代理人在本期债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

(3) 债权代理人有权对担保人的担保能力，抵/质押资产的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

(4) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

## 2、召集和通知。

(1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(2) 债权代理人在得知《债权代理协议》第 4.9 款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

## 3、代表全体债券持有人。

(1) 代理债券持有人签署所有与本期债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议（如需）。

(2) 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与

划转情况。

(3) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

(4) 债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：1) 参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；2) 向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施；3) 做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的意思表示；4) 为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

(5) 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人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，债权代理人应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全(包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全)而发生的一切费用(包括债权代理人因此而产生的任何费用)。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用,如其决定垫付,发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

(6) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动,发行人及各债券持有人均应认可并配合。

#### 4、其他。

(1) 即便未明确约定于《债权代理协议》中,根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权,债权代理人亦有权行使,并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

(2) 债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问,协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

(3) 免责声明。债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明;除监督义务外,不对本期募集资金的使用情况负责;除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外,不对与本期债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

(4) 就与债权代理相关事宜,债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的

意见、建议、证明或任何信息做出相应判断(无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得)。

### (三) 债券持有人的权利与义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、《债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本期债券相关的发行人、担保人、抵/质押资产的信息,或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

4、债券持有人有权依照《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

5、债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定,除《募集说明书》或《债权代理协议》作出例外约定的情形外,不得要求发行人提前支付本金及/或利息;

6、债券持有人同意《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束;对于债券持有人会议依据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议,即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示,债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

7、债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为,并承担合法有效的债权代理行为产生的法律

后果。

#### （四）债权代理人的变更

1、解聘。发生如下情形时，单独或合并持有 10% 以上有表决权的本期债券的债券持有人（债券持有人持有的本期债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

（1）债权代理人未能按照《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

（2）债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

（3）债权代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

2、辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权代理人只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，其辞

职方可生效。

发行人在获悉债权人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权人并尽快聘任一家符合《债权代理协议》第 7.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权人后，应立即通知债券持有人。

3、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- (1) 债权人丧失行为能力；
- (2) 债权人资不抵债或被申请破产；
- (3) 债权人主动提出破产申请；
- (4) 有权机关对债权人的停业或解散做出决议或命令；
- (5) 有权机关对债权人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- (6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权人以替代原债权人履行《债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

4、重新聘任的原则。发行人依据《债权代理协议》第 7.1 款、第 7.2 款及第 7.3 款重新聘任的债权人，必须满足如下要求：

- (1) 新聘任的债权人须符合相关法律法规对债权人任职资格的要求；
- (2) 新聘任的债权人须认可并遵守《债权代理协议》项下关于债权人权利义务的约定；
- (3) 新聘任的债权人无其他不适合担任本次债券债权代理

人之职的情形。

5、重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

(1) 债券持有人会议就解聘现任债权人做出有效决议之日或现任债权人依据《债权代理协议》提出辞职之日或《债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

(2) 发行人与新任债权人签订书面协议、由新任债权人替代现任债权人履行《债权代理协议》项下权利义务之日。

重新聘任的生效日即为现任债权人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权人不再履行《债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权人承担。

6、文档的移交。如果债权人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权人移交其根据《债权代理协议》保存的与本期债券有关的全部档案资料。

#### **(五) 协议的修改、权利义务转移、终止及违约责任**

1、对《债权代理协议》的修改。发行人与债权人可以对《债权代理协议》进行修改或补充，但应经债券持有人会议审议通过。但是，发行人及债权人出于如下原因而对《债权代理协议》进行局部调整或对《债权代理协议》非实质性权利义务条款的修改，无须取得任何债券持有人的同意：

(1) 以澄清有歧义的条款；

(2) 校正或补充《债权代理协议》中的瑕疵条款或与《债权代理协议》其他条款相冲突的条款；

(3) 根据相关法律法规或主管部门的要求对《债权代理协议》

条款进行适当修改或补充。

2、《债权代理协议》项下权利义务的转移。除《债权代理协议》明确约定之情形外，任何一方不得将其在《债权代理协议》项下的任何权利或义务转移给任何第三方。

发行人发生合并、分立、撤销等发行人主体变更的情形，且发行人向债券持有人还本付息的义务转由其他主体承担时，《债权代理协议》项下应由发行人履行的权利义务亦同时转由承继本期债券还本付息义务的相关主体继续履行。

