

2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 公司债券（第一期）（品种一）募集说明书

发行人名称:	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
发行金额:	人民币3.40亿元，品种一3.12亿元，品种二0.28亿元
增信情况:	品种一：中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二不增加第三方担保。
评级机构:	大公国际资信评估有限公司
评级情况:	主体评级为AA+；品种一的债项评级为AAA；品种二的债项评级为AA+；评级展望为稳定
主承销商	财信证券股份有限公司
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司长沙分行

发行人:



雨花城投集团

YUHUA URBAN CONSTRUCTION
INVESTMENT GROUP



主承销商



财信证券股份有限公司

CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二二年一月

重要声明及提示

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、不承担政府融资职能的声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务，且本期债券偿债保障措施由发行人经营收益构成。

四、主承销商勤勉尽责声明

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

五、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报告或意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，确认募集说明书不致因引用

上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

六、投资提示

主管部门对本次债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

七、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、会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）。本期债券分设两个品种，其中品种一债券名称为“2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）”，简称“22雨花城投01”；品种二债券名称为

“2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种二）”，简称“22雨花城投02”。

（二）发行总额：本期债券为第一期发行，计划发行规模为人民币3.40亿元。其中品种一计划发行规模为3.12亿元，品种二计划发行规模为0.28亿元。

（三）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2021年11月19日出具的发改企业债券〔2021〕232号文件同意公开发行，注册金额为3.4亿元（品种一3.12亿元、品种二0.28亿元）。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

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

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

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

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

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

（十）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券发行人主体长期信用级别为AA+，品种一债项评级为AAA，品种二债项评级为AA+。

（十一）信用安排：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二不增加第三方担保。

目录

重要声明及提示	1
释义	6
第一条风险提示及说明	9
第二条发行条款	16
第三条募集资金用途	25
第四条发行人基本情况	45
第五条发行人财务情况	102
第六条发行人及本期债券的资信情况	155
第七条增信机制及其他保障措施	165
第八条税项	171
第九条信息披露安排	173
第十条投资者权利保护机制	190
第十一条债权代理人	209
第十二条本期债券发行的有关机构	233
第十三条发行人及中介机构声明	238
第十四条其他应说明的事项	244
第十五条备查文件	245
附表一：2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表	247
附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表	248
附件三：发行人最近三年及一期利润表	250
附件四：发行人最近三年及一期现金流量表	251
附表五：担保人 2019-2020 年经审计的合并资产负债表	253
附表六：担保人 2019-2020 年经审计的利润表	254
附表七：担保人 2019-2020 年经审计的现金流量表	255

释义

发行人/本公司/公司	指	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
本次债券	指	2021年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券
本期债券品种一	指	2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）
本期债券品种二	指	2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种二）
本期发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券主承销协议》

余额包销	指	主承销商按主承销协议所约定的承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所、中审华	指	中审华会计师事务所
律师事务所	指	湖南天地人律师事务所
大公资信评估、评级公司	指	大公国际资信评估有限公司
市政府	指	长沙市人民政府
雨花区政府、区政府	指	长沙市雨花区人民政府
市财政局	指	长沙市财政局
雨花区财政局、区财政局	指	长沙市雨花区财政局
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
报告期/近三年及一期	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末及2021年1-9月/2021年9月末
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

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

第一条风险提示及说明

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

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易所流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。

二、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

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

（二）经济周期风险

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

三、与发行人有关的风险

（一）发行人运营风险

1、发行人未来工程代建及保障房项目建设规模较大，面临一定的资本支出压力

为满足雨花区的快速扩张和社会稳定发展需求，发行人承接了大量保障房建设项目，同时，发行人建设的基础设施规模不断扩大。截至 2020 年末，发行人主要在建、拟建保障房项目后续投资规模约 41 亿元，主要在建和拟建的基础设施项目的后续投资规模 5 亿元。发行人未来面临一定资本支出压力。

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

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

（二）发行人财务风险

1、应收款项占总资产比例较大，存在一定回收风险

截至 2020 年末，发行人应收账款 466,647.58 万元、其他应收款 470,405.21 万元，分别占发行人总资产的 17.14%和 17.28%，如回款不及时，可能将对发行人的偿债能力造成一定影响。

2、公司资金来源对外部融资具有较大的依赖

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

流影响较大，发行人存在现金流波动的风险以及对外部融资依赖程度较高的风险。

3、资产中政府性应收款占比较高

截至 2020 年末，发行人政府性应收款项合计 704,378.67 万元，占发行人 2020 年末净资产的 57.54%，发行人政府性应收款项占比较高。如发生坏账或回款不及时，将对公司正常业务经营和现金流入造成不利影响。

4、有息负债规模较大

截至 2020 年末，发行人有息负债余额为 1,298,717.72 万元，有息负债规模较大。未来若有息债务集中到期，可能会给发行人带来较大的偿债压力。同时，发行人有息债务规模的增长将增加企业财务费用，可能会影响未来企业的盈利能力。

5、发行人 2018-2020 年经营活动产生的现金流量净额波动较大

2018-2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -110,463.03 万元、67,261.22 万元和 -86,988.71 万元，2018 年和 2020 年经营活动产生的现金流量波动较大。公司保障房建设和工程代建业务投资规模大、建设周期长，投资回收滞后，一旦发行人对于项目的资金回笼不及时，无法满足企业运营资金需求，发行人将可能面临现金流断裂的风险，从而使得发行人对本期债券及其他债务的偿付出现违约风险。

6、发行人子公司盈利能力较弱

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家。除长沙

市黎托新城建设开发有限责任公司、长沙润雨棚户区改造投资有限公司、长沙市三力置业有限责任公司、长沙市雅塘新城建设投资有限公司外，其他 4 家公司净利润均为负。而长沙市黎托新城建设开发有限责任公司和长沙润雨棚户区改造投资有限公司，净利润主要来自转回坏账准备金额；长沙市三力置业有限责任公司和长沙市雅塘新城建设投资有限公司的盈利规模较小。发行人子公司盈利能力整体较弱，如持续亏损将影响发行人的偿债能力。

7、发行人近三年净利润持续下降

2018-2020 年，发行人的净利润分别为 69,195.63 万元、15,699.64 万元和 14,879.66 万元，最近三个会计年度实现的平均净利润为 33,258.31 万元。2020 年新冠肺炎疫情对发行人的利润影响较大，导致发行人利率有所下滑。

8、发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负

2018 至 2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -85,779.72 万元、949.75 万元和 67,052.14 万元，近三年累计净增加额为 -17,777.83 万元，主要系发行人 2018 年度有较多的保障房项目与基础设施项目进行施工，以及对外融资额减少所致。债券存续期内，如果发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，则发行人可用现金将有所减少，可能无法对有息债务进行覆盖，进而影响本期债券的偿付。

（三）发行人管理风险

1、下属子公司管理风险

截至 2020 年末，公司有纳入合并报表范围内全资子公司 7 家，

控股子公司 1 家。发行人实际控制的 8 家子公司对发行人日常经营管理、投资决策及内部风险控制等方面提出了较大的挑战。因此发行人对下属子公司存在一定的管理决策风险。

2、扩大生产规模的风险

尽管发行人目前已建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营管理规模和管理链条的进一步扩大和延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。同时，伴随经营管理规模的扩大，工程质量的管理难度也会大幅提升，工程质量关乎发行人未来的可持续发展问题，发行人一直以来严格按照国家标准和行业相关规则对工程质量进行管理，但未来若发行人管理出现纰漏，则可能引发较为严重的管理风险。

3、投融资管理风险

发行人近年来基础设施建设项目和保障房建设项目不断增加，投入资金很大程度上依赖政府拨付的项目资金、银行信贷及其他融资渠道，如果发行人不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则可能对发行人的财务状况产生不利影响。

4、项目建设管理风险

发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，以确保项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于基础设施建设项目的投资规模较大，建设周期较长，在建设过程中将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的管理情况以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体上看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策仍具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

第二条 发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】232 号文件注册通知公开发行。

2021 年 5 月 17 日，长沙市雨花城市建设投资集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。

2021 年 5 月 31 日，发行人股东长沙市雨花区人民政府，出具《关于同意长沙市雨花区人民政府申请发行企业债券的批复》，同意本次债券发行。

二、本期债券的主要条款

（一）发行人：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）。本期债券分设两个品种，其中品种一债券名称为“2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）”，简称“22 雨花城投 01”；品种二债券名称为“2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种二）”，简称“22 雨花城投 02”。

（三）发行总额：本期债券为第一期发行，计划发行规模为人民币 3.40 亿元。其中品种一计划发行规模为 3.12 亿元，品种二计划发行规模为 0.28 亿元。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登

记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

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

（七）发行价格：债券面值100元,平价发行。

（八）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。通过银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

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

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

（十一）发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2022】年【1】月【20】日。

（十二）簿记建档日：【2022】年【1】月【18】日。

（十三）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【1】月【19】日。

（十四）起息日：自【2022】年【1】月【20】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【1】月【20】日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：本期债券计息期限为【2022】年【1】月【20】日起至【2029】年【1】月【19】日止。

（十六）利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（十七）付息日：【2023】年至【2029】年每年的【1】月【20】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（十八）兑付登记日：本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十九）兑付日：【2025】年至【2029】年每年的【1】月【20】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日

则顺延至其后的第一个工作日。

（二十）兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

（二十一）兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十二）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十三）承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

（二十四）信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券发行人主体长期信用级别为 AA+，品种一债项评级为 AAA，品种二债项评级为 AA+。

（二十五）募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司长沙分行。

（二十六）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司长沙分行。

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

（二十八）信用安排：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二不增加第三方担保。

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

三、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

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

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

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

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

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

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

五、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意华融湘江银行股份有限公司长沙分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》《账户及资金监管协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

资者同意并接受这种变更。

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

（五）本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

- 1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
- 2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
- 3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；
- 4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对

决议或放弃投票权，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。

【2023】年至**【2029】**年每年的**【1】**月**【20】**日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为**【2025】**年至**【2029】**年每年的**【1】**月**【20】**日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一

个工作日）。

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

第三条募集资金用途

一、本期债券的募集资金规模

2021 年 5 月 17 日，长沙市雨花城市建设投资集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。

2021 年 5 月 31 日，发行人股东长沙市雨花区人民政府，出具《关于同意长沙市雨花城市建设投资集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意本次债券发行。

经发行人股东大会和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】232 号同意注册，本次债券发行总额不超过 3.40 亿元（品种一 3.12 亿元、品种二 0.28 亿元）。

二、本期债券募集资金用途

本期债券为第一期发行，本期债券募集资金 3.40 亿元，拟全部用于偿还 2021 年到期的企业债券本息，其中品种一计划发行规模为 3.12 亿元，用于偿还“16 雨花城投债”到期的 3.12 亿元本息；品种二计划发行规模为 0.28 亿元，用于偿还“20 雨花城投 01”到期的 0.28 亿元利息。“16 雨花城投债”经大公国际资信评估有限公司评定，债项评级为 AAA。“20 雨花城投 01”经东方金诚国际信用评估有限公司评定，债项评级为 AA+。募集资金使用分配情况如下表所示：

表3-1 募集资金使用分配表

债券名称	截至 2020 年末债券余额 (亿元)	2021 年还本付息日	2021 年内到期本息和(亿元)	拟使用募集资金(亿元)
16 雨花城投债	8.40	2021-1-28	3.12	3.12

20 雨花城投 01	10.00	2021-10-12	0.49	0.28
------------	-------	------------	------	------

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

三、“16 雨花城投债”和“20 雨花城投 01”的债券情况

（一）“16 雨花城投债”

2016 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“16 雨花城投债”）：该债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券发改财金〔2015〕3239 号文件批准发行，主承销商：财信证券股份有限公司（原财富证券有限责任公司）；

“16 雨花城投债”募集资金使用分配情况如下表所示：

表3-2 “16雨花城投债”募集资金使用分配情况表

项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目	141,687.70	90,000.00
补充营运资金	-	50,000.00
合计	141,687.70	140,000.00

截至 2020 年末，“16 雨花城投债”募集资金已使用完毕。发行人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；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

（二）“20 雨花城投 01”

2020 年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“20 雨花城投 01”）：该债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕213 号文件批准发行，主承销商：财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）；

“20 雨花城投 01”募集资金使用分配情况如下表所示：

表3-3 “20雨花城投01” 募集资金使用分配情况表

项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
园博家园农民安置房项目	194,480.62	60,000.00
补充营运资金	-	40,000.00
合计	194,480.62	100,000.00

截至 2020 年末，“20 雨花城投 01”募集资金已使用 70,300.00 万元，剩余 29,700.00 万元未使用。发行人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；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

四、发行本期债券的必要性

2020 年春节期间，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，湖南省因毗邻湖北省，较快出现了确诊和疑似病例。发行人受疫情影响较为严重，发行人的盈利能力、短期偿债能力都出现了阶段性下滑的情况。因此，本期债券的发行对公司而言显得尤为重要。

（一）可有效缓解发行人盈利能力阶段性下降对短期偿债能力造成的不利影响

1、发行人保障性住房建设项目回款存在阶段性减少的可能

疫情期间，长沙市内绝大部分工厂与建筑工程阶段性停工、停产；居民外出暂时性受限，餐饮、娱乐等服务行业受到较大负面冲击。使得 2020 年长沙市第二产业与第三产业面临短期下行压力，从而影响长沙市 2020 年的税收收入、非税收入与政府性基金收入等，能否达到预期增长率存在不确定性。

另一方面，为认真贯彻落实习近平总书记关于疫情防控工作系列重要讲话精神，坚持遵守“三个统一”，统筹推进疫情防控和经济社会发展工作。长沙市委、市政府出台了一系列文件。在防护物资资金补助、用工保障补助、物流补贴、稳物价补贴等方面加大了财政支出的投入力度。

基于上述原因，发行人保障性住房建设业务板块的交易对手方长沙市人民政府因受疫情影响，在 2020 年临时调减上述相关业务板块的结算规模，阶段性减少回款金额。

（二）可有效防范已发行债券募集资金投资项目短期收益不及预期而造成的兑付风险

“16雨花城投债”和“20雨花城投01”的募投项目收益主要来自于募投项目的收入。但受到新型冠状病毒感染肺炎疫情的影响，区域经济短期内存在一定下行压力；同时，为响应习近平总书记重要指示精神，地方政府将对财政性资金支出适当调整，加大了对重点项目的投

资力度。因此，存在已发行债券募集资金投资项目回款收入不及预期、地块出让与安置房销售难以按预定计划实现的可能性。

因此，发行本期债券备足已发行债券在2021年的还本付息资金，对于防范可能出现的兑付风险具有重大意义。

（三）本期债券发行有利于优化发行人债务结构，降低财务风险

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

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

五、本期债券发行的可行性

（一）本期债券的发行符合《证券法》的有关要求

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

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

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

发行人按照现代企业制度建立了完善的法人治理结构及健全的组织结构；发行人2018-2020年三年平均净利润为33,258.31万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息；本期债券募集资金3.40亿元，拟全部用于偿还2021年到期的企业债券本息，其中品种一规模为3.12亿元，用于偿还“16雨花城投债”到期的3.12亿元本息；品种二规模为0.28亿元，用于偿还“20雨花城投01”到期的0.28亿元利息。综上所述，本期债券的发行符合《证券法》（2019年修订）相关规定。

（二）本期债券的发行符合国家发改委的有关要求

2021年上半年开始国内多地出现零星散发病例，疫情防控形势十分严峻。2021年7月，长沙市疫情反复，出现本地确诊病例，个别区域调整为中风险地区，多个地区开展全员核酸检测，湖南省疾控中心多次发布健康提示提醒市民减少外出及人员聚集，长沙往株洲、湘潭等方向客运班车停运。雨花区政府连夜召开疫情防控工作会议，为防控疫情提出了全面排查、车站“两码”查验、减少人员聚集、加快疫苗接种等应对措施。长沙市雨花区新型冠状病毒肺炎防控指挥部办公室也发布相关通告，告诫市民及辖区内相关企业做好雨花区疫情防控工作。

雨花城投担任了长沙市雨花区保障性住房建设职能，以及作为长沙市雨花区城市基础设施建设的主要投资主体，其业务情况也受到疫情影响有所波动。

疫情反复后，由于要减少人员聚集情况以及人员流动，雨花城投在建项目建设延期、工程进度受到影响，新开工项目推进暂停，其保障性住房建设业务受到一定影响。项目进度受阻也一定程度增加了项目成本，如大型机械设备和周转材料的租赁费随时间增加；原外地劳务无法履约；满足地方防疫要求和储备防疫物资所必须的防疫费等。其次在保障性住房销售方面，由于要减少不必要外出以及减少人员聚集，导致居民无法实地看房，难以做出购房决策，房屋销售活动受阻，公司收入情况也受到一定影响。

经核查，本期债券募集资金3.40亿元，拟全部用于偿还2021年到期的企业债券本息，其中品种一计划发行规模为3.12亿元，用于偿还“16雨花城投债”到期的3.12亿元本息；品种二计划发行规模为0.28亿元，用于偿还“20雨花城投01”到期的0.28亿元利息。

其中“16雨花城投债”于2021年1月28日付息日偿付本息3.12亿元，由长沙农村商业银行股份有限公司贷款偿还0.30亿元，由长沙银行股份有限公司贷款偿还0.05亿元，由20雨花城投债用于补充流动资金的募集资金偿还2.77亿元。

“20雨花城投01”已于2021年10月12日付息日偿付利息0.49亿元，计划使用本期债券品种二的募集资金进行偿还。

由于发行人受到2020年新冠疫情的冲击，同时2021年上半年开始长沙受到外地新冠疫情输入的影响，出现零星散发病例，疫情防控形势一度十分严峻。根据《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金【2020】111号）以及《国家发展改革委办公厅关于开展2021年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》（发改办财金〔2020〕942号）文件的内容，发行人自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许发行人申请发行新的企业债券专项用于偿还2021年内即将到期的企业债券本金及利息。

2021年度，发行人拟通过发行本期债券偿还2021年到期的企业债券本息，“16雨花城投债”在本期债券发行前已到本息兑付日，先行以其他有息负债用于补充流动性的资金偿还了企业债券本息，由于发行人属于受疫情影响较大的行业，受到疫情影响严重，造成发行人短期内流动资金短缺，对发行人营运能力和偿债能力产生了一定的影响，故发行人拟通过发行本期债券置换用于偿还“16雨花城投债”本息的有息负债，用以补充发行人的短期流动性，增强发行人的营运能力和偿债能力，符合国务院金融稳定发展委员会第四十三次会议关于防范化解债券市场重大风险、进一步增强企业债券服务实体经济能力的政策精神。本期债券的发行具备一定的合理性。

根据《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）文件对于企业债券发行条件的要求，“企业债券发行人应当具备健全且运行良好的组织机构，最近三

年平均可分配利润足以支付企业债券一年的利息，应当具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。”

发行人按照现代企业制度建立了完善的法人治理结构及健全的组织结构；发行人2018-2020年三年平均净利润为33,258.31万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息；发行人2020年末资产负债率为53.32%，处于行业平均水平；发行人2018-2020年经营活动现金流入分别为301,821.28万元、334,102.60万元和113,602.13万元，发行人经营活动现金流入充裕，能够满足本期债券本息偿付的需要。

1、发行人自身资产质量优良

截至2020年末，发行人经审计的资产总额为2,721,797.72万元，负债总额为1,451,226.48万元，所有者权益为1,270,571.24万元。2020年公司实现营业总收入为82,651.84万元，净利润为14,879.66万元。发行人资产规模较大，拥有39.40亿元权属清晰、质量优良的土地资产。同时报告期内，发行人各版块收入运营情况良好。综上，发行人属于自身资产质量优良的企业。

2、受疫情影响情况

发行人作为长沙市雨花区主要的基础设施及保障房建设主体，自新冠疫情发生以来，自身经营状况受到了较大影响，具体情况如下：

表3-4 发行人2019-2020年度主要财务指标表

单位：万元、%

财务指标	2019 年度	2020 年度	变动幅度
主营业务毛利润	12,285.81	2,736.61	-77.73

主营业务毛利率	22.50	3.20	-85.78
销售商品、提供劳务收到的现金	120,026.00	71,956.30	-40.05
经营活动产生的现金流量净额	-86,988.71	67,261.22	-177.32
净资产收益率	1.32	1.19	-9.85
资产负债率	50.63	53.32	5.31
EBITDA 全部债务比	0.05	0.04	-20.00

从上表中可以看出，虽然发行人近年来资产规模持续扩大、财务结构保持稳定，但2020年度发行人主要经营指标较2019年度出现阶段性下滑，主营业务创收能力、经营性现金流状况及偿债能力均存在一定程度的弱化。发行人盈利能力和偿债能力的下降主要系新冠疫情发生以来，发行人工程代建和保障房业务结算回款减少、已发行债券募集资金投资项目回款收入不及预期所致，具体情况发行人已在本期债券募集说明书“第三条募集资金用途、四、发行本期债券的必要性”中进行披露。

总体来看，发行人所属的土木工程建筑业属于受疫情影响较大的行业，项目的建设、销售及结算在人员无法聚集的前提下均难以正常开展，对发行人的业务经营和资金运转带来了较大的压力。预计未来几年，由于疫情反复导致的项目建设进度的滞后、结算对手方调减结算规模等因素，发行人未来经营状况仍可能继续承压。

通过发行本期债券对前期债务进行偿付，能够缓解现阶段发行人的资金压力，锁定中长期资金规模和债务成本，为发行人的持续发展和财务结构的稳定性提供良好的基础。

3、募投项目运营良好

本期债券募集资金3.40亿元，拟全部用于偿还2021年到期的企业债券本息，其中品种一规模为3.12亿元，用于偿还“16雨花城投债”到期的3.12亿元本息；品种二规模为0.28亿元，用于偿还“20雨花城投01”到期的0.42亿元利息。截至2021年6月30日，上述已发行债券募投项目的建设情况与运营情况如下：

表3-5 截至2021年6月30日已发行债券募投项目的建设情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目已投资	建设进度	收入明细	累计确认收入	累计回款	预计收入
16 雨花城投债							
星城新宇·川河苑 农民拆迁保障性 住房建设项目	141,687.70	141,687.70	已完工	保障性住房销售	25,756.80	25,756.80	25,756.80
				商业住宅销售	3,725.45	3,725.45	36,344.92
				酒店式公寓销售	-	-	12,502.88
				商铺销售	-	-	10,757.38
				综合楼销售	-	-	7,044.62
				停车位销售	-	-	11,000.00
				物业管理费	-	-	1,530.15
20 雨花城投 01							
园博家园农民安 置房项目	194,480.62	43,661.85	已封顶	保障性住房销售	-	-	135,073.92
				商铺出租	-	-	17,803.21
				超市出租	-	-	11,050.37
				地下停车位出售、出租	-	-	12,973.01
				地上停车位出租	-	-	4,116.44
				物业管理费	-	-	38,112.04
合计	703,878.37	553,059.60			277,647.90	277,647.90	724,428.39

发行人“16雨花城投债”及“20雨花城投01”的募投项目全部为保障住房建设项目。因此，发行人“16雨花城投债”及“20雨花城投01”募投项目不属于政府委托代建类项目，而是由发行人根据政府部门安置计划进行建设，建设完成后通过市场化销售实现收益的项目；募投项目中包含保障性住房建设、商铺建设、酒店式公寓建设、综合楼建设、超市建设、停车位建设等等，由于募投项目中的保障房销售收入偏低，发行人通过建设其他商业项目进行出售，使募投项目整体实现收益平衡，保障发行人的业务经营。

发行人已发行债券的募集资金已按照核准的用途使用完毕，发行人“20雨花城投01”的募投项目园博家园安置房项目整体建设情况良好，但受到疫情影响，进度有所推迟，暂未实现收益。“16雨花城投债”的保障房项目已完工，但2020和2021年度，受国内疫情影响，“16雨花城投债”募投项目中保障房的销售进度同样受到疫情影响，导致保障住房销售减少，募投项目中酒店式公寓、商铺、综合楼均已建成完工，由于疫情影响，相关手续办理进度延迟，未达到出售标准，尚未产生收入，导致“16雨花城投债”的募投项目收益未达预期。

发行人需通过发行本期债券获取部分偿债资金，用于偿付“16雨花城投债”以及“20雨花城投01”的债券本息，以减轻疫情期间下发行人经营状况和现金流方面受到的影响。

16雨花城投债：

（1）16雨花城投债募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金不超过14亿元，其中9亿元用于星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目，剩余5亿元用于补充公司的营运资金。募集资金使用分配情况见下表：

表3-6 “16雨花城投债” 募集资金使用分配情况表

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占 总投资比例
1	星城新宇·川河苑农民拆迁 保障性住房建设项目	141,687.70	90,000.00	64.29%
2	补充营运资金		50,000.00	
总计		141,687.70	140,000.00	

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

（2）16雨花城投债募集资金投资项目概况

①星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目

项目位于长沙市雨花区黎托片区内，实施主体为发行人。建设内容包括保障性住房与物业配套的酒店式公寓、商铺、综合楼以及配套小区内道路、停车场、给排水、消防、供电及绿化等。项目总投资估算为141,687.73万元，拟使用本期债券募集资金90,000.00万元，占该项目总投资的64.29%。

该项目是根据长沙市城市发展总体规划和国家产业政策而建设的拆迁农民保障性住房项目，项目的建设有利于为辖区内拆迁农民提供集中安置房源，改善拆迁农民的生活环境，加快解决中低收入群众

的住房困难，提高他们的物质、文化生活水平，使其真正融入到城市生活中，作为城市居民同步享受城市发展的成果。不仅符合拆迁农民利益要求，也是改善民生的重大举措。同时该项目的建设对于加速推进长沙市高铁枢纽工程、城市轨道交通建设等重大城市基础设施项目建设，优化城市投资环境具有重大意义。

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如表所示：

表3-7 “16雨花城投债”募投项目的相关批复文件

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	长沙市发展和改革委员会关于《雨花区星城新宇·川河苑农民拆迁保障住房建设项目可行性研究报告》的批复	长发改〔2015〕706号	2015-9-18
2	长沙市能源局关于《星城新宇·川河苑农民拆迁保障住房建设项目节能审查初审意见》	长能审函〔2015〕025号	2015-8-27
3	长沙市环境保护局关于《星城新宇·川河苑农民拆迁保障住房建设项目环境影响报告书》的批复	长环管〔2015〕74号	2015-5-12
4	长沙市国土资源局关于星城新宇·川河苑农民拆迁安置用地预审意见》	长国土资预审字〔2015〕15号	2015-2-9
5	长沙市城乡规划局《湖南省建设项目选址意见书》	建规〔选〕字第〔2012〕0101号	2012-10-16

（3）16雨花城投债募投项目经济效益分析

星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目的实施可以定向安置雨花区辖内房屋被拆迁的农户，解决相当一部分低收入的家庭住房问题，同时也能加速推进长沙市高铁枢纽工程、城市轨道交通建设

等重大城市基础设施项目建设，优化区域投资环境，具有较好的社会效益。目前项目建设用地已经平整完毕，不存在强拆、强建等情况。同时，本期债券募集资金投入项目也具有良好的经济效益。根据长沙金智工程咨询有限公司（工程咨询甲级资质）编制的《雨花区星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目可行性研究报告》显示，星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目建设期为4年，运营期为5年，运营期内总收入合计104,936.75万元，其中安置住宅的销售收入为25,756.8万元，商品住宅的销售收入为36,344.92万元，酒店式公寓销售收入为12,502.88万元，商业门面的销售收入为10,757.38万元，综合楼的销售收入为7,044.62万元，停车位销售收入为11,000万元，物业费收入为1,530.15万元，运营成本为2,037.00万元，营业税金及附加为5,771.52万元，可用于偿债的净现金流量为97,128.23万元。发行人已经出具承诺函，本期债券募投项目收益将优先用于偿还本期债券本息。总体来看，本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，募投项目建成后现金回流方式和时点明确，对发行人财务状况影响较小，且有助于进一步增强发行主营业务收入。

（4）16雨花城投债募投项目运营情况

募投项目已按时完工；保障房已根据雨花区政府的安排进行分批次的销售与交房，该项目运营情况良好。

20 雨花城投 01:

（1）20雨花城投01募集资金总量及用途

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

表3-8 “20雨花城投01” 募集资金使用分配情况表

单位：万元、%

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

（2）20雨花城投01募集资金投资项目概况

本项目建设单位为发行人。

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

项目总用地面积186,766.96m²（合280.15亩），净用地面积142,874.52m²（合214.31亩）。项目总建筑面积501,003.26m²，其中地上建筑面积409,443.26m²、地下建筑面积91,560.00m²。地上包括住宅397,276.24m²、物业配套4,749.46m²（含商铺2,334.47m²、超市2,414.99

m²）、幼儿园4,517.56m²、物管用房2,000.00m²、社区用房900.00m²；计容建筑面积408,543.26m²；建筑基底面积17,612.56m²，容积率3.0，建筑密度12.33%，绿地率40%，机动车停车位2,652个（其中地下2,289个、地上363个）。

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

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如表：

表3-9 “20雨花城投01”募投项目的相关批复文件

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	国有土地使用权证	长国用（2014）第070771号	2014-06-25
2	长沙市发展和改革委员会《关于园博家园农民安置房项目节能报告的审查意见》	长国用（2014）第070771号	2018-01-26
3	长沙市城乡规划局《规划条件书》	20190728S	2019-05-14
4	《建设项目环境影响登记表》	201943011100000309	2019-8-16
5	长沙市雨花区发展和改革局《关于园博家园农民安置房项目可行性研究报告的批复》	雨发改投（2019）268号	2019-08-29

（3）20雨花城投01募投项目经济效益分析

园博家园农民安置房项目建成后可以提升城市形象，将为当地农民拆迁户提供居住保障，大幅度改善、提高他们的生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强

有力的保障，为进一步提升雨花区的城市形象做出一定贡献；有利于提升市民的人居质量；有利于丰富完善社区周边的商业内容和环境，项目具有较好的社会效益。

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

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

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

项目业态租售计划为：住宅、1,145个地下车位定向安置性销售，其中纯农民安置户住宅占比50%、半边户住宅占比25%、世居非农住宅占比25%；商铺、超市、地上车位与1,144个地下车位出租。根据《长沙市雨花区人民政府关于印发的通知》（雨政发〔2017〕44号），纯农民安置户住宅销售价格按1,200元/m²、半边户住宅销售价格按约定价格的60%即4,800元/m²、世居非农住宅销售价格按约定价格的80%即6,400元/m²、地下车位销售价格按6万元/个。

根据市场调研及预测，该楼盘住宅市场销售价格保守估计为 8,000 元/m²，地下车位销售价格为 6 万元/个，该销售价格远低于周边市场价格；预计各类物业出租价格分别为：商铺按 200 元/m²·月起、超市按 120 元/m²·月起，各类出租价格均按每 3 年均增长率 5% 计，第 15 年以后月租金保持不变；地上、地下车位出租价格按 300 元/月起，每 5 年增长 30 元/月计，第 13 年以后月租金保持不变；以上各类物业出租率均按第 3 年 70%、第 4 年 85%、第 5 年 90%、第 6 年 95%、第 7 年起均为 100% 计；物业管理费按当年租售面积 2.5 元/m²·月起，每 10 年增长 0.5 元/m²·月计，第 13 年以后收费标准保持不变。项目建设期 2 年，运营期 28 年。经估算，基准收益率为 1% 的前提下，运营期内项目税后财务净现值为 4,560.69 万元，投资回收期为 26.74 年（含建设期），税后财务内部收益率（FIRR）为 1.36%，具有较好的经济效益。

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

（4）20 雨花城投 01 募投项目运营情况

募投项目正在运营，该项目运营情况良好。

六、募集资金使用计划及募集资金专项账户管理安排

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

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

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

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

七、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

八、发行人相关承诺

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

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

法定代表人：李国庆

设立（工商注册）日期：2002年4月8日

注册资本：38,000.00万元

实收资本：38,000.00万元

公司住所：长沙市雨花区人民中路245号

办公场所：湖南省长沙市雨花区圭香路瑞景苑4栋

邮政编码：410007

信息披露事务负责人：刘双果

联系电话：0731-85880592

传真：0731-85880592

统一社会信用代码：914301007367812174

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

发行人成立于2002年4月8日，注册资本38,000.00元，是经长沙市人民政府批准，由长沙市雨花区人民政府投资设立的具有独立法人资

格的国有独资企业。公司经营范围为以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

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

截至2020年末，公司资产总额2,721,797.72万元，负债总额1,451,226.48万元，所有者权益1,270,571.24万元，资产负债率53.32%。

2018-2020年度，公司实现营业收入分别为185,828.33万元、59,471.66万元和82,651.84万元，净利润分别为69,195.63万元、15,699.64万元和14,879.66万元，最近三个会计年度实现的平均净利润为33,258.31万元。

二、历史沿革

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

责任会计师事务所出具的《验资报告》（湘江所〔2002〕字第 90 号）验证。

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

（三）2010 年 3 月 12 日，发行人股东长沙市雨花区政府作出决议，同意对公司进行货币增资 20,000 万元。发行人的注册资本增加至 38,000 万元，该次增资已经长沙中联有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（长中联所验字〔2010〕3-002 号）验证，并于 2010 年 3 月 16 日办理工商变更登记。

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

（五）2017 年 5 月 16 日，公司股东长沙市雨花区人民政府作出决定，经区人民政府研究，任命董正军同志为“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司”董事长,担任该公司法定代表人；任命刘双果同志

为“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司”董事、总经理。公司于 2017 年 5 月 16 日办理了相应的工商变更登记手续。

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

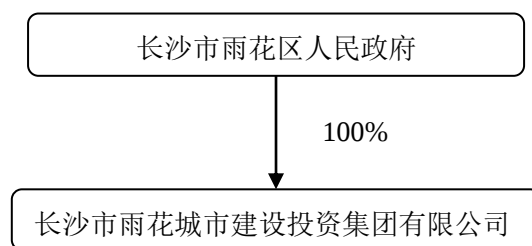
（七）公司现持有长沙市工商行政管理局于 2019 年 3 月 5 日颁发的统一社会信用代码为 914301007367812174 的《营业执照》，住所为湖南省长沙市雨花区人民中路 245 号，法定代表人为李国庆，注册资本为人民币 38,000 万元，实收资本为人民币 38,000 万元，企业类型为国有独资有限责任公司，经营范围为：以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

三、股东情况

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

截至本募集说明书出具之日，发行人未出现股东或主管部门变更

的情况。发行人股权结构图如下：



四、公司治理和组织结构

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

（一）治理结构

1、股东

根据《公司法》规定，公司不设股东会，由长沙市雨花区人民政府授权公司董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本和发行公司债券，由长沙市雨花区人民政府决定。长沙市雨花区人民政府作为公司股东，依法行使下列职权：

- （1）分得红利权，但所分红利仍须用于对城建基础设施的投入；
- （2）任命或更换非由职工代表担任的董事、监事，任命公司董事长和副董事长权；

（3）任免公司总经理、副总经理、财务负责人，决定其报酬及奖惩事项；

（4）批准公司国有资产产权变更的方案；

（5）依法享有其他权利。

2、董事及董事会

公司依法设立董事会，董事会成员为 6 人，设董事长 1 名，副董事长 1 名，董事每届任期三年，可以连任。董事会成员由股东任命和更换，董事长、副董事长由股东从董事会成员中任命，董事长为公司的法定代表人。经股东批准，董事长可以兼任本公司总经理。董事会行使下列职权：

（1）制定公司的基本管理制度；

（2）制定公司年度经营计划和投资方案；

（3）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制定公司增加或减少注册资本的方案，对子公司增加或减少注册资本做出决定；依法制定国有资产产权转让收购方案；

（6）拟定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）授权总经理行使除副总经理、财务负责人以外工作人员的人事聘用权；

（9）授权总经理行使财务审批权(具体审批权限由董事会决定)；

（10）授权总经理签署合同，重大项目主合同须由董事会会签；

（11）审查决定建设工程中的重大变更事项；

（12）定期向股东报告并执行股东的决定；

（13）股东授予的其他职权。

董事长依法行使下列职权：

（1）召集主持董事会议；

（2）检查董事会议决议的实施情况；

（3）签署必须由董事长签署的文件；

（4）处理公司其他重要事务；

（5）董事会授予的其他职权。

副董事长协助董事长工作，董事长不能行使职权时，副董事长代其行使职权。

3、监事及监事会

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

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、经理履行职务时遵守法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

（3）当董事、经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；

（4）监事可以列席董事会会议；

（5）法律法规赋予的其它职权。

4、经营管理机构

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

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司融资计划及资本运营方案；

（4）拟定公司年度财务预、决算方案、利润分配及弥补亏损方案；

（5）拟定公司的内部劳动用工和内部分配方案；

（6）拟定公司的内部管理机构设置方案；

（7）拟定公司的基本管理制度；

（8）制定公司的具体规章；

（9）决定聘任或者解聘除副总经理、财务负责人以外的工作人员，决定其报酬及奖惩事项；

（10）董事会授予的其他职权（总经理列席董事会议）。

（二）组织结构

公司下设办公室、人力资源部、党群纪检部、战略发展部、融资财务部、报建部、招标合约部、技术部、工程部、预结算部、综合协

调部、物业管理部、分房办、资产运营部十四个职能部门。具体组织结构如下：

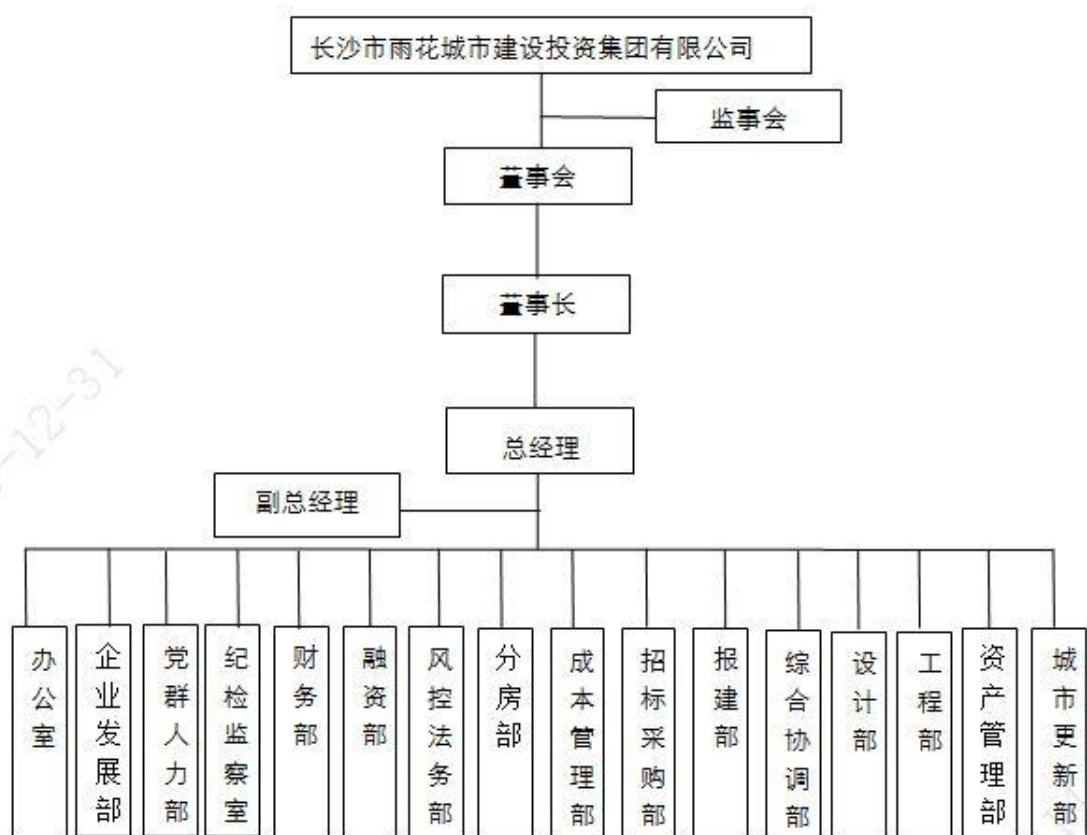


图 4-1 发行人组织结构图

各部门职能情况如下：

1、办公室负责对外非经营业务性联系和内部日常行政性事务处理及后勤管理工作。

2、企业发展部负责合同的全面履约和清欠工作以及新增国有土地等国有资产的经营开发及招商工作；负责公司新业务的开发与研究以及股份合作项目的管理工作。

3、党群人力部负责公司人力资源规划、招聘与配置、培训、薪酬、绩效、员工关系的管理及实施；负责指导和监督子公司的人力资源管理工作。

4、纪检监察室负责协助公司党组开展党建、党务工作；负责协调公司团部抓好团组织建设工作；负责计生、企业文化建设等工作。

5、财务部负责建立并完善公司现有的财务管理制度；负责公司全面的预算管理、财务分析工作；负责对各部门资金计划执行情况的监督、资产核算工作。

6、融资部负责公司融资管理的实施工作。

7、风控法务部负责公司工程建设协议及合同的审核、备案工作及公司其他法务工作。

8、分房部负责公司保障住房的政策掌握及操作，确保分房、交房工作顺利推进；协助开展保障住房的资金核算和收缴工作；负责保障房指标回款工作；负责保障住房的物业配套用房招商运营管理。