债权代理人依据《债权代理协议》的规定转移其权利义务相关事宜应符合《债权代理协议》第七条的相关约定。

3、《债权代理协议》的终止。发生如下情形时，《债权代理协议》终止：

（1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债权代理协议》应承担的各项权利义务；

（3）发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债权代理协议》应承担的各项权利义务；

（4）经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与债权代理人签订新的债券债权代理协议以替代本《债权代理协议》；

（5）发生相关法律法规规定《债权代理协议》终止的其他情形。

4、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）导致债权人及/或其

董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若债权代理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债权代理人应就该等过错导致的损失负责赔偿，并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。债权代理人在本款下的义务在债权代理人发生主体变更的情形后由债权代理人权利义务的承继人承担。

#### （六）不可抗力

1、在《债权代理协议》履行过程中，任何一方因发生不能预见、不能避免并不能克服的客观事件影响其履行《债权代理协议》的，则发生不可抗力的一方应立即书面告知其他各方，并在各方确认后，免除责任。

2、各方应立即就该不可抗力事件对《债权代理协议》影响的程度进行协商，以决定是否解除或变更《债权代理协议》。

#### （七）法律适用及纠纷解决

《债权代理协议》的签署、履行及其解释应适用中国法律。

中国法院对因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的任何争议拥有司法管辖权，因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的任何诉讼或司法程序可依据中国法律向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起并由该法院受理和进行裁决。

### 三、债权代理事务报告披露安排

债权代理人将持续关注发行人的基本情况、资信状况、募集资金使用管理情况、募集资金使用专户及偿债资金专户情况、债券本息偿付情况、信息披露情况等，定期和不定期向市场公告债权代理事务报告，其中定期债权代理事务报告于发行人年报披露后的两个月内向市场公告。

## 第十四章 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：湖南湘江新区发展集团有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第 13 栋 34-36 层

法定代表人：张利刚

联系人：刘汉

联系地址：长沙市岳麓区金茂南塔湘江集团大厦 33-36 层

联系电话：0731-81869999

传真：0731-81867777-7030

邮政编码：410006

### 二、主承销商

#### （一）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、舒珊、冯智、张颖、王刚、王艺璇

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### （二）联席主承销商：国海证券股份有限公司

住所：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

联系人：庄梦雅、郭振平、杨文、温颖睿

联系地址：深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼

联系电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

### 三、托管人：

#### (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

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

#### (二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870204

传真：021-58754185

邮政编码：200127

### 四、审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

经营场所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

执行事务合伙人：胡少先

联系人：魏五军、张恩学

联系地址：湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段 198 号 19 楼

联系电话：0731-85179809

传真：0731-85179801

邮政编码：430013

**五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：鄢红、胡娟、贺慧敏

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河  
soho5 号楼

联系电话：010-66428877、027-87339288

传真：010-66428877

邮政编码：100010

**六、债权代理人：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、舒珊、冯智、张颖、王刚、王艺璇

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

**七、账户及资金监管人：**

**(一) 交通银行股份有限公司湖南省分行**

住所：湖南省长沙市芙蓉区五一大道 447 号

负责人：陈蔚

联系人：辜言钰

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区五一大道 447 号

联系电话：0731-88882211

传真：0731-88882211

邮政编码：410001

## （二）兴业银行股份有限公司长沙分行

住所：长沙市芙蓉区韶山北路 192 号

负责人：洪文理

联系人：唐林

联系地址：长沙市芙蓉区韶山北路 192 号

联系电话：0731-85329210

传真：

邮政编码：410000

## （三）中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行

住所：长沙市岳麓区麓谷大道 658 号（湖南麓谷信息港 1004）

负责人：韩云辉

联系人：邓炯睿

联系地址：湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道桐梓坡路 77 号中国  
银行岳麓支行

联系电话：15074866787

传真：

邮政编码：410000

## （四）华夏银行股份有限公司长沙分行

住所：长沙市芙蓉区五一大道 389 号华美欧大厦 1 楼门面、第 2、  
3、4、21 楼

负责人：肖钢

联系人：罗丹

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道 389 号华美欧大厦 2 楼

联系电话：18627576758

传真：

邮政编码：410001

#### 八、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南长沙芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：丁少波