9、成本管理部负责公司成本管理。

10、招标采购部负责公司建设工程招投标及相关设备、材料采购管理工作。

11、报建部负责土地手续办理、项目建设相关职能部门报建、审批手续办理；负责项目建设相关优惠政策、绿色通道的沟通协调及办理。

12、综合协调部负责保障房建设用地、社保融资用地的渣土巡防、拆迁腾地及施工环境维护工作；负责保障房预收放款、分房工作，协助物业移交工作。

13、设计部负责制定和完善公司技术管理体系和制度；牵头制定集团内部技术标准；组织重大项目设计，进行设计管理；项目各阶段

技术成果的审核等。

14、工程部负责工程现场开工前的准备及审查工作；负责对承包商、监理单位及相关单位的管理工作；负责工程竣工验收及移交工作；对工程管理过程中的文件、资料进行管理。

15、资产管理部负责城投集团公司的房屋、土地等资产的经营、管理。

16、城市更新部负责雨花区棚改项目的对接及其他日常工作。

（三）发行人主要内部控制制度

发行人自成立以来，借鉴国内外大型集团管理体制的成功经验，对发行人现有管理体制和运营机制进行积极的探索和改革，并对所属企业进行相应整合。发行人不断推进体制和管理创新，设立了较完善的财务会计管理、资产管理、资金管理、投资及担保管理、内部审计制度体系，对发行人重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

1、财务管理制度体系

发行人参照企业会计准则的要求，制定了较为完善的内部控制制度，包括《财务管理制度》、《预算管理试行办法》、《关于加强职能部门费用开支管理的办法》、《保障住房建设项目部财务管理办法》等。近年来，发行人会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

2、行政管理制度体系

发行人制定了《组织章程》、《公司章程》、《司务会议制度》、

《职工大会制度》、《文件管理制度》、《档案利用制度》、《档案室管理制度》、《内务管理制度》、《介绍信、印章管理制度》、《经济合同（协议）统一编号管理办法》、《车辆管理制度》等一系列行政管理制度，对公司行政各个方面都进行了具体、细致的制度建设，规范了公司行政管理、提高了行政质量、降低了行政成本。

3、人力资源管理体系

发行人通过建立完善的人力资源管理体系，继续保持和提高核心竞争力。规范人事管理，合理开发利用人才资源，建立与现代企业制度相适应的人事管理制度，根据《公司法》、《劳动法》、《公司章程》等文件，并结合实际情况，发行人将人力资源管理体系细分为《公司员工守则》、《职工大会制度》、《学习教育制度》、《员工培训细则》等。

4、项目管理制度体系

为规范发行人项目投资运作和管理行为，实现投资决策的科学化和经营管理的规范化、制度化和招商工作的有序开展，根据《公司章程》及其他有关规定，制定了《项目建设内部组织方案（试行）》、《工程建设项目经济类工作流程》、《工程建设项目招投标管理规定》等。

5、重大事项决策体系

发行人《公司章程》、《经理（主任）办公会议制度》、《重大事项民主决策制度》、《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司关联

交易管理办法》已对发行人的重大经营决策，重大资产购置、处置、投资，对外担保，重大融资，关联交易等事项的决策权限和程序作出规定，发行人相关重大事项的决策程序均严格按照相关制度和规定执行。

6、付款审批及费用报销管理办法

为加强发行人财务管理，提高工作效率，规范经营活动，理顺业务关系，发行人制定了《财务管理办法》。公司财务管理部有权对有关费用报销、资金支出予以核查，对不合理、不规范的费用报销和付款不予办理。建设项目付款审批程序包括经办业务科室填制《公司资金审批表》进行申报，由业务科室负责人、公司领导给出相关意见，经总经理审核，董事长审批后，财务管理部办理拨款。

7、全面预算管理制度

发行人制定了全面预算管理办法及《预算管理实施细则》，对预算的编制、审批、执行、调整、考核及监督等具体流程和方法做了详细规定。发行人通过全面预算来监控战略目标的实施进度，在预测与决策的基础上，将企业的人、财、物全部纳入全面预算管理体系，将发行人未来的销售、成本、现金流入与流出等以计划的形式具体、系统地反映出来，有效地组织与协调企业全部的经营活动，完成企业既定的目标。

8、子公司管理制度

为保证子公司持续健康发展，加强对子公司经营及投资决策管理，

实现公司整体资产效能的最大化，发行人制定了相关管理制度，对子公司派出董事和监事，履行出资人的职责，行使股东权力。同时利用公司章程、财务制度、内部审计监督等方式及时准确掌握下属子公司经营动态。

9、对外投资管理制度

为加强发行人对外投资活动的管理，保证对外投资活动的规范性、合法性和效益性，发行人规定一般对外投资必须经董事会讨论通过；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；实施对外投资城建工程项目，必须获得相关的授权批准文件（或立项批复），并附有经审批的对外投资预算方案和其他文件。已批准实施的对外投资活动，应由公司相关部门具体负责实施，并定期向董事会提供投资分析报告。

10、融资管理制度

发行人本着“投资需要，量力而行”的原则进行融资。发行人制定了融资管理制度，要求集团各公司应当根据融资目标和规划，结合年度预算，拟订融资方案，明确筹资用途、规模、期限、结构和方式等相关内容，对融资成本和潜在风险作出充分估计；财务部门负责汇总统计融资计划，进行最优融资组合，使融资成本、融资期限达到最佳水平，提高公司竞争力。并明确规定管理机构和职能、决策和实施的程序、监督和检查及问责机制。

11、对外担保管理制度

对外担保方面，根据的规定，发行人原则上不提供对外担保。如有特殊情况需对外担保，由公司董事会按规定的权限和程序进行决议。

12、安全生产管理制度

发行人一直重视安全生产管理。为加强公司安全生产监管工作，及时有效地处理安全生产事故，发行人建立起了一个统一管理、分工合作、统筹兼顾、良性互动的安全生产管理机制。

13、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证发行人与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人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。发行人各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

14、突发事件应急处理机制

发行人根据长沙市雨花区政府相关要求制定了《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司应急处理方法和预案》，《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司应急处理方法和预案》为正式制度文件，自制定之日起执行。发行人成立了应急管理领导小组，对火灾事故、电梯事故、突发停电、群体事件等突发事件制定了规范的应急机制，明确了突发事件发生时发行人的应对措施，最大程度地预防和减少突发公共事件及其造成的损害，保障公众的生命财产安全。

15、信息披露制度

为加强公司有关债务融资的信息披露管理，提高公司债务融资信息披露水平和信息披露的规范性，保护投资者的合法权益，发行人依据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》

等法律法规，制定了《信息披露制度》，该制度包含了信息披露制度，明确了公司信息披露的责任部门、各部门在信息披露中的职责、公司信息披露流程以及相关责任认定及处罚措施，确保了公司按照国家发改委、证券业协会的要求，及时准确地披露相关信息。该制度规范了应当披露的信息及披露标准、信息披露事务管理、信息保密、责任追究机制以及对违规人员的处理等内容。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事长作为实施信息披露管理制度的第一责任人，具体事项由公司办公室负责具体协调处理。

五、发行人参控股公司

（一）全资及控股子公司

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

表4-1 截至 2020 年末发行人合并范围内子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
1	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	30,000.00	100
2	长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	10,000.00	100
3	长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	10,000.00	100
4	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	10,000.00	100
5	长沙市三力置业有限责任公司	10,000.00	100
6	长沙市雅塘新城建设投资有限公司	3,000.00	100
7	长沙市雨博文化商业管理有限公司	100.00	100
8	长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司	3,500.00	57.14

1、长沙市雨花区城中村改造投资有限公司

长沙市雨花区城中村改造投资有限公司成立于 2016 年 2 月，注

册资本 30,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为以企业自有资金进行项目投资；投资管理服务（以上项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、复垦；城市基础设施建设；城乡基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，长沙市雨花区城中村改造投资有限公司资产总额为 28,490.09 万元，净资产 10,190.07 万元，总负债 18,300.01 万元；2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润为-308.90 万元。

2、长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司

长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司成立于 2013 年 12 月，注册资本 10,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为土地整理开发；城市基础设施的投资、建设；高科技实业的投资；仓储建设开发；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司资产总额为68,256.12万元，净资产6,268.11万元，总负债61,988.01万元；2020年度营业收入为892.17万元，净利润-1,488.04万元。

3、长沙市黎托新城建设开发有限责任公司

长沙市黎托新城建设开发有限责任公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 10,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为房地产开发、经营；城乡基础设施建设；农村社区建设；农民安置房项目建设；农村土地综合整理；现代农业项目开发；旧城改造；建材销售。（依法

须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，长沙市黎托新城建设开发有限责任公司资产总额为 84,899.90 万元，负债总额 26,505.00 万元，净资产 58,394.90 万元；2020 年度实现营业收入 0 万元；净利润为 77.76 万元。

4、长沙润雨棚户区改造投资有限公司

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

截至 2020 年末，长沙润雨棚户区改造投资有限公司资产总额为 151,522.24 万元，净资产 33,739.58 万元，总负债 117,782.67 万元；2020 年度实现营业收入 64.17 万元，净利润 928.67 万元。

5、长沙市三力置业有限责任公司

长沙市三力置业有限责任公司成立于 2009 年 9 月，注册资本 10,000.00 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为房地产开发、经营；基础设施、城市开发建设、农村交通、农业、教育、旅游、卫生的投资；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，长沙市三力置业有限责任公司资产总额为 121,975.54万元，净资产24,753.69万元，总负债97,221.85万元；2020 年度实现营业收入258.79万元，净利润17.77万元。

6、长沙市雅塘新城建设投资有限公司

长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司成立于 2012 年 5 月，注册资本 3,000 万元，发行人直接持股 100%。经营范围为以自有资产进行基础设施建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土建工程的施工；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司资产总额为 244,051.72 万元，净资产 25,177.12 万元，总负债 218,874.60 万元；2020 年度实现营业收入 20,900.96 万元，净利润 5,099.91 万元。

7、长沙市雨博文化商业管理有限公司

长沙市雨博文化商业管理有限公司成立于 2008 年 7 月，注册资本 100 万元。经营范围为商业管理；物业管理；公寓管理；品牌策划咨询服务；商业信息咨询；市场调研服务；商务信息咨询；市场调查；广告制作服务；广告发布服务；广告国内代理服务；文化活动的组织与策划；导向标识设计；导向标识制作；商业活动的组织；商业活动的策划；图文制作；宣传栏制作、销售、安装；市场管理服务；电子商务平台的开发建设；应用软件开发；软件开发系统集成服务；人工智能应用；智慧城市与智慧楼宇软件开发；网络集成系统开发建设；房地产中介服务；房地产咨询服务；房地产信息咨询；房地产居间代理服务；房地产租赁经营；房地产经纪服务；土地管理服务；城市公园管理；游览景区管理；露营基地经营；物流园运营服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，长沙市雨博文化商业管理有限公司资产总额为 280.64 万元，净资产-788.73 万元，总负债 1,069.37 万元；2020 年度实现营业收入 40.24 万元，净利润-28.80 万元。

8、长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司

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

截至 2020 年末，长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司资产总额为 65,151.44 万元，净资产 1,964.09 万元，总负债 63,187.35 万元；2020 年度营业收入为 0 万元，净利润为-8.47 万元。

（二）发行人其他重要权益投资情况

截至2020年末，发行人重要参股公司具体情况如下表所示：

表4-2 发行人重要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	长沙市雨花区中交投城投停车场管理有限责任公司	2,000.00	35.00	停车场运营管理；停车场建设；立体车库的建设；新能源汽车充电桩建设；道路自动收费停车泊位的建设；道路自动收费设备的安装；景观和绿地设施工程、房屋建筑工程、建设工程的施工；城市基础设施建设；广告制作服务；广告发布服务；广告国内代理服务；文化活动的组织与策划；商业活动的组织；商业活动的策划；互联网广告服务；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；自有房地产

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
				经营活动；房屋租赁；场地租赁；自建房屋的销售；土地管理服务；房屋维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	湖南绿地城花发展有限公司	5,000.00	40.00	以自有合法资产开展市政建设、房地产投资（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；商业运营管理；建筑材料、装潢材料的销售。（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）
3	长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）	80,100.00	9.99	以自有资产进行实业、股权投资，投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

六、发行人独立性情况

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

（一）业务独立情况

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

（二）资产独立情况

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

（三）机构独立情况

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

（四）人员独立情况

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

（五）财务独立情况

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

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表4-3 公司董事、监事及高管人员基本情况表

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
董事	李国庆	男	1972 年	研究生	董事长	2019 年 1 月 -2022 年 1 月	无	否
	刘双果	男	1982 年	研究生	副董事长、 总经理	2019 年 6 月 -2022 年 6 月	无	否
	方明星	男	1985 年	本科	董事、副总 经理	2019 年 1 月 -2022 年 1 月	无	否
	胡天蛟	男	1989 年	本科	董事、副总 经理	2019 年 6 月 -2022 年 6 月	无	否

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
	黄斌	男	1977 年	研究生	董事、副总经理	2019 年 1 月-2022 年 1 月	无	否
	方华丽	女	1971 年	本科	董事、技术部部长	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
监事	马晖	女	1980 年	本科	监事会主席	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
	张斌	男	1977 年	本科	监事、融资部部长	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
	王明	男	1984 年	本科	监事、企业发展部部长	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
	伍君	女	1987 年	本科	监事、办公室副主任	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
	李德贵	女	1984 年	本科	监事、纪委书记	2021 年 5 月-2024 年 5 月	无	否
高级管理人员	刘双果	男	1982 年	研究生	副董事长、总经理	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
	方明星	男	1985 年	本科	董事、副总经理	2019 年 1 月-2022 年 1 月	无	否
	黄斌	男	1977 年	研究生	董事、副总经理	2019 年 1 月-2022 年 1 月	无	否
	游晋源	男	1988 年	本科	副总经理	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否
	胡天蛟	男	1989 年	本科	董事、副总经理	2019 年 6 月-2022 年 6 月	无	否

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

（一）董事

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

刘双果，男，1982 年出生，中共党员，研究生学历。曾任职于

株洲市市政公司、长沙市雨花区财政投资评审中心、雨花区审计局、雨花区纪委。现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司副董事长、总经理。

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

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

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

方华丽，女，1971 年出生，中国民建会会员，本科学历，高级工程师、一级注册结构工程师、注册（投资）咨询师，于 2012 年人才引进到雨花区。现任雨花区第五届人大代表、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司技术部部长、工会常务副主席、公司董事。

（二）监事

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

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

王明，男，1984 年出生，群众，本科学历，现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司企业发展部部长、公司监事。

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

李德贵，女，1984 年出生，群众，本科学历，现任长沙市雨花城市建设投资集团有限公司纪委书记、公司监事。

（三）高级管理人员

刘双果，总经理，简历请参见董事栏。

方明星，副总经理，简历请参见董事栏。

黄斌，副总经理，简历请参见董事栏。

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

胡天蛟，副总经理，简历请参见董事栏。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况。

八、发行人主要业务情况

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

（一）发行人主营业务情况

从发行人的经营情况来看，发行人主营业务收入以工程代建收入和保障性住房建设收入为主。发行人 2018 年、2019 年和 2020 年实现主营业务收入 183,288.85 万元、54,591.69 万元和 79,217.56 万元；主营业务成本 105,762.33 万元、42,655.30 万元和 76,480.95 万元；主营业务毛利率为 42.30%、22.50%和 3.45%；实现主营业务毛利润 77,526.52 万元、12,285.81 万元和 2,736.61 万元。

公司业务板块的运营情况详见下表：

表4-4 发行人近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2018 年主营业务收入、成本和利润情况				
保障性住房建设	11,272.79	11,241.64	31.16	0.28
工程代建	172,016.06	94,520.70	77,495.36	45.05
合计	183,288.85	105,762.33	77,526.52	42.30
2019 年主营业务收入、成本和利润情况				
保障性住房建设	43,758.87	33,186.00	10,572.87	24.16
工程代建	10,832.82	9,119.89	1,712.93	15.81

合计	54,591.69	42,305.88	12,285.81	22.50
2020 年主营业务收入、成本和利润情况				
保障性住房建设	3,421.54	3,107.65	313.89	9.17
工程代建	75,796.02	73,373.30	2,422.72	3.20
合计	79,217.56	76,480.95	2,736.61	3.45

2018-2020 年度，发行人主营业务收入分别 183,288.85 万元、54,591.69 万元和 79,217.56 万元，整体保持较高的收入规模，发行人 2018 年主营业务收入较大，主要系 2018 年土地整理业务出现大幅增长所致。报告期内发行人主营业务成本分别为 105,762.33 万元、42,305.88 万元和 76,480.95 万元，与主营业务收入的变动趋势保持一致。发行人主营业务毛利率分别为 42.30%、22.50% 和 3.45%，受到疫情影响，毛利率整体呈下降趋势，其中 2018 年主营业务毛利率出现明显增长，主要系当期收入规模占比较大的基础设施建设业务毛利率水平较高所致。2020 年，主要是由于受到新冠疫情的冲击，导致毛利率有所下滑。

2018-2020 年度，发行人主营业务毛利率为 42.30%、22.50% 以及 3.45%。其中，保障性住房建设业务毛利率分别为 0.28%、24.16% 以及 9.17%；工程代建业务毛利率分别为 45.05%、15.81% 以及 3.20%。

1、保障性住房建设业务情况

2018-2020 年度，发行人保障性住房建设收入分别为 11,272.79 万元、43,758.87 万元和 3,421.54 万元，占主营业务收入的比重分别为 6.15%、80.16% 和 4.32%。2019 年，随着在建保障房陆续完工，保障房建设收入较 2018 年有所提升。2020 年，受疫情影响保障性住房建设进度受阻，从而影响保障性住房销售及结算，保障房建设收入较 2019

年有较大幅度减少。

发行人保障性住房建设成本分别为11,241.64万元、33,186.00万元和3,107.65万元，占主营业务成本的比重分别为10.63%、78.44%和4.06%。近三年发行人的保障性住房业务成本与保障性住房业务收入的变动趋势保持一致。

2、基础设施建设业务情况

2018-2020年度，发行人工程代建业务收入分别为172,016.06万元、10,832.82万元和75,796.02万元，占主营业务收入的比重分别为92.57%、18.22%和95.68%。2018年基础设施建设收入较大的主要原因系公司开发整理的土地在2018年实现收入规模较大所致。2019年发行人工程代建业务收入较2018年明显减少，主要系在建的基础设施尚未完工结算。2020年，发行人大力推动复工复产，加快以前年度代建工程的陆续完工。同时，雨花区也被纳入中国（湖南）自由贸易试验区，继续推动发行人基础设施建设业务的发展，导致2020年基础设施建设业务的增加，未来基础设施建设业务收入将持续回升。

发行人工程代建业务成本分别为94,520.70万元、9,119.89万元和73,373.30万元，占主营业务成本的比重分别为93.85%、19.84%和95.94%。近三年发行人的工程代建业务成本与工程代建业务收入的变动趋势保持一致。

（二）发行人主营业务经营模式

发行人主要从事保障住房建设业务及工程代建业务。发行人凭借经营实力和政策优势，有效地整合了相关公用事业资源和城建资源，

多方面筹措建设资金，按照政府城建规划承接长沙市雨花区拆迁农民保障住房建设和工程代建项目，并经营物业管理、房屋租赁和建设项目的报建咨询业务等，各主要业务的协同效应逐步显现。

1、保障性住房建设业务

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

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

公司保障性住房建设业务收入主要来自于保障性住房的销售收入以及相关配套设施的租售收入。保障性住房项目建设完成后，发行人将保障性住房按政府指导价格定向安置销售，待项目竣工交付后，向安置户进行销售，并确认相应保障性住房建设销售收入。

截至 2020 年末，公司主要已建和在建保障房项目主要为桃花苑、湖橡、一汽棚改、自然苑（二期）、园博家园、中城苑、中城苑配套设施、东升家园等项目，总投资额为 852,252.12 万元，已完成投资额为 432,873.39 万元。报告期末，发行人主要已建和在建保障房项目情况如下：

表4-5 发行人主要已建和在建保障房项目情况

单位：万元

项目名称	建设期限	总投资	已投资	2020 年末已 确认收入	销售进度	回款情况	项目批文情况	未来预计销售情况		
								2021 年	2022 年	2023 年
桃花苑	2012-2017 年	79,916.20	79,916.20	29,131.00	33.14%	33.14%	雨发改投发[2012]019 号； 长国用（2010）第 038670 号； 长环管[2011]137 号； 430107201403140101	19,592.27	19,592.27	19,592.27
湖橡、一 汽棚改	2011-2015 年	37,811.51	37,811.51	12,893.40	31.00%	31.00%	长发改[2011]53 号/长 发改[2013]240 号； 长国用（2010）第 072685 号； 长环管[2008]83 号； 建 1[2010]0208 号	9,566.42	9,566.42	9,566.42
自然苑 （二期）	2015-2021 年	57,008.42	46,853.07	-	-	-	雨发改投发[2010]106 号(立项)/长发改 [2012]831 号(可研)； 长国用(2009)第 010060 号； 长环评[2010]191 号；		12,541.85	12,541.85
园博家园	2017-2022 年	194,480.62	34,319.31	-	-	-	雨发改投[2016]68 号；			43,947.11

							长国用(2014)第070772 号;			
中城苑	2017-2021 年	151,103.40	146,159.14	4,738.13	2.85%	2.85%	雨发改投发[2015]159号/雨发改投发[2015]160号; 长国土资预审字[2016]90号; 长环评[2016]89号		32,295.12	32,295.12
中城苑配套设施	2017-2022 年	242,153.00	79,925.27	-	-	-				
东升家园 (黎兴苑)	2019-2022 年	84,500.00	10,273.05	-	-	-				
合计		852,252.12	432,873.39	42,024.40				29,158.69	73,995.67	117,942.78

截至 2020 年末，公司拟建项目情况如下表：

表4-6 截至 2020 年末发行人主要拟建的保障房

位：万元

项目主体	项目名称	项目类别	建设期间	总投资额
雨花城投	高铁新城片区保障住房项目	保障房	2020-2024 年	200,000.00
雨花城投	城投 21 号地保障房项目	保障房	2022 年-2027 年	60,033.27
雨花城投	城投 25 号地保障房项目	保障房	2022 年-2027 年	13,302.39
合计				273,335.66

2、工程代建业务

发行人是长沙市雨花区城市基础设施建设的主要投资主体，其首要职能是多渠道筹集城建资金，按城建计划承建市政基础设施和土地前期开发项目，成为长沙市雨花区组织城建国有资本运营、行使国有资本投资主体职能的主要载体，为提升长沙市的城市品位、改善人居环境以及推动经济快速发展做出了巨大的贡献。

报告期内，发行人工程代建业务包括市政基础设施代建业务和土地前期开发业务。

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

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

发行人接受雨花区政府的委托，从事土地前期开发工作，双方已签署书面委托协议，明确了双方权利义务，发行人不负责土地征拆，

不承担土地储备职能，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）等国家法律法规及有关政策规定，合法、合规。

2018-2020 年，发行人实现工程代建业务收入为 172,016.06 万元、10,832.82 万元和 75,796.02 万元，主要为雨花区雅塘片区综合改造项目、城投 9 号地、物流园工业用地等项目完成结算、确认收入。

截至 2020 年末，发行人已经完成圭塘河生态区项目、雅塘片区配套设施建设和综合改造等项目，沙湾路以东、官寺冲路以南、坝湾路以西、白冶路以北以及板塘村万家丽路以西、板塘村安置留地以南、湖南省森林植物园以东地块项目的建设。工程代建业务的主要在建项目预计总投资 129,140.00 万元，已完成投资额 78,933.18 万元；拟建项目计划投资额 55,390.00 万元。

表4-7 2020 年末发行人主要已完工以及在建基础设施建设项目情况表

单位：万元

项目名称	项目预计建设周期	总投资	已投资金额	2020 年末已确认收入金额	2020 年末已回款金额	未来拟投资额	
						2021 年	2022 年
圭塘河生态区项目	2013 年-2016 年	77,279.66	77,279.66	88,533.98	46,367.80		
雨花区雅塘片区综合改造项目	2016 年-2018 年	56,633.91	56,633.91	23,765.20	13,343.56		
雨花区雅塘片区配套设施项目	2016 年-2018 年	41,444.62	41,444.62	32,950.13	14,229.51		
沙湾路以东、官寺冲路以南、坝湾路以西、白冶路以北以及板塘村万家丽路以西、板塘村安置留地以南、湖南省森林植物园以东地块项目	2016 年-2020 年	46,533.78	46,533.78	53,243.86	53,243.86		

圭塘河流域治理	2016 年 -2022 年	55,000.00	10,438.76			22,280.62	22,280.62
平阳南路以东、香樟路以南、红旗路以西、规划 11 号路以北地块	2018 年 -2021 年	24,360.00	23,282.53			1,077.47	
京珠高速以东、香樟路以南、黎托路以西、规划 9 号路以北地块	2018 年 -2022 年	49,780.00	45,211.89			2,284.06	1,142.03
合计		351,031.97	300,825.14	198,493.16	127,184.73	25,642.15	23,422.65

表4-8 截至 2020 年末公司主要拟建工程代建项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额
1	雨花区城区道路立面景观整治工程	2021 年-2023 年	7,000.00
2	雨花区市政主干道路品质提升工程	2021 年-2023 年	35,000.00
3	国土局统征地以南、湖南路桥建设集团公司以东、桃花村安置地和湖南龙骧交通发展有限公司以西、桃花苑以北地块前期整理开发	2021 年-2024 年	5,890.00
4	圭塘街道办事处西北、坝湾路以东地块前期整理开发	2021 年-2024 年	7,500.00
	合计		55,390.00

为支持发行人业务发展，雨花区人民政府分期将保障性住房建设中的节余土地和相关配套土地资产注入发行人，由发行人自主进行开发整理，获取土地开发出让收益。截至 2020 年末，发行人土地资产面积为 1028.98 亩，账面价值合计 375,195.19 万元。发行人可供出让的土地资产较多，对未来收入的实现提供了较强的保障。

九、发行人当地平台公司情况

长沙市雨花区内共有 2 家平台公司，长沙市雨花城市建设投资集团有限公司和长沙雨花经开开发建设有限公司（以下简称“雨花经开”）。长沙市雨花城市建设投资集团有限公司是长沙市雨花区主要

的城市基础设施建设主体，其经营范围涵盖了长沙市雨花区武广新城、雅塘片区等重要城区内的城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个领域。发行人经过多年的项目运营与建设，在长沙市雨花区内城市路网与交通基础设施建设、新城区建设等领域一直占据主导地位。

表4-9 长沙市雨花区主要平台公司情况

序号	被投资企业名称	注册资本 (万)	公司控股股东	出资比例	成立日期
1	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	38,000.00	长沙市雨花区人民政府	100%	2002-04-08
2	长沙市雨花经开开发建设有限公司	10,000.00	长沙市雨花区人民政府	100%	2003-11-18

本期债券的发行人作为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司，截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总额 2,893,251.12 万元，净资产为 1,288,681.17 万元；2020 年公司实现营业收入 82,651.84 万元，净利润 14,879.66 万元。

发行人是长沙市雨花区政府直属的从事城市基础设施代建、保障住房建设的国有独资企业，在项目建设、投融资、项目开发等方面都得到了长沙市政府和雨花区政府的大力支持。雨花经开和发行人作为长沙市雨花区主要的基础设施建设主体，雨花经开区主要在雨花经开区内开展经营业务，发行人主要在除雨花经开区以外的雨花区行政管辖范围内开展经营业务。雨花经开和发行人在各自区域开展业务的相关业务领域内都具有区域优势，业务区域重合度较低。

1. 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司简介

公司名称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：914301007367812174

住所：长沙市雨花区人民中路 245 号

注册资本：38,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

公司主要经营范围：以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司成立于 2002 年 4 月 8 日，注册资本 38,000 万元，是经长沙市人民政府批准，由长沙市雨花区人民政府投资设立的具有独立法人资格的国有独资企业，长沙市雨花区人民政府是发行人的唯一股东。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总额 2,893,251.12 万元，净资产为 1,288,681.17 万元；2020 年公司实现营业收入 82,651.84 万元，净利润 14,879.66 万元。

2. 长沙市雨花经开开发建设有限公司简介

公司名称：长沙市雨花经开开发建设有限公司

统一社会信用代码：91430100758021075Q

住所：湖南省长沙市雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋

注册资本：10,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

公司主要经营范围：以自有资产进行城市基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资，物流的建设、投资、经营、管理（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；仓储服务；集群企业住所托管服务；建筑材料销售；房屋租赁；机器人零配件组装；工业机器人、机器人、智能装备的制造；机器人、机器人零配件、智能装备的销售；机器人技术培训；机器人开发。（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）

长沙雨花经开开发建设有限公司（以下简称“雨花经开”）由 2003 年设立的湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司发展而来，为国有独资企业。经过十多年的经营与运作，公司资产规模逐年扩大，经营收入保持较快的增长速度，雨花经开已经成为雨花经开区土地整理与开发、城市基础设施建设和保障性住房建设的最重要的实施主体。

截至 2020 年 12 月 31 日，长沙雨花经开开发建设有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 1,691,466.34 万元，负债总额 875,344.54 万元，所有者权益（包含少数股东权益）817,521.81 万元；2020 年度，公司实现营业总收入为 71,388.32 万元，净利润为 18,097.24 万元。

十、发行人所在地企业发债情况

截至 2021 年 3 月 31 日，通过上交所、中国债券信息网、中国货币网等网站的公开资料查询，长沙市雨花区已发行过债券的企业有 2

家,合计总发债规模 146.00 亿元(尚在存续期内的),存续余额 115.40 元。长沙市雨花城市建设投资集团有限公司是长沙市雨花区保障住房建设和城市基础设施代建的重要实施主体,发行债券(尚在存续期内的) 64.20 亿元;

从发行品种来看,长沙市雨花区共发行企业债 72.00 亿元、定向工具 40.00 亿元、一般中期票据 5.0 亿元、私募公司债 15.00 亿元和债权融资计划 14 亿元。

表4-10 长沙市雨花区存续期债券发行情况

单位: 亿元

序号	证券简称	发行人中文名称	起息日期	票面利率	债券品种	发行总额	债券余额
1	20 雨 花 城 投 MTN001	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2021/1/18	3.89%	中期票据	5.00	5.00
2	20 雨花经开 02	长沙雨花经开开发建设有限公司	2020/11/6	4.95%	普通企业债	9.00	9.00
3	20 雨花城投 01	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2020/10/12	4.90%	普通企业债	10.00	10.00
4	20 雨花经开 01	长沙雨花经开开发建设有限公司	2020/8/31	4.70%	普通企业债	6.00	6.00
5	20 雨 花 城 投 PPN001	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2020/4/30	3.77%	定向工具 PPN	5.00	5.00
6	20 湘雨花城建 ZR002	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2020/4/26	5.00%	债权融资计划	4.40	4.40
7	2020 年度第二期债权融资计划	长沙雨花经开开发建设有限公司	2020/4/2	6.00%	债权融资计划	0.60	0.60
8	20 湘雨花城建 ZR001	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2020/1/22	6.30%	债权融资计划	5.60	5.60
9	2020 年度第一期债权融资计划	长沙雨花经开开发建设有限公司	2020/1/19	6.00%	债权融资计划	1.00	1.00
10	2019 年度第一期债权融资计划	长沙雨花经开开发建设有限公司	2019/12/20	6.70%	债权融资计划	2.40	2.40
11	19 湘环科园 PPN001	长沙雨花经开开发建设有限公司	2019/3/20	6.40%	定向工具 PPN	10.00	10.00
12	19 雨 花 城 投 PPN002	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2019/3/15	5.00%	定向工具 PPN	5.00	5.00

13	19 雨 花 城 投 PPN001	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2019/1/16	5.50%	定向工具 PPN	5.00	5.00
14	18 雨 花 03	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2018/5/17	6.99%	私募公司债	5.00	5.00
15	18 雨 花 02	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2018/4/3	6.88%	私募公司债	5.00	5.00
16	18 雨 花 01	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2018/2/2	7.00%	私募公司债	5.00	5.00
17	17 湖 南 环 保 PPN002	长沙雨花经开开发建设有限公司	2017/12/20	5.80%	定向工具 PPN	10.00	8.60
18	17 湖 南 环 保 PPN001	长沙雨花经开开发建设有限公司	2017/8/18	6.20%	定向工具 PPN	5.00	4.60
19	16 湖南环科债	长沙雨花经开开发建设有限公司	2016/9/6	4.17%	普通企业债	15.00	9.00
20	16 雨花城投债	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2016/1/28	3.80%	普通企业债	14.00	5.60
21	14 雨花城投债	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2014/4/18	7.17%	普通企业债	18.00	3.60
合计			-	-	-	146.00	115.40

十一、发行人所在行业的现状和前景

（一）保障性住房建设行业的现状和发展前景

1、我国保障性住房建设行业的现状和发展前景

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

2016年3月17日第十二届全国人民代表大会第四次会议批准的

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

据财政部官网发布的数据显示，2018-2020年各级财政加大了保障性安居工程资金筹措力度。2020年全国开工改造各类棚户区2300多万套，超额完成“十三五”2000万套的棚改目标；新开工改造城镇老旧小区4.03万个，超额完成2019年政府工作报告中提出的3.9万个目标。2021年，国家保障性安居工程第一批中央预算内投资，计划296.93亿元用于支持城镇老旧小区改造（194.98亿元）和棚户区改造配套设施建设（101.95亿元）。同时国家发改委、中国人民银行、中国银保监会等机构给保障性安居工程建设在企业债券融资、银行信贷等方面提供了诸多政策支持。从长期来看，我国作为人口大国，城镇低收入和少量中等偏下收入家庭买不起房，住房不成套及设施简陋等问题严

重，城镇化建设过程中拆迁农民居住问题改善需求量大，帮助他们解决基本居住问题，对促进经济发展和社会稳定十分重要，保障性住房建设行业的市场发展前景仍旧继续看好。

2、长沙市保障性住房建设行业的现状和发展前景

根据 2020 年长沙市政府工作报告显示，2019 年长沙市政府继续纵深推进城市体检，加强城市更新和存量住房改造提升，实施优化城市人居环境三年行动计划，启动“城中村”改造 3 个，改造棚户区 5,116 户，完成老城区有机更新片区 6 个。根据《长沙市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》要求，长沙市将通过购买商品房、货币化安置等多种方式筹集保障房房源，鼓励引导社会资本有序参与保障性住房建设与运营，到 2020 年，主城区保障性住房覆盖面达到 20%。根据 2021 年长沙市政府工作报告显示，2020 年棚改、城镇老旧小区改造任务超额完成。近 5 年长沙市累计完成棚户区改造 1367.5 万平方米、城中村 25 个、城镇老旧小区 354 个，棚改经验得到国务院通报表扬；累计改造农村危房 4.7 万户，累计拆除农村“空心房”3.23 万户；农民“带地入建”集中居住模式获全国推介。

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

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

（二）城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

1、我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求也将不断增加。

城市基础设施建设作为保障城市可持续健康发展的前提与物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、

强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。

近年来，国家在保持财政资金对城市基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。依据国家统计局数据显示，2020 年全社会固定资产投资额 2,164.5 万亿元，较 2019 年增长 5.7%。城市基础设施投资力度与规模不断扩大，对于我国扩大内需、促进经济增长发挥了主力军作用。但是我国城市基础设施建设也存在明显的地域性差异，东部沿海城市依靠自身积累的强大财政实力与其多元化的融资渠道为城市基础设施建设奠定了雄厚的资金基础，在与国际频繁、深度的互动交流中更是为城市基础设施建设提供了创新实力；相比之下，中西部地区受制于资金与区位因素，城市基础设施建设明显落后于东部沿海地区，其发展空间与投资需求非常广阔和巨大。

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

2、长沙市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

长沙市是湖南省省会，位于湖南省中部，地处湘江下游，是国务院批准的首批 24 个历史文化名城之一和首批对外开放的旅游城市之一。自 2000 年以来，长沙市政府坚持把城市化作为现代化建设的重要战略之一，通过加大投入、加快建设和推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。“十二五”至今，长沙市基础设施建设累计完成投资 3,157 亿元，市区人口增至约 299 万，城镇化率已超过 60%。根据长沙市城市总体规划的部署安排，未来长沙市将基本形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架，计划完成以“三港”（霞凝港、黄花空港、信息港）和“两路”（高速公路、高速铁路）为主体的一系列重大枢纽工程，建成以“两网”（轨道交通网和城市骨架道路网）为重点的客货运交通网络，市域总人口达到 688 万人，城市化水平提高至 70%。按照《总体规划》的安排，长沙市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年长沙市的基础设施建设将得到更大的发展。

雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是湖南省长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。“十二五”期间，雨花区全面推进重点区域建设，累计实施城建重点项目 103 个，总投资 118.8 亿元，新建改造城市主次干道 55 条、40.5 公里，长沙磁悬浮、沪昆高铁、地铁 2 号线完成结网，雨花交通枢纽地位进一步凸显；累计实现征拆腾地 2.57 万亩，拆除违法建筑 1,000 多万平方米；并

相继完成高铁南站、汽车南站、高桥市场、红星市场等区域综合整治项目 98 个，连续八年保持“省级文明城区”称号。“十三五”期间，雨花区将突出城市基础设施建设，支持轨道交通建设，构建综合交通体系。五年内将新建、拓改城市主次干道 43 条、84 公里。重点推进繁忙路段扩容和断头路改造，规划建设城市支路 150 公里，提升重要交通节点和道路通行能力。到 2020 年，实现城镇化率达到 92% 以上。

（三）发行人地域经济情况

1、长沙市概况

长沙市是湖南省省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。地处湖南东部偏北，湘江下游和长浏盆地西缘，是长江中游地区重要的中心城市，是全国首批公布的 24 个历史文化名城之一。长沙市位于湖南东北部之湘江下游，地处华中腹地和南北要冲，地理条件优越，拥有丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础。现辖长沙县、浏阳市、宁乡县和雨花、芙蓉、天心、岳麓、开福、望城六个城区。截止 2020 年末全市土地面积 11,819.50 平方公里，常住人口约为 865.45 万人，是我国特大城市之一。

长沙是湖南交通的枢纽。素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称的长沙，是沟通鄂、豫、粤、桂、和赣、黔、蜀、滇等省的重要枢纽，在水、陆、空“三位一体”立体交通网络的构建与升级方面，一直保持在全国前列。公路方面，在此交汇的京珠高速公路、沪昆高速公路以及 107、319 国道为主脉，与省、市、县、乡公路联成网络，四通八达；铁路

方面，京广铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，武广高铁和杭长高铁更是拉近了全国区域间的联系；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线 95 公里，可通航 2,000 吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外 90 多个大中城市的 130 余条航线，构成水、陆、空立体交通网络，是湖南联系全国、通向世界的主要通道。

长沙市作为内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，其优越的交通条件必然也孕育了坚实的工商业经济基础。“十二五”期间，长沙市上下紧紧围绕率先建成“三市”、强力实施“三倍”、加快现代化进程，大步行“六个走在前列”，坚持稳中求进、新中求进、好中求进，在新常态下实现了持续健康协调发展。2015 年，湖南湘江新区成功获批，成为中部地区首个国家级新区。获批国家自主创新示范区，长沙高新技术产业开发区创新能力居全国高新区前十强。新晋浏阳经济技术开发区、望城经济技术开发区 2 家国家级开发区。经济社会发展稳中有进、稳中趋优，民生实事全面完成，连续 11 年获评中国最具幸福感城市。“十三五”时期长沙经济社会发展的总体目标是：率先建成全面小康加快实现基本现代化。根据 2018 至 2020 年《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2018-2020 年，长沙市地区生产总值(GDP)分别为 11,003.41 亿元、11,574.22 亿元和 12,142.52 亿元，同比增长分别为 8.5%、8.1%和 4.0%，经济发展增速较为稳定，经济实力进一步增强。且长沙市