联系人：周泰山、熊林

联系地址：湖南长沙芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

联系电话：0731-82953778

传真：0731-82953779

邮政编码：410007

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

本次发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务，及其他经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承

销商和债权人公正履行相应的职责。

## 第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

发行人法定代表人签字：张永利

湖南湘江新区发展集团有限公司

2022年1月20日



湖南湘江新区发  
骑线

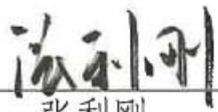
金融财务  
年月

心中  
日

## 发行人全体董事、监事、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。

全体董事签名：

  
张利刚

  
刘文杰

  
杨淑岚

湖南湘江新区发展集团有限公司



2022年7月20日

办中長  
日月

湖南湘江  
骑

金融  
年

## 发行人全体董事、监事、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。

全体监事签名：



李志军



左勇健



刘琼晖

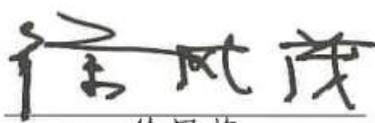
湖南湘江新区发展集团有限公司



## 发行人全体董事、监事、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。

全体高级管理人员签名：

  
徐风茂

  
戴旭

  
谢国富

  
房殿峰

  
李轩

湖南湘江新区发展集团有限公司



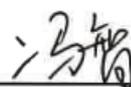
## 主承销商声明

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

项目负责人签名：



熊婕宇



冯智

法定代表人签名：



周杰



海通证券股份有限公司

2022年1月20日

## 主承销商声明

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

法定代表人或授权代表签名:



何春梅



## 主承销商声明

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

项目负责人签名：\_\_\_\_\_

郭振平

郭振平



## 发行人律师声明

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

律师事务所负责人签字：\_\_\_\_\_



丁少波

经办律师签字：\_\_\_\_\_



熊林

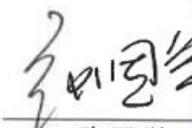


## 审计机构声明

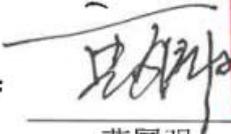
本所及签字注册会计师已阅读《2022年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称募集说明书）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审（2021）2-254号、天健审（2020）2-271号、天健审（2019）2-340号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对湖南湘江新区发展集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

  
魏五军

  
张恩学

天健会计师事务所负责人：

  
曹国强

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

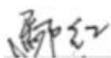
二〇二〇年一月二十日



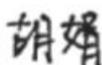
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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。

签字评级人员：



鄢红



胡娟



贺慧敏



朱畅安

评级机构负责人签名：



闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



## 第十六章 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本次债券发行的批准文件;
- (二) 《2022年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人2018年、2019年、2020年审计报告及2021年1-9月财务报表;
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 湖南启元律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (六) 本期债券债权代理协议;
- (七) 本期债券持有人会议规则;
- (八) 本期债券账户及资金监管协议。

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

(一) 发行人: 湖南湘江新区发展集团有限公司

住所: 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑第13栋34-36层

法定代表人: 张利刚

联系人: 刘汉

联系地址: 长沙市岳麓区金茂南塔湘江集团大厦33-36层

联系电话: 0731-81869999

传真: 0731-81867777-7030

邮政编码：410006

(二) 主承销商：

1、牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、舒珊、冯智、张颖、王刚、王艺璇

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

2、联席主承销商：国海证券股份有限公司

住所：广西桂林市辅星路13号

法定代表人：何春梅

联系人：庄梦雅、郭振平、杨文、温颖睿

联系地址：深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼

联系电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

投资者也可以在本期债券发行期内到中国货币网 (<https://www.chinamoney.com.cn/chinese/index.html>)、中国债券信息网 ([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)) 查询本期债券募集说明书全文。

附表一：

## 2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券发行网点

序号	主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资总部	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	宋文雯	010-88027229
2	国海证券股份有限公司	企业金融服务委员会	深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼	杨文	0755-83703148

(本页无正文，为《2022年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)



湖南湘江新区发展集团有限公司

2022年1月20日