工业经济基础良好，仍是中南地区工业经济发展最具潜力的城市之一。长沙市地区数据如下表所示：

长沙市雨花区位于长沙市东南部，地理位置优越，区位优势独特，处在湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。区内交通十分发达，“六纵七横”的城市道路交织成网，东有已经建成的武广高铁长沙南站、长株潭客运总站及正在兴建的城市地铁黎托站，南有汽车南站，是省会长沙现代交通枢纽的核心区域，为公司发展提供良好的外部环境。雨花区下辖 12 个街道、1 个镇（跳马镇）、1 个省级工业园区（雨花经济开发区）、1 个市级物流产业园区（雨花现代电子商务产业园区）。2019 年末，雨花区常住人口为 94.98 万人。“十二五”期间，雨花区全面小康实现程度连续两年排名全省第一，是名副其实的“中部经济强区”。根据 2018 至 2020 年《雨花区国民经济和社会发展统计公报》，2018-2020 年，雨花区地区生产总值（含湖南中烟）分别为 1,888.16 亿元、2,075.77 亿元和 2193.24 亿元，同比增长分别为 7.8%、7.7%和 4.5%，经济实力不断充实，优势十分明显。

2、长沙市和雨花区经济发展状况

近年来长沙市经济发展迅速，全市 GDP 总量、人均 GDP、居民人均可支配收入等主要发展指标连年攀升，稳居中部省会城市前列。根据长沙市统计信息网的数据，2020 年长沙市生产总值为 12,142.52 亿元，同比增长 4.50%；固定资产投资为 9,866.30 亿元，同比增长 6.20%；

地方一般公共预算收入为 1,100.09 亿元，同比增长 3.00%；社会消费品零售总额 4,469.76 亿元，比上年下降 2.60%。2020 年，长沙市全市的规模以上工业增加值 4,383.59 亿元，同比增长 5.10%，工业增加值占 GDP 的比重为 28.5%。烟草制品业、专用设备制造业是长沙市传统支柱产业，新兴优势行业，电子信息设备制造业、汽车制造业、电气机械器材制造业和轨道交通设备制造业对工业经济增长发挥了重要支撑作用。

表4-11 2018-2020 年长沙市国民经济和社会发展主要指标

单位：亿元、%

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	12,142.52	4.00	11,574.22	8.10	11,003.41	8.50
地方一般公共预算收入	1,100.09	3.00	950.23	8.00	879.71	9.90
规模以上工业增加值	4,383.59	5.10	4,170.88	9.10	3,822.99	8.20
全社会固定资产投资	9,866.30	6.20	9,290.30	10.10	8,438.06	11.50
社会消费品零售总额	4,469.76	-2.60	5,247.03	10.10	4,765.04	9.90
进出口总额（亿美元）	340.15	17.40	289.87	56.40	193.80	36.80
城镇常住居民人均可支配收入（元）	57,971.00	5.00	55,211.00	8.70	50,792.00	8.20
农村常住居民人均可支配收入（元）	34,754.00	7.50	32,329.00	8.80	29,714.00	8.60

数据来源：2018-2020 年长沙市国民经济和社会发展统计公报

表4-12 2020 年长沙市下辖各区、县（市）主要经济指标

单位：亿元

城市	GDP	GDP 排名
雨花区	2,193.24	1
长沙县	1,808.3	2
浏阳市	1,510.00	3

岳麓区	1,360.00	4
芙蓉区	1,163.28	5
天心区	1,120.64	6
宁乡市	1,115.00	7
开福区	1,041.00	8
望城区	857.04	9

数据来源：长沙市统计局网站

2020 年，雨花区生产总值为 2,193.24 亿元，同比增长 4.50%；地方一般公共预算收入为 78.05 亿元，同比增长 4.91%。雨花区第一、二、三次产业分别拉动 GDP 增长 0、2.6、1.9 个百分点，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 0.00%、57.30%、42.70%。雨花区全年实现规模以上工业总产值同比增长 2.80%，产业升级步伐加快；全年固定资产投资同比增长 5.70%，其中房地产开发投资同比增长 3.10%。城镇居民人均可支配收入 6.24 万元，同比增长 5.10%。根据雨花区 2021 年政府工作报告，近五年内雨花区综合实力大步跨越，主要指标稳居中部省会城区前列。地区生产总值在全省率先突破 2000 亿元大关，稳居中部省会城区第一；综合竞争力、位居全国百强区第 20 位，位居中部地区第一；综合实力、高质量发展指标在全国百强区排名中争先进位，进入全国一流强区前列。

表4-13 2018-2020 年雨花区国民经济和社会发展主要指标

单位：亿元、%

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	2,193.24	4.50	2,075.77	7.7	1,888.16	7.80
地方一般公共预算收入	78.05	4.91	61.36	12.20	54.69	2.60

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
规模以上工业增加值	880.95	2.80	856.96	5.50	812.28	5.50
全社会固定资产投资	-	5.70	-	10.90	-	10.00
社会消费品零售总额	661.70	-2.00	827.85	8.80	761.24	8.40
进出口总额（亿美元）	-	-	19.50	64.30	11.87	13.00

数据来源：2018-2020 年长沙市雨花区国民经济和社会发展统计公报

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在所处行业中的地位

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

（1）发行人在拆迁农民保障住房建设行业中的地位

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

（2）发行人在城市基础设施建设行业中的地位

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

（3）发行人在雨花区平台公司间的地位

长沙市雨花区内共有 2 家平台公司，发行人和长沙雨花经开开发建设有限公司（以下简称“雨花经开”）。雨花经开成立于 2003 年 11 月 18 日，注册资本 10,000 万元，是由 2003 年设立的湖南环保科技产业园开发建设投资有限责任公司发展而来的国有独资企业，长沙市雨花区人民政府是雨花经开的唯一股东和实际控制人，并授权长沙雨花经济开发区管委会履行出资人职责。雨花经开作为长沙雨花经济开发区的主要基础设施建设主体，主营业务为土地平整及开发收入、基础设施代建、保障房建设和商品房销售等。截至 2020 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 2,721,797.72 万元，负债总额为 1,451,226.48 万元，所有者权益为 1,270,571.24 万元。2020 年度内公司实现营业总收入为 82,651.84 万元，净利润为 14,879.66 万元。

雨花经开和发行人作为长沙市雨花区主要的基础设施建设主体，雨花经开区主要在雨花经开区内开展经营业务，发行人主要在除雨花

经开区以外的雨花区行政管辖范围内开展经营业务。雨花经开和发行人及其子公司在各自开展的基础设施建设、保障房销售等业务领域内具有区域优势，业务区域重合度较低。

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势明显

2007年12月，经国务院同意，国家发改委正式下文《国家发展改革委关于批准武汉城市圈和长株潭城市群为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区的通知》（发改经体〔2007〕3428号），批准“长株潭城市群”为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”。目前，长沙正在加速创建“长株潭经济一体化”，以形成长沙、株洲、湘潭“一小时经济圈”；同时，长沙借由“泛珠三角经济圈”，接受粤、港、澳三地的经济辐射，在立足中部的大好势头下积极承接珠三角产业转移，实现与珠三角的交通互连、产业互补、市场流通以及资源共享。雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是湖南参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。依托优越的地理位置，发行人具有广阔的发展空间。得益于“中部崛起”、“长株潭经济一体化”等一系列重大发展战略和规划，长沙市逐步成为华中地区区域性的核心城市之一。长沙市的快速发展将带动辖区内雨花区城市基础设施建设的迅速发展，由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，发行人作为长沙市雨花区城市基础设施的投融资主体具有明显的区域竞争优势。

（2）区域经济快速增长

中部地区对中国经济的增长一直起着承东启西的作用。中部崛起战略实施以来，中部六省加大结构调整力度，加快工业化进程，呈现出快速发展态势，地区生产总值平均增幅超过 12%，财政收入平均增幅超过 20%。“十二五”期间，长株潭地区将继续发挥资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势，积极承接国内外产业转移，加快地区新型工业化和城镇化进程，区域经济发展前景十分广阔。发行人所处的长沙市雨花区近年来一直是中部六省经济强区，2018-2020 年，雨花区地区生产总值分别为 1,888.16 亿元、2,075.77 亿元和 2,193.24 亿元，同比增长分别为 7.8%、7.7%和 4.5%，经济实力不断充实，优势十分明显。

（3）政府给予有力支持

发行人是长沙市雨花区政府直属的从事城市基础设施代建、拆迁农民保障住房建设的国有独资企业，在项目建设、投融资、税收、项目开发等方面都得到了长沙市政府和雨花区政府的大力支持。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第 103 号令）等政策规定，长沙市政府和雨花区政府为支持拆迁农民保障住房建设，授权开展基础设施建设等方面给予了发行人政策支持。2018-2020 年发行人政府补贴收入分别为 2,559.93 万元、6,804.93 万元和 29,709.44 万元。在长沙市、雨花区两级政府的高度重视和大力扶持下，近几年发行人的资金实力和经营能力不断增强，竞争力进一步提升。

（4）垄断经营优势突出

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

十二、发行人发展规划

公司将继续秉承“小城投，大作为”的发展定位，坚持“博弈市场、服务发展、效益为本、效率为先”的工作方针，坚定不移的走“集团多元化发展”路线。发行人将在现有基础上，继续发挥城建集团的资源优势和业务优势，在承担长沙市雨花区拆迁农民保障住房建设、城市基础设施代建的基础上，坚持城市开发和运营这一核心业务不动摇，不断发展其他相关业务，增强自身造血功能，为实现公司长远健康发展和“财富、品质、幸福雨花建设”作出新的、更大的贡献。

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

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

降低融资成本。

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

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

3、做优项目投资。完善项目收益构建、政府购买服务及必要的外部收益注入等机制，进一步提升经营性项目收益来源的确定性；注重项目规划落地和前期手续完善，为项目平衡和融资创造条件；积极寻求发行项目收益票据、资产证券化等融资产品。

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

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据主要来源于发行人2018-2020年经审计的财务报告。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2018、2019年及2020年合并及母公司的资产负债表、利润表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，出具了CAC证审字[2019]0058号、CAC证审字[2020]0011号和CAC证审字[2021]0063号标准无保留意见的审计报告。

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

2019年度新的全资子公司并入对合并报表的调整影响：

2019年10月，长沙市雨花区人民政府雨政发（2019）60号文件，对关于长沙市雨花区城中村改造投资有限公司、长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司股权划转相关事宜进行了批复。长沙市雨花区人民政府将长沙市雨花区城中村改造投资有限公司、长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司划拨给本公司，作为本公司的控股子公司，股东变更已于2019年11月20日、2019年10月29日办理了工商变更登记手续，报告期内因同一控制下企业合并增加子公司，应调整合并资产负债表的期初数，故对合并资产负债表期初数的影响如下：

单位：元

资产	对合并报表的年初影响	负债和所有者权益	对合并报表的年初影响
货币资金	40,998,765.27	应付账款	1,279,951.64

应收账款		应付职工薪酬	260,110.84
预付款项		应交税费	9,350.55
其他应收款	344,471,620.98	其他应付款	196,147,069.74
存货	547,147,022.40	长期借款	557,999,700.00
其他流动资产	12,757.14	资本公积	241,779,061.63
长期股权投资	6,000,000.00	未分配利润	-58,455,581.70
固定资产	389,496.91		
合计	939,019,662.70		939,019,662.70

对合并后的上年利润表影响如下

单位：元

利润表项目	对比较报表的影响
营业收入	
营业成本	5,093,599.47
营业税金及附加	
管理费用	6,019,152.53
财务费用	-200,640.77
资产减值损失	
营业外收入	2,657,566.93
利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-8,254,544.30

对合并后的上年现金流量影响如下

单位：元

流量表项目	对比较报表的影响
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	579,879,463.73
购买商品、接受劳务支付的现金	336,291,313.21
支付给职工以及为职工支付的现金	2,429,377.66
支付的各种税费	21,194,226.37
支付其他与经营活动有关的现金	532,107,896.90
经营活动产生的现金流量净额	-312,143,350.41
收到其他与投资活动有关的现金	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	225,166.00
投资支付的现金	6,000,000.00

流量表项目	对比较报表的影响
取得借款收到的现金	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	97,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,607,680.31
现金及现金等价物净增加额	-157,976,196.72
期初现金及现金等价物余额	198,974,961.99
期末现金及现金等价物余额	40,998,765.27

重要会计政策、会计估计的变更

1、2018年无重要会计政策、会计估计的变更。

2、发行人2019年度董事会会议决议通过《关于会计政策变更的议案》，对以下会计政策进行变更：

（1）财务报表列报

2019年财政部发布财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，发行人根据通知要求进行了调整。相关列报调整影响如下：

2018年12月31日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

合并资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收票据及应收账款	4,767,611,137.99	-4,767,611,137.99	
应收票据			
应收账款	-	4,767,611,137.99	4,767,611,137.99
应付票据及应付账款	144,483,821.83	-144,483,821.83	
应付票据			
应付账款	-	144,483,821.83	144,483,821.83
合计	4,912,094,959.82	-	4,912,094,959.82

单位：元

母公司资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
------------	-----	------------------	-----

母公司资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收票据及应收账款	4,582,008,545.74	-4,582,008,545.74	-
应收票据			
应收账款	-	4,582,008,545.74	4,582,008,545.74
应付票据及应付账款	113,507,304.83	-113,507,304.83	-
应付票据			
应付账款	-	113,507,304.83	113,507,304.83
一年内到期的非流动负债			
递延收益			
合计	4,695,515,850.57	-	4,695,515,850.57

2018年12月31日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

母公司资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收票据及应收账款	4,582,008,545.74	-4,582,008,545.74	-
应收票据			
应收账款	-	4,582,008,545.74	4,582,008,545.74
应付票据及应付账款	113,507,304.83	-113,507,304.83	
应付票据			
应付账款	-	113,507,304.83	113,507,304.83
一年内到期的非流动负债			
递延收益			
合计	4,695,515,850.57	-	4,695,515,850.57

(2) 执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，本公司管理层认为，前述准则的采用未对本公司财务报告产生重大影响。

(3) 重要会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

3、2020年无重要会计政策、会计估计的变更。

一、发行人财务总体情况

(一) 发行人 2018 年至 2020 年及 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月

财务报表主要数据

表5-1 发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月合并
财务报表主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	2,893,251.12	2,721,797.72	2,479,222.00	2,414,557.86
其中：流动资产	2,607,697.60	2,429,042.67	2,168,224.72	2,138,005.67
负债合计	1,604,569.95	1,451,226.48	1,255,145.88	1,249,714.36
其中：流动负债	551,025.78	524,674.77	486,467.80	402,988.98
所有者权益合计	1,288,681.17	1,270,571.24	1,224,076.12	1,164,843.50
营业总收入	92,203.64	82,651.84	59,471.66	185,828.33
营业利润	18,397.53	15,280.93	15,611.46	69,411.55
净利润	18,109.93	14,879.66	15,699.64	69,195.63
经营活动现金流入	91,290.06	113,602.13	334,102.60	301,821.28
经营活动产生的现金流量净额	-64,427.72	-86,988.71	67,261.22	-110,463.03
投资活动产生的现金流量净额	-16,794.08	-783.50	-464.56	-643.10
筹资活动产生的现金流量净额	67,356.90	154,824.35	-65,846.91	25,326.41
现金及现金等价物净增加额	-13,864.91	67,052.14	949.75	-85,779.72

(二) 发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月主要

财务指标

表5-2 发行人 2018-2020 年及 2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月合并

财务报表主要财务指标

财务指标	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	4.73	4.63	4.46	5.31
速动比率（倍）	2.13	2.09	1.87	2.36
资产负债率（%）	55.46	53.32	50.63	51.76
应收账款周转率（次）	0.19	0.18	0.13	0.53
存货周转率（次）	0.05	0.06	0.04	0.09
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.02	0.08
主营业务利润率（%）	25.18	3.43	22.69	42.30
EBTIDA（亿元）	3.59	4.48	4.37	8.55
EBITDA 利息倍数（倍）	0.49	0.63	0.47	1.57
净资产收益率（%）	1.45	1.19	1.31	6.17
总资产收益率（%）	0.65	0.57	0.64	2.97

注：

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

（三）发行人经审计的 2018-2020 年及 2021 年 9 月末/2021 年 1-9

月的财务报表（见附表二、三、四）及合并范围的变化

2018 年合并范围无变化。

2019 年并入两家子公司。

2019 年 3 月，发行人将持有的长沙市三力物业管理有限公司、长沙市雨花农业综合开发有限责任公司、长沙市雨花城投报建咨询有限公司共三个公司的 100%股权划转剥离，不再合并该三个公司的报

表，

2019 年 10 月，长沙市雨花区人民政府雨政发(2019)60 号文件，对关于长沙市雨花区城中村改造投资有限公司、长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司股权划转相关事宜进行了批复，长沙市雨花区域城中村改造投资有限公司、长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司被划拨作为发行人的全资子公司，发行人纳入本年合并报表范围。

2020 年合并范围无变化。

2021 年 1-9 月较 2020 年末新增合并两家子公司，分别为长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司、长沙雨花城投报建咨询服务有限公司。

（四）发行人财务分析

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末与 2021 年 9 月末，发行人合并资产总额分别为 2,414,557.86 万元、2,479,222.00 万元、2,721,797.71 万元和 2,893,251.12 万元，合并负债总额分别为 1,249,714.36 万元、1,255,145.88 万元、1,451,226.48 万元和 1,604,569.95 万元，所有者权益分别为 1,164,843.50 万元、1,224,076.12 万元、1,270,571.24 万元和 1,288,681.17 万元。2018 年末、2019 年末、2020 年末与 2021 年 9 月末发行人的资产负债率为 51.76%、50.63%、53.32% 和 55.46%。

报告期内，发行人主营业务收入分别为 183,288.85 万元、54,591.69 万元和 79,217.56 万元，净利润分别为 69,195.63 万元、

15,669.64 万元、14,879.66 万元和 18,109.93 万元。近三年平均净利润为 33,258.31 万元，足以覆盖本期债券一年利息。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率处于中等水平，风险总体可控。

1、偿债能力分析

表5-3 发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动资产（万元）	2,607,697.60	2,429,042.67	2,168,224.72	2,138,005.67
流动负债（万元）	551,025.78	524,674.77	486,467.80	402,988.98
净利润（万元）	18,109.93	14,879.66	15,699.64	69,195.63
资产负债率（%）	55.46	53.32	50.63	51.76
流动比率（倍）	4.73	4.63	4.46	5.31
速动比率（倍）	2.13	2.09	1.87	2.36
EBITDA（亿元）	3.59	4.48	4.37	8.55
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.63	0.47	1.57

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

5、EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

短期偿债能力方面，2018-2020年及2021年9月末，发行人流动资产在资产结构中比例较大，发行人流动比率分别为5.31倍、4.46倍、4.63倍和4.73倍，速动比率分别为2.36倍、1.87倍、2.09倍和2.13倍；2018-2020年及2021年9月末，报告期内，发行人流动比率和速动比率均值均大于1，保持行业内较高水平，表明发行人偿债能力整体较强。发行人资产变现能力较强、流动比率和速动比率较高，短期偿债能力强；流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务。

长期偿债能力方面，最近三年及一期发行人资产负债率分别为 51.76%、50.63%、53.32%和 55.46%，资产负债率整体趋势较为平稳且保持在合理范围之内。近几年由于公司项目投资较多，各项资本性支出较大，导致资产负债率有所上升。

发行人近三年的 EBITDA 利息倍数分别为 1.57 倍、0.47 倍和 0.63 倍，表明发行人长期偿债能力较弱。发行人债务主要是长期债务，从发行人长期借款及债券等长期债务的期限结构来看，长期借款偿还本金高峰集中在 2024-2026 年期间，届时发行人需提前做好偿付资金准备工作。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率维持在合理水平，流动比率、速动比率处于较高水平，长期及短期偿债能力较强。未来随着雨花区经济的不断发展，发行人在保障性住房建设和工程代建等业务将持续增长，发行人偿债能力将进一步增强。

2、营运能力分析

表 5-4 发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计（万元）	2,893,251.12	2,721,797.72	2,479,222.00	2,414,557.86
应收账款（万元）	511,604.68	466,647.5	455,701.48	476,761.11
存货（万元）	1,434,298.36	1,332,480.05	1,260,732.04	1,186,789.72
营业收入（万元）	92,203.64	82,651.84	59,471.66	185,828.33
营业成本（万元）	70,933.45	83,355.88	45,837.57	108,205.85
应收账款周转率（次/年）	0.19	0.18	0.13	0.53
存货周转率（次/年）	0.05	0.06	0.04	0.09
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.02	0.08

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/应收账款平均余额

3.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

发行人近三年及一期的营业收入保持基本增长趋势。近三年及一期发行人营业收入分别为 185,828.33 万元、59,471.66 万元、82,651.84 万元和 92,203.64 万元。发行人的应收账款周转率分别为 0.53 次/年、0.13 次/年、0.18 次/年和 0.19 次/年，存货周转率分别为 0.09 次/年、0.04 次/年、0.06 次/年和 0.05 次/年，总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.02 次/年、0.03 次/年和 0.03 次/年，整体保持在行业合理水平。报告期内应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率出现明显波动，主要是由于 2018 年工程代建业务收入大幅增加所致，导致营业收入和营业成本大幅增加所致。2019 年发行人工程代建业务收入较 2018 年明显减少，主要系在建的基础设施尚未完工结算，2020 年，受疫情影响，导致部分代建工程进度放缓，随着以前年度代建工程陆续完工，工程代建业务收入将持续回升。2020 年，受疫情影响保障性住房建设进度受阻，从而影响保障性住房销售及结算，保障房建设收入较 2019 年有较大幅度减少。随着发行人在保障房建设和工程代建等方面产能的逐步释放，发行人资产运营效率将会逐步提升。

3、盈利能力分析

表5-5 发行人近三年及一期主要盈利能力指标

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	92,203.64	82,651.84	59,471.66	185,828.33
营业总成本	88,861.55	111,194.88	73,611.61	126,696.17
营业成本	70,933.45	83,355.88	45,837.57	108,205.85
营业利润	18,397.53	15,280.93	15,611.46	69,411.55
利润总额	18,109.93	14,879.66	15,699.64	69,207.39
净利润	18,109.93	14,879.66	15,699.64	69,195.63

营业毛利率	23.07	-0.85	22.93	41.77
净资产收益率	1.45	1.19	1.31	6.17
总资产收益率	0.65	0.57	0.64	2.97
其他收益	14,466.53	29,709.44	6,785.34	2,644.76

注：1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入*100%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产总额×100%

3、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 185,828.33 万元、59,471.66 万元、82,651.84 万元和 92,203.64 万元，营业利润分别 69,411.55 万元、15,611.46 万元、15,280.93 万元和 18,397.53 万元。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现净利润分别为 69,195.63 万元、15,699.64 万元、14,879.66 万元和 18,109.93 万元，首先是由于 2019 年，随着在建保障房陆续完工，保障房建设收入较 2018 年有所提升。2020 年，受疫情影响保障性住房建设进度受阻，从而影响保障性住房销售及结算，保障房建设收入较 2019 年有较大幅度减少。其次 2018 年基础设施建设收入较大的主要原因系公司开发整理的土地在 2018 年实现收入规模较大所致。2019 年发行人工程代建业务收入较 2018 年明显减少，主要系在建的基础设施尚未完工结算。2020 年，受疫情影响，导致部分代建工程进度放缓，随着以前年度代建工程陆续完工，工程代建业务收入将持续回升。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现其他收益分别为 2,644.76 万元、6,785.34 万元、29,709.44 万元和 14,466.53 万元，占同期利润总额的比例分别为 3.82%、43.22%、199.66%和 79.88%。发行人其他收益系雨花区人民政府对发行人的工程代建业务、保障性住房建设业务等给予的补贴资金。发行人利润总额和净利润对政府补贴

的依赖程度较高。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人净资产收益率分别为 6.17%、1.31%、1.19%和 1.45%，总资产收益率分别为 2.97%、0.64%、0.57%和 0.65%。近三年发行人的净资产收益率和总资产收益率大幅下降，主要系 2018 年收入大幅增加，而 2019-2020 年处于相对稳定的利润水平，导致发行人净资产收益率和总资产收益率大幅下降。发行人近三年及一期净资产收益率和总资产收益率的水平和变动情况符合发行人所在行业的一般特征。未来，随着发行人主营业务规模的稳步增长，主营业务业绩将逐步释放和不断提高，发行人的盈利能力还有望进一步提升。

4、现金流量分析

表5-6 发行人近三年及一期主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量流入	91,290.06	113,602.13	334,102.60	301,821.28
经营活动现金流量流出	155,717.78	200,590.84	266,841.37	412,284.31
经营活动产生的现金流量净额	-64,427.72	-86,988.71	67,261.22	-110,463.03
投资活动产生的现金流量净额	-16,794.08	-783.50	-464.56	-643.10
筹资活动产生的现金流量净额	67,356.90	154,824.35	-65,846.91	25,326.41
现金及现金等价物净增加额	-13,864.91	67,052.14	949.75	-85,779.72

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 301,821.28 万元、334,102.60 万元、113,602.13 万元和 91,290.06 万元，主要为保障房建设及代建项目收入流入及其他与经营活动相关的往来款流入，同期经营活动现金流出分别为 412,284.31 万元、266,841.37 万元、200,590.84 万元和 155,717.78 万元，主要为购买原

材料、接受劳务、各项税费支付的现金；同期经营活动产生的现金流量净额分别为-110,463.03 万元、67,261.22 万元、-86,988.71 万元和-64,427.72 万元。发行人经营性现金流量净额由正转负，主要因项目增加购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-643.10 万元、-464.56 万元、-783.50 万元和-16,794.08 万元。2019 年发行人投资活动净现金相比于 2018 年有所增加，主要系发行人减少了对外投资所致；2020 年发行人投资活动现金流量净额相对 2019 年度大幅减少，主要系 2020 年公司新增购建固定资产、无形资产和其他长期资产等及支付其他投资相关资金所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 25,326.41 万元、-65,846.91 万元、154,824.35 万元和 67,356.90 万元。发行人筹资活动产生的现金流入以银行借款和债券为主，筹资活动产生的现金流出主要用于偿还债务和支付利息等。2019 年较 2018 年筹资活动净现金流减少主要是 2019 年融资较少，同时偿还了部分有息债务所致。2020 年较 2019 年筹资活动净现金流增加，主要是由于 2020 年加大融资力度所致。近年来，发行人筹资活动现金流入增长较快，主要是与发行人所从事的城市基础设施建设业务特点相关，经营活动与对外投资活动对筹资的依赖性较强，另外，近年来发行人建设项目和开发整理土地增多。

发行人是长沙市雨花区最重要的开发建设主体，主要负责长沙市雨花区基础设施建设及保障房建设工作，相关项目建设收入是公司收

入和利润的主要来源。2018 年，由于发行人当年有较多的保障房项目与基础设施项目进行施工，导致当年经营活动产生的现金流量净额为负，现金流减少较多，同时 2018 年对外融资额较小，导致 2018 年现金及现金等价物净增加额为负数。由于发行人为城市建设企业，往往前期资金投入较大，资本性支出较多，受项目结算进度及回款的影响，导致报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续波动，不仅如此，发行人作为城市建设企业，投入大量资金购建固定资产、无形资产和其他长期资产，同时 2020 年受到疫情影响，导致了发行人现金流有所减少，导致 2018 至 2020 年度发行人现金及现金等价物净增加额累计为负。

总体来看，发行人近三年及一期的经营活动、投资活动和筹资活动现金流均存在一定的波动，但与发行人所从事的城市基础设施建设业务特点相关，该类项目建设通常具有投资规模大、工程期限长等特点，因此，在进行项目投资建设和收回投资的周期内，发行人的现金流量会出现一定波动，与其所在行业特点及经营模式相符。

二、发行人资产结构与资产情况分析

（一）发行人资产结构分析

表5-7 发行人近三年及一期资产构成表

（二）单位：万元，%

资产	2021 年 9 月末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比
货币资金	93,446.65	3.23	107,311.56	3.94	40,259.42	1.62	39,309.66	1.63
交易性金融资产	8,280.00	0.29	-	-	-	-	-	-

应收账款	511,604.68	17.68	466,647.58	17.14	455,701.48	18.38	476,761.11	19.75
预付款项	70,594.21	2.44	51,341.90	1.89	50,790.68	2.05	20,732.94	0.86
其他应收款	479,344.59	16.57	470,405.21	17.28	356,501.29	14.38	411,143.50	17.03
存货	1,434,298.36	49.57	1,332,480.05	48.96	1,260,732.04	50.85	1,186,789.72	49.15
其他流动资产	10,129.10	0.35	856.37	0.03	4,239.82	0.17	3,268.73	0.14
流动资产合计	2,607,697.60	90.13	2,429,042.67	89.24	2,168,224.72	87.46	2,138,005.67	88.55
长期应收款	5,000.00	0.17	19,000.00	0.70	33,000.00	1.33	47,000.00	1.95
长期股权投资	1,947.65	0.07	1,947.65	0.07	2,588.88	0.10	2,593.19	0.11
其他权益工具投资	850.00	0.03	850.00	0.03	0.00	-	0.00	-
投资性房地产	100,339.81	3.47	99,014.50	3.64	102,345.15	4.13	50,251.76	2.08
固定资产	34,548.45	1.19	31,819.74	1.17	32,765.74	1.32	39,566.72	1.64
在建工程	15,641.03	0.54	8,899.07	0.33	7,604.73	0.31	124,905.72	5.17
无形资产	9,353.21	0.32	13,335.48	0.49	14,810.64	0.60	12,234.81	0.51
长期待摊费用	25.74	0.00	40.96	0.00	34.50	0.00	-	-
其他非流动资产	117,847.64	4.07	117,847.64	4.33	117,847.64	4.75	-	-
非流动资产合计	285,553.52	9.87	292,755.05	10.76	310,997.28	12.54	276,552.19	11.15
资产总计	2,893,251.12	100.00	2,721,797.72	100.00	2,479,222.00	100.00	2,414,557.86	100.00

近年来，发行人的总资产保持增长态势，近三年及一期末分别为 2,414,557.86 万元、2,479,222.00 万元、2,721,797.72 万元和 2,893,251.12 万元，从资产的构成来看，公司流动资产主要由应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。

（三）流动资产分析

近三年及一期末，发行人的流动资产分别为 2,138,005.67 万元、2,168,278.72 万元、2,429,042.67 万元和 2,607,697.60 万元。占总资产比例为 88.55%、87.46%、89.24% 和 90.13%。流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成。

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 39,309.66 万元、

40,259.42万元、107,311.56万元和93,446.65万元，占总资产比例分别为1.63%、1.62%、3.94%和3.23%，发行人货币资金均为银行存款，2020年末较2019年末同比增加了166.55%，主要由于工程代建业务回款及相关债券发行使期末现金余额较上年增加所致。

2、应收账款

（1）应收账款情况

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 476,761.11 万元、455,701.48 万元、466,647.58 万元和 511,604.68 万元，占总资产比例分别为 19.75%、18.38%、17.14%和 17.68%。主要为应收雨花区财政局的基础设施代建工程款，雨花区财政局均根据委托代建协议的约定结算、支付基础设施委托代建款，不存在拖欠情形，未来将继续根据协议约定期限及时回款。报告期内，应收账款变化较小，整体呈平稳增加态势。

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名单位情况如下表所示：

表5-8 2020 年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	账面金额	款项性质	比例	坏账准备	账龄
长沙市雨花区财政局	465,772.25	工程款	99.69	-	1 年以内、 1-2 年、 2-3 年
湖南湘雅未名健康管理有限公司	566.50	房屋租赁款	0.12	84.98	1 年以内
湖南东润房地产开发有限责任公司	437.32	工程款	0.09	437.32	2-3 年
自然社区筹建委员会	319.14	保障房购房 尾款	0.07	15.96	1 年以内
曾成（2903 房）	64.00	保障房购房 尾款	0.01	19.20	2-3 年
合计	467,159.21	-	99.98	557.45	

应收账款主要为应收长沙市雨花区财政局的款项，应收政府款项

占总额的比例为 99.69%。期末发函的比例占总额的 99.99%，已回函的比例占总额的 99.84%。

截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款前五名单位情况如下表所示：

表5-9 2021 年 9 月末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	款项性质	账龄	期末余额	占总额比例
长沙市雨花区财政局	非关联方	项目工程款	1-3 年	508,729.94	99.32
湖南湘雅未名健康管理有限公司	非关联方	土地租赁款	1-2 年	566.50	0.11
湖南东润房地产开发有限责任公司	非关联方	土地租赁款	2-3 年	437.32	0.09
自然社区筹建委员会	非关联方	工程款	1-2 年	319.14	0.06
曾成（2903 房）	非关联方	保障房购房尾款	1-2 年	64.00	0.01
合计				510,116.90	99.59

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人的应收账款的客户单位进行函证，函证过程主要采用发快递函证和亲自上门这二种方式。具体流程是：由审计人员确定被函证单位和函证对象，制作函证统计表，并依据账簿数据填写函证内容并打印好询证函，将函证统计表发给公司，由公司提供被函单位的联系人、邮寄地址、电话等信息，并由公司核对与被函单位的金额，核对后审计人员监督公司在询证函上加盖公章，再亲自联系快递人员将询证函寄走，回函要求寄回到审计机构，在审计机构收到询证函时再核对回函信息，是否与发函统计表中的信息一致。另外，如果在同城，由公司人员陪着，也亲自上门去索取回函。项目组第一次发函时全部通过顺丰快递发函，第二次向

长沙市雨花区财政局发函时是在财务部长马勇的陪同下亲自去函证的，并得到了回函确认。其他回函均通过快递回函。

截至 2020 年末，发行人对长沙市雨花区财政局的应收账款余额为 465,772.25 万元，系发行人对雨花区辖内基础设施代建形成的代建工程款。2018 年至 2020 年，发行人收到长沙市雨花区财政局的项目代建回款分别为 810.41 万元、104,078.70 万元和 54,038.53 万元，报告期内合计回款 158,927.64 万元。长沙市雨花区财政局每年都按照约定进行款项支付，不存在拖欠款情形。

截至 2020 年末，发行人对湖南湘雅未名健康管理有限公司的应收账款余额为 566.50 万元，系与湘雅未名公司签订《长沙市雨花区湘府东路老年公寓项目租赁协议》约定，本公司将位于长沙市的长沙市雨花区老年公寓出租给湘雅未名公司，以推进“湘雅健康谷”项目的开发。老年公寓项目土地租赁款，预计 2021 年可以收回。

截至 2020 年末，发行人对湖南东润房地产开发有限责任公司的应收账款余额为 437.32 万元，系当时出售土地的实际测量面积小于规划面积导致多计入了收入，已经全部计提坏账。

截至 2020 年末，发行人对自然社区筹建委员会的应收账款余额 319.14 万元，系保障房购房尾款，预计 2023 年可以收回。

截至 2020 年末，发行人对三力公寓曾成（2903 房）的应收账款余额 64.00 万元，系保障房购房尾款，预计 2022 年可以收回。

2) 坏账计提情况：

坏账计提具体情况为：对长沙市雨花区财政局的应收款项 4,657,722,468.03 元未计提坏账，将其归类为无信用风险的政府部门款项；对其他单位均按账龄组合计提了坏账，具体为对湖南东润房地产开发有限责任公司 4,373,179 元全额计提了坏账，对湖南湘雅未名健康管理有限公司的应收款 5,665,000 元按 15%计提了 849,750 元，对自然社区筹建委员会的应收款 3,191,412 元按 5%计提了 159,570.60 元，对其他的应收保障房房款计提了 536,036.62 元，2020 年期末累计计提为 5,918,536.22 元。

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 20,732.94 万元、50,790.68 万元、51,341.90 万元和 70,594.21 万元，占总资产比例分别为 0.86%、2.05%、1.89%和 2.44%。报告期内整体平稳，预付款项主要为预付拆迁款、工程款、电费等。

表5-10 2021 年 9 月末公司预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	关联关系	账龄	期末余额	占总额比例
长沙市雨花区城市房屋征收和补偿管理办公室	非关联方	3 亿元为 2-3 年;2 亿元为 3-4 年	50,000.00	70.83
长沙市仁仔下饭菜食品有限公司	非关联方	1 年以内	8,982.87	12.72
湖南潇湘汇财经贸发展有限公司	非关联方	1 年以内	5,236.52	7.42
长沙市资源规划管理局雨花分局	非关联方	1 年以内	2,000.00	2.83
神舟水泵厂	非关联方	1 年以内	1,669.52	2.36
合计			67,888.91	96.16

表5-11 2020 年末发行人预付账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项总额比例
长沙市雨花区城市房屋征收和补偿管理办公室	50,000.00	97.39
中交一公局桥隧工程有限公司	1,034.03	2.01
代收一汽项目维修基金	167.13	0.33
长沙市湘能农电服务有限公司	26.34	0.05
代收长重（惠民锦园）项目维修基金	18.42	0.04
合计	51,245.92	99.82

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 411,143.50 万元、356,501.29 万元、470,405.21 万元和 479,344.59 万元，占总资产比例分别为 17.03%、14.38%、17.28%和 16.57%。主要为与工程代建等经营业务相关的往来款项。2019 年末较 2018 年末减少了 13.29%，主要系收回部分往来款所致。2020 年末较 2019 年末增加了 31.95%，主要系长沙市雨花棚改投资有限责任公司及湖南绿地城花发展有限公司之间的经营性往来款增加所致。近三年，发行人其他应收款具体构成情况如下表所示：

表5-12 发行人近三年及一期末其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	479,344.59	470,405.21	356,501.29	411,143.50
合计	479,344.59	470,405.21	356,501.29	411,143.50

2020 年末，发行人其他应收款余额较大的前五名合计 437,180.27 万元，占其他应收款总额的 92.94%，2020 年末发行人其他应收款前五名情况如下表所示：

表5-13 发行人 2020 年末其他应收款前五名情况

单位名称	是否关联方	金额（万元）	账龄	比例(%)	款项性质
长沙市雨花区财政局	否	17,288.71	1 年以内	53.74	往来款
		79,130.40	1-2 年		
		49,706.26	2-3 年		
		88,803.21	3-4 年		
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	否	39,681.19	1 年以内	28.62	往来款、借款
		26,506.12	1-2 年		
		21,986.73	2-3 年		
		21,812.57	3-4 年		
		15,116.28	4-5 年		
湖南绿地城花发展有限公司	是	42,960.76	1 年以内	13.02	往来款
		4,549.67	1-2 年		
		9,390.16	2-3 年		
长沙市雨花农业综合开发有限责任公司	否	14,848.21	1-2 年	3.40	往来款
长沙市雨花区井湾子街道办事处	否	900.00	2-3 年	1.22	往来款
		4,500.00	3-4 年		
合计	-	437,180.27	-	100.00	-

表5-14 发行人 2021 年 9 月末其他应收款前五名情况

2021 年 9 月末公司其他应收款前五大明细如下：

单位名称	关联关系	金额（万元）	账龄	占总额比例（%）	款项性质
长沙市雨花区财政局	否	219,731.33	1 年以内； 1-2 年；2-3 年；3-4 年	45.23	往来款
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	否	147,969.93	1 年以内； 1-2 年；2-3 年；3-4 年； 4-5 年	30.46	往来款
湖南绿地城花发展有限公司	是	56,901.67	1 年以内； 1-2 年；2-3 年	11.71	往来款

长沙市城市建设投资集团有限公司	否	5,900.00	1 年以内	1.24	往来款
长沙市雨花区井湾子街道办事处	否	5,400.00	2-3 年；3-4 年	1.11	往来款
合计	-	435,902.92	-	89.75	-

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人其他应收款的客户单位进行函证，其他应收款函证情况：其他应收款的函证程序与应收账款一致，通过快递发送并收回、亲函等方式进行，全过程由审计人员亲自实施和控制。

其他应收款函证情况：其他应收款的函证程序与应收账款一致，通过快递发送并收回、亲函等方式进行，全过程由审计人员亲自实施和控制。

2020 年末发函的比例约占总额的 92.99%，已回函的比例约占总额的 92.45%。主要的函证单位的具体情况见下表：

表5-15 其他应收款主要函证情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	是否回函	函证方式
长沙市雨花区财政局	234,928.58	已亲函回函	亲函
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	125,102.90	已亲函回函	亲函
长沙市雨花农业综合开发有限责任公司	14,848.21	已快递回函	快递发函
湖南绿地城花发展有限公司	56,900.58	已快递回函	快递发函
长沙市雨花区井湾子街道办事处	5,400.00	已快递回函	快递发函
长沙市盛道基础设施建设管理有限公司	1,164.89	未回函	快递发函
长沙申奥房地产开发公司	410.16	未回函	快递发函
长沙锦峰物业管理有限公司（黎雅苑）	150.22	已快递回函	快递发函
长沙市潭缘物业管理有限公司（川河苑）	45.72	已快递回函	快递发函
长沙市雨花区建筑公司	2,300.00	已快递回函	快递发函

红星实业集团有限公司	1,000.00	未回函	快递发函
长沙市雨花区重点工程建设总指挥部	1,000.00	已快递回函	快递发函
长沙黎托建筑工程有限公司	151.09	已快递回函	快递发函
发函金额合计	443,402.35		
其他应收款总额	476,837.78		
发函金额占总额的比例	92.99%		
回函金额合计	440,827.31		
回函金额占总额的比例	92.45%		

截至 2020 年末，发行人其他应收款中的 234,928.58 万元为长沙市雨花区财政局其他应收款，系发行人开展基础设施代建业务过程中发生的资金往来，由于部分基础设施代建项目暂未进行项目细分和评审，待进行后续评审及项目细分后，相应的款项转入开发成本科目。

发行人严格按照国发【43】号文件要求，其他应收款中涉及政府、政府相关部门的往来款项均与主营业务相关，均为政府代建项目尚未评审确认的款项，合法合规，不存在替政府融资等行为。

发行人在 463 号文下发后，发行人未新签 BT 业务，发行人业务经营、业务模式以及会计处理等方面符合国家相关规定；发行人不存在政府投资基金、回购其他主体项目的情况；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。待后续项目开发时，将根据开发进度将相应的其他应收款结转至应收账款中。

2018-2020 年，发行人分别收到雨花区财政局回款 87,755.80 万元、26,263.48 万元和 9,669.20 万元。雨花区财政局均在有关约定的期限内陆续回款，不存在拖欠情形。截至 2020 年末，发行人政府性应收款项合计 704,378.67 万元，占发行人 2020 年末经审计净资产的

57.54%。预计 2025 年前可以收回。

截至 2020 年末，发行人对长沙市雨花棚改投资有限责任公司的其他应收款项余额 125,102.89 万元，系经发行人股东长沙市雨花区人民政府同意，在自身资金平衡的前提下，而向长沙市雨花棚改投资有限责任公司拆借的资金以及发行人与雨花棚改合作的保障房建设及配套设施建设项目的前期合作款项，预计 2025 年前可以收回。

截至 2020 年末，发行人对湖南绿地城花发展有限公司的其他应收款项余额 56,900.59 万元，系发行人与湖南绿地城花发展有限公司合作开发建设圭塘河生态景观区项目，由绿地城花公司负责项目工程的建设和项目贷款工作，为保障项目进度，缓解绿地城花公司资金紧缺的情况，发行人先行出资进行建设，在绿地城花公司完成融资后返还给发行人，预计 2023 年可以收回。

截至 2020 年末，发行人对长沙市雨花农业综合开发有限责任公司的其他应收款项余额 14,848.21 万元，长沙市雨花农业综合开发有限责任公司之前为发行人的子公司，发行人与该子公司之间存在经营性往来款项，后因该子公司转型重组将该子公司划给区雨花国资集团，2021 年 3 月区国资集团已经代为归还 14,848.21 万元，暂时还剩余 48.21 万元，预计 2021 年可以收回。

截至 2020 年末，发行人对长沙市雨花区井湾子街道办事处的其他应收款项余额 5,400.00 万元，系为保障雨花区内基建业务建设，在雨花区政府的指导下，投入的土地整理业务前期启动资金，预计 2026 年可以收回。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分依据为是否与主营业务相关。

表5-16 截至 2020 年末发行人经营性和非经营性其他应收款分类

单位：万元、%

类型	金额	占比
经营性	443,213.73	94.22
非经营性	27,191.48	5.78
合计	470,405.21	100.00

A. 经营性其他应收款的概况

报告期内，发行人的经营性其他应收款主要系在合作开展保障房建设或工程代建项目过程中发生的资金往来款，均按照合作协议约定的履行期限内回款。2018-2020 年，发行人其他应收款回款金额分别为 194,210.22 万元、90,572.25 万元和 298,040.51 万元，回款情况良好。截至 2020 年末，发行人经营性其他应收款账面价值合计 443,213.73 万元，目前相关合作项目合同尚未履行完毕，因此尚未回款，未来将在合同约定的对方履行期限届满前陆续收回。

B. 非经营性其他应收款的概况、决策流程

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

表5-17 截至 2020 年末发行人非经营性往来占款或资金拆借

单位名称	是否为关联方	余额 (万元)	形成原因	形成时间	回款相关安排	利率 (%)	报告期内回款情况
------	--------	------------	------	------	--------	-----------	----------

长沙市雨花棚改投资有限责任公司	否	27,191.48	借款	2016 年-2017 年	约定 2022 年 7 月 30 日之前归还，2022 年 7 月 30 日前免息，之后计息	8.00	尚未回款
合计		27,191.48	-	-			

发行人对长沙市雨花棚改投资有限责任公司的其他应收款，系经发行人股东长沙市雨花区人民政府同意，在自身资金平衡的前提下，而向长沙市雨花棚改投资有限责任公司拆借的资金，用作其临时性资金使用。目前尚未届至还款期，因此尚未回款。长沙市雨花棚改投资有限责任公司作为国有企业，信用较好，发生坏账的风险较小。上述款项均符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

发行人与相关单位形成的非经营性其他应收款，均严格履行了公司规定审批程序。发行人已经制订完善《财务管理制度》，发行人的资金拆借事项均参照《财务管理制度》的内容执行。对于借款金额在 1 亿以内的，须分别由责任部门、财务部门、分管领导、总经理（或主持日常工作的副总经理）签批；在 1 亿-5 亿（含 5 亿），须分别由责任部门、财务部门、分管领导、总经理、副董事长签批；对于借款金额 5 亿以上须分别由责任部门、财务部门、分管领导、总经理（或主持日常工作的副总经理）、副董事长、董事长签批。发行人与长沙市雨花棚改投资有限责任公司签订了资金拆借协议。

在本期债券存续期内，如发生新增的往来款项和资金拆借事项，发行人将严格按照公司规定的审批程序予以执行。同时发行人将严格

按照相关政策的要求，在年度报告中披露往来占款或资金拆借情况，在本期债券存期内，若主管机关信息披露事项出台新的规定，公司将严格遵守。

C. 其他应收款的定价机制

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制为：在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，遵循公平、公正的原则进行定价。

发行人资金拆借行为均履行了内部审批程序，且采取了针对性的回款或保全措施，风险可控；不存在《合同法》第五十二条和《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十四条规定的情形，发行人未因该等资金拆借而受到过中国人民银行的处罚或被取缔该等资金拆借。

为加强对企业资金的监管，发行人已经制订完善《关联交易管理制度》，发行人与关联方及非关联方的非经营性往来占款或资金拆借事项均参照《关联交易管理制度》的内容执行。确保应收款项的及时回收。发行人对非经营性往来和资金拆借行为制定并执行相关内部管理制度，已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关非经营性往来或资金拆借行为合法合规。

D. 主要其他应收款相关业务背景及还款安排如下

报告期内，发行人其他应收款预计还款安排如下：

表5-18 发行人其他应收款预计还款安排

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

其他应收款回款	14,848.21	55,983.76	56,900.59	92,169.76	135,102.89	115,400.00	470,405.21
---------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

发行人已经制订完善《关联交易管理制度》，发行人与关联方及非关联方的非经营性往来占款或资金拆借事项均参照《关联交易管理制度》的内容执行。

（2）坏账计提情况

表5-19 发行人其他应收款的坏账计提情况

单位：万元

分类	金额	占总额的比例	计提的坏账
无信用风险的其他应收款	465,105.40	97.54	-
按账龄组合计提坏账的其他应收款	11,732.38	2.46	6,432.57
合计	476,837.78	100.00	6,432.57

其他应收款主要为应收政府部门和雨花区内国有企业等的无信用风险款项，该部分占总额的 97.54%，其中应收长沙市雨花区财政局的款项，占其他应收款总额的比例为 49.27%。对归类为无信用风险的政府部门款项 4,651,053,982.44 元都未计提坏账，该款项经过长沙市雨花区人民政府同意，在自身资金平衡的前提下提供的保障房建设及配套设施建设项目的前期合作款项；其中其他应收款的前五名都为政府往来单位，共计 4,371,802,716.53 元，也未计提坏账。对其他非政府往来的单位均按账龄组合计提了坏账，非政府往来的单位余额为 117,323,796.07 元，共计提坏账 64,325,664.83 元，计提比例达 54.83%。账龄组合计提比例为一年以内计提 5%，一至二年计提 10%，二至三年计提 15%，三至四年计提 30%，四至五年计提 50%，五年以上计提 100%。

5、存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,186,789.72 万元、1,260,732.04 万元、1,332,480.05 万元和 1,434,298.36 万元，占总资产比例分别为 49.15%、50.85%、48.96%和 49.57%，占比较高，主要由土地资产及工程代建成本和保障房开发及配套设施工程构成。报告期内，存货的变动较小，基本维持平稳增长的态势，每年土地资产及土地开发成本均较上年小幅度增长。保障房开发及配套设施工程整体波动不大。

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人存货构成如下表所示：

表5-20 发行人近三年及一期末存货构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
土地资产及土地开发成本	758,864.23	714,394.86	605,108.50	556,781.21
保障房开发及配套设施工程	675,434.13	618,085.19	655,623.54	630,008.51
合计	1,434,298.36	1,332,480.05	1,260,732.04	1,186,789.72

截至 2020 年末，发行人存货科目主要土地使用权明细表如下：

表5-21 截至 2020 年末发行人主要土地使用权明细表

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	土地单价 (万元/ 亩)	入账方式	抵押 情况	是否缴 纳土地 出让金
1	政府注入	2011/5/17	长国用(2011)第 052106号	雨花区香樟路	划拨地	住宅用地	87.13	31,367.20	360	评估法	否	否
2	政府注入	2011/9/14	长国用(2011)第 087042号	雨花区黎托乡	划拨地	公用设施 用地	117.00	58,536.76	500.34	评估法	否	否
3	政府注入	2013/11/5	长国用(2013)第 111972号	雨花区洞井镇桃花村	划拨地	保障住房	28.86	8,463.68	293.27	评估法	否	否
4	政府注入	2013/11/5	长国用(2013)第 111973号	雨花区时代阳光大道	划拨地	保障住房	133.90	41,749.02	311.8	评估法	否	否
5	政府注入	2014/6/24	长国用(2014)第 070770号	雨花区黎托乡	划拨地	保障住房	80.43	30,755.70	382.41	评估法	是	否
6	政府注入	2015/8/25	长国用(2014)第 105216号	雨花区高铁新城川河 路	划拨地	保障住房	161.42	48,501.00	300.47	评估法	是	否
7	政府注入	2014/1/21	长国用(2014)第 013145号	长沙市雨花区自然岭 路 200 号宗地	划拨地	土地整理	52.87	12,800.00	242.11	评估法	是	否
8	政府注入	2014/6/25	长国用(2014)第 070771号	雨花区川河村	划拨地	保障住房	239.80	76,129.37	317.47	评估法	否	否
9	政府注入	2014/6/25	长国用(2014)第 070772号	雨花区川河村	划拨地	保障住房	23.19	6,594.17	284.4	评估法	是	否
10	政府注入	2014/6/19	长国用(2014)第 069847号	雨花区边山村	划拨地	保障住房	66.66	15,470.09	232.07	评估法	是	否
11	政府注入	2014/9/1	长国用(2014)第 105215号	雨花区新中路中石马 铺	划拨地	土地整理	37.73	13,212.75	350.22	评估法	否	否
13	政府注入	2010/10/14	长国用(2010)第 072683号	雨花区左家塘街道	划拨地	综合用地	14.04	11,889.49	846.54	评估法	否	否
14	政府注入	2014/7/21	长国用(2014)第 074009号	雨花区曙光中路	划拨地	棚改项目	7.99	19,725.97	2,470.37	评估法	否	否

序号	取得方式	取得时间	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	土地单价 (万元/ 亩)	入账方式	抵押 情况	是否缴 纳土地 出让金
合计	-	-	-	-	-	-	1,051.01	375,195.20		-	-	

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

表5-22 发行人 2020 年末存货构成情况

单位：万元

序号	项目类别	项目名称	建设期限	金额	是否签订代建协议	项目承接情况	项目经营属性	工程项目是否为依法承接
1	保障房	自然苑	2012-2013 年	6,676.39	否	政府委派	政府性项目	是
2	保障房	月雅苑	2012-2016 年	1,251.95	否	政府委派	政府性项目	是
3	保障房	桃花苑一、二期	2012-2017 年	5,050.95	否	政府委派	政府性项目	是
4	保障房	莲景苑	2012-2016 年	2,144.86	否	政府委派	政府性项目	是
5	保障房	黎雅苑	2012-2014 年	9,508.22	否	政府委派	政府性项目	是
6	保障房	黎郡新宇三期	2012-2015 年	64,685.42	否	政府委派	政府性项目	是
7	保障房	黎锦苑项目	2012-2016 年	118,569.50	否	政府委派	政府性项目	是
8	保障房	井塘苑	2012-2014 年	2,605.25	否	政府委派	政府性项目	是
9	保障房	三力棚改	2012-2014 年	178.12	否	政府委派	政府性项目	是
10	保障房	湖橡、一汽棚改	2011-2015 年	36,074.45	否	政府委派	政府性项目	是
11	保障房	川河苑项目	2015-2020 年	107,168.88	否	政府委派	政府性项目	是
12	保障房	自然苑二期	2015-2020 年	46,853.07	否	政府委派	政府性项目	是
13	保障房	中城苑安置小区	2017-2020 年	125,833.83	否	政府委派	政府性项目	是
14	保障房	中城苑配套设施工程	2016-2020 年	36,641.35	否	政府委派	政府性项目	是
15	保障房	东升家园（黎兴苑）	2018-2021 年	14,847.05	否	政府委派	政府性项目	是
16	保障房	园博家园	2019-2022 年	97,344.83	否	政府委派	政府性项目	是
17	基础设施	长国用（2011）第 087042 号	2019-2021 年	28,697.01	是	政府委派	政府性项目	是
18	基础设施	长国用（2014）第 105216 号	2019-2020 年	42.31	是	政府委派	政府性项目	是
19	基础设施	土地权证号为（2013）第 111973 号	2018-2021 年	25,152.62	是	政府委派	政府性项目	是
20	基础设施	长国用（2011）第 052106 号	2018-2021 年	19,202.21	是	政府委派	政府性项目	是
21	基础设施	长国用（2014）第 070770 号	2020-2022 年	1,132.59	是	政府委派	政府性项目	是
22	基础设施	长国用（2014）第	2018-2021 年	10,284.46	是	政府委派	政府性项目	是

2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

		069847 号						
23	基础设施	城投 18 号	2018-2022 年	9,829.91	是	政府委派	政府性项目	是
24	基础设施	土地权证号为 (2013) 第 111972 号	2017-2020 年	5,627.80	是	政府委派	政府性项目	是
25	基础设施	长国用 (2014) 第 070772 号	2018-2021 年	9,345.67	是	政府委派	政府性项目	是
26	基础设施	城投 13 号地	2020-2023 年	148.26	是	政府委派	政府性项目	是
27	基础设施	城投 4 号地	2018-2022 年	71,410.05	是	政府委派	政府性项目	是
28	基础设施	城投 23 号地	2019-2022 年	2,937.00	是	政府委派	政府性项目	是
29	基础设施	城投 25 号地	2019-2022 年	4,444.59	是	政府委派	政府性项目	是
30	基础设施	城投 22 号地	2019-2021 年	7,251.57	是	政府委派	政府性项目	是
31	基础设施	城投 26 号地	2018-2021 年	18,216.29	是	政府委派	政府性项目	是
32	基础设施	井圭游园地块	2017-2021 年	9,658.84	是	政府委派	政府性项目	是
33	基础设施	莲湖村地块	2016-2021 年	30,386.27	是	政府委派	政府性项目	是
34	基础设施	跳马镇地块	2020-2024 年	39.65	是	政府委派	政府性项目	是
35	基础设施	桃花村、洞井村组地 块	2016-2020 年	7,232.59	是	政府委派	政府性项目	是
36	基础设施	自然村地块	2017-2020 年	10,574.26	是	政府委派	政府性项目	是
37	基础设施	城投 37 号地	2020 年-2023 年	519.83	是	政府委派	政府性项目	是
38	基础设施	城投 38 号地	2019-2022 年	4,485.32	是	政府委派	政府性项目	是
39	基础设施	城投 39 号地	2020 年-2023 年	1.98	是	政府委派	政府性项目	是
40	基础设施	城投 40 号地	2020 年-2023 年	4.85	是	政府委派	政府性项目	是
41	基础设施	城投 41 号地	2020 年-2023 年	20.57	是	政府委派	政府性项目	是
42	基础设施	城投 42 号地	2020 年-2023 年	4.10	是	政府委派	政府性项目	是
43	基础设施	城投 43 号地	2020 年-2023 年	0.61	是	政府委派	政府性项目	是
43	基础设施	高升消防站地块	2020 年-2023 年	5.05	是	政府委派	政府性项目	是
44	基础设施	现代物流开发地块	2017-2023 年	62,543.40	是	政府委派	政府性项目	是
45	基础设施	圭塘河流域治理	2016-2021 年	11,832.63	是	政府委派	政府性项目	是
合计				957,284.86				

截至 2020 年末，发行人土地资产面积为 1028.98 亩，账面价值合计 375,195.19 万元，账面平均价值为 364.63 万元/亩，大幅低于雨花区目前市场出让的均价，且公司历年注入的土地资产均已经土地评估公司评估。

（四）发行人非流动资产分析

近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为 276,552.19 万元、

310,997.28 万元、292,755.05 万元和 285,553.52 万元。占总资产比例分别为 11.45%、12.54%、10.76%和 9.87%。流动资产主要由投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等构成。

1、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 47,000.00 万元、33,000.00 万元、19,000.00 万元和 5,000.00 万元，占总资产比例分别为 1.95%、1.33%、0.70%和 0.17%，为环科园代建工程款。近三年长期应收款呈下降趋势，主要为湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司支付部分代建工程款所致。

2、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 2,593.19 万元、2,588.88 万元、1,947.65 万元和 1,947.65 万元，占总资产比例分别为 0.11%、0.10%、0.70%和 0.07%，主要为对参股公司的权益投资。

3、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 50,251.76 万元、102,345.15 万元、99,014.50 万元和 100,339.81 万元，占总资产比例分别为 2.08%、4.13%、3.64%和 3.47%，发行人投资性房地产账面价值 2019 年末较 2018 年末增加 103.66%，主要系股东实物增资和固定资产转入所致。2020 年末较 2019 年末下降了 3.25%，为投资性房地产正常摊销所致，发行人投资性房地产明细如下表所示：

表5-23 截至 2021 年 9 月末发行人投资性房地产明细表

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积/m ²	账面价值 (万元)	单价(万/ m ²)	入账方式	抵押	是否
----	-------	----	------	-------------------	--------------	---------------------------	------	----	----

2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

								情况	出租
1	长房权证雨花字第 716052989 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 101	商业	97.82	5,290.40	0.64	成本法	否	是
2	长房权证雨花字第 716052994 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 102	商业	81.15			成本法	是	是
3	长房权证雨花字第 716052997 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 106	商业	196.61			成本法	是	是
4	长房权证雨花字第 716052998 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 107	商业	114.29			成本法	是	是
5	长房权证雨花字第 716052999 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 108	商业	216.94			成本法	是	是
6	长房权证雨花字第 716053000 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 109	商业	65.17			成本法	是	是
7	长房权证雨花字第 716053016 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 112	商业	89.17			成本法	是	是
8	长房权证雨花字第 716053130 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 201	商业	1,880.62			成本法	是	是
9	长房权证雨花字第 716052964 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 301	商业	1,880.62			成本法	是	是
10	长房权证雨花字第 716052960 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 401	商业	1,880.62			成本法	是	是
11	长房权证雨花字第 716053292 号	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 502	商业	1,707.76			成本法	是	是
12	-	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	物业	46.80			成本法	否	否
13	-	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	物业	151.21			成本法	否	否
14	-	雨花区月塘村老年公寓	-	-	500.98	-	成本法	否	否
15	长房权证雨花字第 715184349 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地	商业	26.28	583.91	1.90	成本法	否	是

2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

		下空间 3 区-1147							
16	长房权证雨花字第 715184336 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1148	商业	25.15			成本法	否	是
17	长房权证雨花字第 715184325 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1149	商业	82.81			成本法	否	是
18	长房权证雨花字第 715184351 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1150	商业	34.81			成本法	否	是
19	长房权证雨花字第 715184222 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1151	商业	70.98			成本法	否	是
20	长房权证雨花字第 715184314 号	韶山南路东塘立交桥至新建路地下空间 3 区-1152	商业	80.99			成本法	否	是
21	长房权证雨花字第 716222151	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	1,658.71			成本法	否	是
22	长房权证雨花字第 716222139	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	255.50			成本法	否	是
23	长房权证雨花字第 716222144	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	6,562.31			成本法	否	是
24	长房权证雨花字第 716222165	雨花区洞井乡同升湖小学	住宅	6,654.57			成本法	否	是
25	长房权证雨花字第 716222145	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	6,697.76			成本法	否	是
26	长房权证雨花字第 716222141	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	1,641.82			成本法	否	是
27	长房权证雨花字第 716222153	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	1,083.11			成本法	否	是
28	长房权证雨花字第 716222158	雨花区洞井乡同升湖小学	其他	4,298.20			成本法	否	是
29	长房权证雨花字第 716222156	雨花区洞井乡同升湖小学	办公	5,753.13			成本法	否	是
30	长房权证雨花字第 716222147	雨花区洞井乡同升湖小学	教育	6,557.57			成本法	否	是
31	长房权证雨花字第 713274716 号	人民中路 245 号 201、301 等 4 套	办公	15,522.56			成本法	是	是
32	长房权证雨花字第 713274718 号	人民中路 245 号 101、201 等 15 套	办公	9,596.58			成本法	是	是
33	长房权证雨花字第 713274717 号	人民中路 245 号 1001、1002 等 129 套	办公	12,607.03			成本法	是	是

34	湘（2021）长沙市不动产权第 0019219 号	人民中路 245 号 1811	办公	85.06	203.37	0.02	成本法	否	是
35	湘（2021）长沙市不动产权第 0019181 号	人民中路 245 号 1815	办公	44.48			成本法	否	是
36	正在办证	桂花二村	商业	753.35	762.04	1.05	成本法	否	是
37	正在办证	曙光路 291 号	商业	86.07	86.01	2.65	成本法	否	是
38	正在办证	铭誉大厦 101、104、302	商业	697.93	721.41	2.20	成本法	否	是
39	正在办证	梓园路临街门面	商业	672.08	659.37	2.20	成本法	否	是
40	正在办证	韶山南路 27#社区服务中心	综合	40,628.07	39,860.09	1.52	成本法	否	是
41	正在办证	雨花大厦后栋及附楼	商业	4,350.39	4,268.15	1.18	成本法	否	是
42	正在办证	川和苑 16-19 栋	办公、商业	24,421.71	2,781.79	0.11	成本法	否	是
43	正在办证	黎锦苑	办公	1,971.17	713.44	0.37	成本法	否	是
合计					100,339.81		-		

4、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产余额分别为 39,566.72 万元、32,765.74 万元、31,819.74 万元和 34,548.45 万元，占总资产比例分别为 1.64%、1.32%、1.17%和 1.19%，主要为自用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备及电子设备等。2020 年末，发行人没有通过融资租赁租入的固定资产，亦没有通过经营租赁租出的固定资产，发行人的房屋及建筑物均已办妥产权证书。

5、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 124,905.72 万元、7,604.73 万元、8,899.07 万元和 15,641.03 万元，占总资产比例分别为 5.17%、0.31%、0.33%和 0.54%，发行人的在建工程呈下降趋势，主要是由于发行人承担建设的道路工程项目完工转出所致。

截至 2020 年末，发行人主要在建工程情况如下表所示：

表5-24 发行人截至 2021 年 9 月末主要在建工程情况表

单位：万元、年

工程名称	项目类型	是否为代建	2021 年 9 月末账面金额	2020 年末账面金额	建设期限	是否签订代建协议	工程项目是否为依法承接	项目经营属性
道路工程	道路	是	5,674.78	4,844.79	2018-2020	是	是	政府性项目
新办公楼	办公楼	是	7,316.73	3,791.57	2017-2021	是	是	政府性项目
智能停车场项目	智能停车场	否	2,649.53	262.71	2020-2021	否	是	市场化项目
合计	-	-	15,641.03	8,899.07				

6、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 12,234.81 万元、14,810.64 万元、13,335.48 万元和 9,353.21 万元，占总资产比例分别为 0.51%、0.60%、0.49%和 0.32%，无形资产金额呈波动趋势，主要系无形资产正常摊销所致。

7、其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 0.00 万元、117,847.64 万元、117,847.64 万元和 117,847.64 万元，占总资产比例分别为 0.00%、4.75%、4.33%和 4.07%，主要为已竣工决算但尚未办理移交手续的道路工程。2019 年末非流动资产较 2018 年大幅增长，主要系公司在建工程中木莲冲路道路、省直单位周边道路、马王堆路紫薇路道路工程完工转入其他非流动资产所致。

截至 2020 年末，发行人主要其他非流动资产明细如下表所示：

表5-25 截至 2021 年 9 月末发行人主要其他非流动资产明细表

单位：万元、年

工程名称	项目类型	是否为代建	期末账面金额	建设期限	是否签订代建协议	工程项目是否为依法承接	项目经营属性
木莲冲路道路	道路工程	是	53,905.68	2008-2016	是	是	政府性项目
省直单位周边道路	道路工程	是	27,646.99	2009-2012	是	是	政府性项目
马王堆路紫薇路道路工程	道路工程	是	26,879.89	2010-2016	是	是	政府性项目
合计	-	-	108,432.56				

总体来看，最近三年及一期末发行人的总资产规模和净资产规模保持稳步增长态势，资产结构良好。这主要得益于公司业务的稳步扩张，以及雨花区人民政府给予的大力支持。发行人流动资产在总资产中占比较高，最近三年末流动资产占总资产的平均比重为 89.24%，资产的流动性较高、变现能力较强。

三、发行人负债结构与负债情况分析

（一）发行人负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,249,714.36 万元、1,255,145.88 万元、1,451,226.48 万元和 1,604,569.95 万元，负债总额随着资产规模的扩大逐年增加。发行人流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应收款及一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

表5-26 最近三年及一期末发行人负债结构表

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
流动负债：								
短期借款	30,000.00	1.87	20,000.00	1.38	-	-	-	-
应付账款	31,471.35	1.96	32,541.46	2.24	13,521.00	1.08	14,448.38	1.16
预收款项	69,438.00	4.33	68,152.96	4.70	52,608.36	4.19	78,497.73	6.28
应付职工薪酬	-	-	2.28	0.00	1.52	0.00	26.01	0.00
应交税费	938.73	0.06	1,460.08	0.10	5,513.12	0.44	3,501.19	0.28
其他应付款	59,707.69	3.72	50,351.97	3.47	135,768.65	10.82	127,482.65	10.20
一年内到期的非流动负债	359,470.01	22.40	352,166.01	24.27	279,042.15	22.23	179,020.01	14.32
其他流动负债	-	-	-	-	13.00	0.00	13.00	0.00
流动负债合计	551,025.78	34.34	524,674.77	36.15	486,467.80	38.76	402,988.98	32.25
非流动负债：				-				
长期借款	270,959.92	16.89	282,308.93	19.45	205,205.94	16.35	304,474.92	24.36
应付债券	700,123.85	43.63	554,242.78	38.19	368,372.14	29.35	332,099.90	26.57
长期应付款	63,000.00	3.93	90,000.00	6.20	195,100.00	15.54	205,100.00	16.41
递延收益	19,460.41	1.21	0.00	-	-	-	5,050.56	0.40
非流动负债合计	1,053,544.17	65.66	926,551.71	63.85	768,678.08	61.24	846,725.38	67.75
负债合计	1,604,569.95	100.00	1,451,226.47	100.00	1,255,145.88	100.00	1,249,714.36	100.00

（二）流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债总额分别为 402,988.98 万元、486,467.80 万元、524,674.77 万元和 551,025.78 万元，占总负债比例分别为 32.25%、38.76%、36.15%和 34.34%，发行人流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应收款及一年内到期的非流动负债构成。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元、20,000.00 万元和 30,000.00 万元，占总负债比例分别为 0.00%、0.00%、

1.38%和 1.87%，主要系 2021 年新增一笔农发行短期借款所致。

2、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 1,448.38 万元、13,521.00 万元、32,541.46 万元和 31,471.35 万元，占总负债比例分别为 1.16%、1.08%、2.24%和 1.96%，主要为应付施工单位的工程建设款、设计费。

3、预收账款

近三年及一期末，发行人预收账款余额分别为 78,497.73 万元、52,608.36 万元、68,152.96 万元和 69,438.00 万元，占总负债比例分别为 6.28%、4.19%、4.70%和 4.33%，主要为保障性住房、租金预收款。

4、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 127,482.65 万元、135,768.65 万元、50,351.97 万元和 59,707.69 万元，占总负债比例分别为 10.20%、10.82%、3.47%和 3.72%，主要为应付债券利息，以及与主营业务相关的往来款项、代收代付款项和保证金。2020 年末较 2019 年末下降了 62.91%，主要系资金往来的减少所致；2021 年 9 月末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 9,355.72 万元，增幅为 18.58%，主要系资金往来增加所致。

近三年及一期末，发行人其他应付款具体构成情况如下表所示：

表5-27 发行人近三年及一期末其他应付款余额构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	-------------	---------	---------	---------

应付利息	101.33	15,501.33	20,703.04	18,402.58
其他应付款	59,606.35	34,850.64	115,065.61	109,080.07
合计	59,707.69	50,351.97	135,768.65	127,482.65

5、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 179,020.01 万元、279,042.15 万元、352,166.01 万元和 359,470.01 万元，占总负债比例分别为 14.32%、22.23%、24.27%和 22.40%，主要为一年到期的长期借款、一年到期的应付债券和一年内到期的长期应付款。近三年一年内到期的非流动负债持续在增加，主要系发行人近些年来在资产规模增大、业务增多的大背景下，在扩大融资规模，导致偿还有息负债的规模增大所致。一年内到期的非流动负债明细详见“第五条发行人财务情况；二、发行人资产结构与资产情况分析；（四）发行人有息负债情况分析”。

（三）非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债总额分别为 846,725.38 万元、768,678.08 万元、926,551.71 万元和 1,053,544.17 万元，占总负债比例分别为 67.75%、61.24%、63.85%和 65.66%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 304,474.92 万元、205,205.94 万元、282,308.93 万元和 270,959.92 万元，占总负债比例分别为 24.36%、16.35%、19.45%和 16.89%，截至 2020 年末，主要由抵押借款、保证借款和信用借款构成。长期借款明细详见“第五条发行人财务情况；二、发行人资产结构与资产情况分析；（四）发行

人有息负债情况分析”。

2、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 332,099.90 万元、368,372.14 万元、554,242.78 万元和 700,123.85 万元，占总负债比例分别为 26.57%、29.35%、38.19%和 43.63%，主要为发行人近几年发行的企业债、公司债、其他债务融资工具。应付债券明细详见“第五条发行人财务情况；二、发行人资产结构与资产情况分析；（四）发行人有息负债情况分析”。

3、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 205,100.00 万元、195,100.00 万元、90,000.00 万元和 63,000.00 万元。截至 2021 年 9 月末，长期应付款余额占负债总额的比例为 3.93%，公司长期应付款主要为向长沙城市发展基金有限公司的融资。长期应付款明细详见“第五条发行人财务情况；二、发行人资产结构与资产情况分析；（四）发行人有息负债情况分析”。

（四）发行人有息负债情况分析

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务为 1,423,553.78 万元，具体情况如下表所示：

表5-28 截至 2021 年 9 月末发行人有息债务余额和类型

单位：万元、%

融资类型	融资方式	金额	占比
直接融资	债券融资	863,000.00	60.42
	债券利息调整	-2,876.15	
间接融资	短期借款	30,000.00	2.11
	长期借款	443,429.93	31.15

非传统融资	城市发展基金	90,000.00	6.32
合计	-	1,423,553.78	100

表5-29 发行人截至 2021 年 9 月末有息债务情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	30,000.00	2.11
一年内到期的非流动负债	359,470.01	25.25
长期借款	270,959.92	19.03
应付债券	700,123.85	49.18
长期应付款	63,000.00	4.43
合计	1,423,553.78	100.00

截至2021年9月末，公司有息债务到期分布情况如下：

表5-30 截至2021年9月末公司有息债务到期分布情况表

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	202,520.01	51.99	159,269.92	30.38	88,680.00	41.31	22,960.00	7.71	473,429.93	33.19
其中担保贷款	10,380.01	2.66	120,109.92	22.91	28,000.00	13.04	0.00	0.00	158,489.93	11.11
债券融资	128,000.00	32.86	228,000.00	43.49	90,000.00	41.92	275,000.00	92.29	721,000.00	50.55
其中担保债券	28,000.00	7.19	28,000.00	5.34	-	-	-	-	56,000.00	3.93
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	59,000.00	15.15	137,000.00	26.13	36,000.00	16.77	-	-	232,000.00	16.26
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	389,520.01	100.00	524,269.92	100.00	214,680.00	100.00	297,960.00	100.00	1,426,429.93	100.00

注：合计数中未减去应付债券的利息调整

1、直接融资

表5-31 2021 年 9 月末发行人债券融资情况

单位：万元、%、年

序号	债券名称	发行总额	起息日期	票面利率	债券期限	剩余额度
1	21 雨花城投 MTN002	50,000.00	2021/6/25	3.74	3+2	50,000.00
2	21 雨投 01	65,000.00	2021/6/18	4.15	3+2	65,000.00
3	21 湘雨花城建 ZR001	10,000.00	2021/6/18	4.90	1.5	10,000.00
4	21 雨花城投 01	100,000.00	2021/5/6	4.73	7	100,000.00
5	21 雨花城投 MTN001	50,000.00	2021/1/19	3.89	3	50,000.00
6	20 雨花城投 01	100,000.00	2020/10/12	4.90	7	100,000.00
7	20 雨花城投 PPN001	50,000.00	2020/4/30	3.77	3	50,000.00
8	20 湘雨花城建 ZR002	50,000.00	2020/4/26	5.30	3	50,000.00
9	20 长沙雨花 01	40,000.00	2020/2/28	6.00	3	32,000.00
10	20 湘雨花城建 ZR001	50,000.00	2020/1/22	6.30	3	50,000.00
11	19 雨花城投 PPN002	50,000.00	2019/3/15	5.00	3	50,000.00
12	19 雨花城投 PPN001	50,000.00	2019/1/16	5.50	3	50,000.00
13	18 雨花 03	50,000.00	2018/5/17	6.99	3+2	50,000.00
14	18 雨花 02	50,000.00	2018/4/3	6.88	3+2	50,000.00
15	18 雨花 01	50,000.00	2018/2/2	7.00	3+2	50,000.00
16	16 雨花城投债	140,000.00	2016/1/28	3.80	7	56,000.00
合计		955,000.00				863,000.00

2、间接融资

表5-32 截至 2021 年 9 月末发行人短期借款情况表

单位：万元

序号	贷款银行	合同期限	担保方式	期末余额
1	农业发展银行	2021.2.26-2022.2.25	担保	30,000.00
合计				30,000.00

表5-33 截至 2021 年 9 月末发行人长期借款情况表

单位：万元

序号	贷款银行	合同期限	担保方式	期末余额
1	工商银行井湾子支行	2020.5.12-2022.4.21	信用	18,000.00
2		2020.5.20-2022.4.28	信用	18,000.00
3		2021.3.18-2024.3.17	信用	19,500.00
4		2021.8.27-2024.8.26	信用	10,000.00

5		2021.8.31-2024.8.30	信用	29,000.00
6	建设银行	2020.1.2-2022.12.30	信用	3,640.00
7		2021.3.29-2024.3.29	信用	6,340.00
8	交通银行	2021.1.22-2023.1.21	抵押	24,950.00
9	农商行	2020.5.29-2023.5.29	担保	45,500.00
10		2021.1.20-2024.1.19	担保	30,000.00
11	华融湘江银行	2020.6.15-2028.6.14	信用	37,960.00
12	长沙银行高信支行	2016.6.12-2023.6.12	担保	21,659.93
13	长沙银行金城支行	2019.6.19-2022.6.16	信用	9,800.00
14		2019.6.26-2022.6.24	信用	9,600.00
15		2020.6.24-2022.6.23	信用	23,500.00
16		2020.8.28-2022.8.27	信用	27,500.00
17	厦门国际银行	2020.1.13-2022.1.10	信用	14,400.00
18	恒丰银行	2019.12.27-2021.12.27	信用	14,450.00
19		2021.6.2-2023.6.2	信用	19,800.00
20	澳门国际银行	2020.2.27-2022.2.27	信用	14,450.00
21	中信银行	2020.5.29-2023.5.29	信用	9,000.00
22	农商行	2020.9.8-2023.9.7	担保	4,510.00
23	农商行	2020.9.15-2023.9.7	担保	22,270.00
24	建设银行	2020.4.13-2023.4.13	担保	9,600.00
	合计			443,429.93

3、其他融资

表5-34 2021 年 9 月末发行人其他融资明细

单位：万元

序号	贷款银行	合同期限	担保方式	期末余额
1	浦发银行	2016.6.30-2024.6.30	保证	90,000.00
	合计			143,100.00

（五）发行人债务偿还压力测算

以本期债券在 2022 年成功发行人民币 3.40 亿元，本期债券期限为 7 年及从本期债券存续期第三年年末开始按本期债券发行总额 20% 的比例等比例偿还债券本金等为测算条件，开展本期债券存续期内有息负债偿还压力测试。

本期债券有息负债偿还压力测试期间为 2021 年至 2028 年，截至

2020 年末，发行人有息负债偿还压力测试结果具体详见下表：

表5-35 发行人债券存续期有息负债偿还压力（本金）测算表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还规模	37.22	31.31	47.37	6.10	2.50	2.50	2.50	0.55
银行贷款偿还规模	22.31	15.81	9.87	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55
债券融资偿还规模	9.60	12.80	34.80	2.00	2.00	2.00	2.00	-
其他融资偿还规模	5.31	2.70	2.70	3.60	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
合计	37.22	31.31	47.37	6.78	3.18	3.18	3.18	1.23

四、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

（一）对外担保

截至本募集说明书出具之日，根据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，发行人对外担保共计 1 笔，担保总金额为 13,500.00 万元，目前发行人对外担保对象为国有企业，资产实力雄厚，财务稳健，业绩稳定，对外担保风险小。发行人对外担保具体情况如下表所示：

表5-36 截至 2021 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

放贷银行	被担保人	被担保项目	担保时间	担保余额
中国农业发展银行	长沙绿心康养文化旅游开发有限责任公司	生态环境建设与保护 固定资产贷款	2020.3.25-2035.3.9	13,500.00
合计				13,500.00

截至本募集说明书出具之日，发行人对外担保余额为 13,500.00 万元，占公司 2020 年末净资产的比例为 1.05%。

截至本募集说明书出具之日，被担保方尚未出现不良情况，上述

担保不会对本期债券发行造成不利影响。

截至本募集说明书出具之日，发行人除为长沙绿心康养文化旅游开发有限责任公司提供担保之外，不存在为其他债券提供担保的情形，发行人不存在为其他债券提供差额补偿的情况。

（二）重大违法违规及重大未决诉讼情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大违法违规及重大未决诉讼情况。

（三）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

无。

五、发行人受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限金额合计为 16,204.16 万元，具体情况如下：

表5-37 2021 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面净值	受限原因
固定资产	5,582.14	向交通银行借款
投资性房地产	10,622.02	
合计	16,204.16	

表5-38 2021 年 9 月末发行人投资性房地产受限情况

单位：万元、m²

序号	商铺名称	面积	账面净值
1	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 102	81.15	52.07
2	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 106	196.61	126.14

3	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 107	114.29	73.33
4	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 108	216.94	139.19
5	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 109	65.17	41.81
6	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 112	89.17	57.21
7	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 201	1,880.62	1,206.60
8	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 301	1,880.62	1,206.60
9	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 401	1,880.62	1,206.60
10	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 502	1,707.76	1,095.69
11	雨花大厦-3 层至 14 层部分房产	37,726.17	5,416.77
	小计	45,839.12	10,622.02

表5-39 2021 年 9 月末发行人固定资产受限情况

房产证号	坐落	备注
长房权证雨花 716054461、 716054398、716054394、 716054472、716054341、 716054477、716054443、 716054436、716054466、 716054441、716054423、716054429 号	雨花区万家丽路火焰路口 4 号栋 101 至 110、201、301	锦湘国际商 品房

锦湘国际商品房用作交通银行 2.45 亿元的贷款的抵押物，期限为 2017-2021 年。上述抵押物资产账面净值合计为 5,582.14 万元。

六、发行人关联交易情况

（一）发行人股东

表5-40 发行人股东情况

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

（二）发行人的子公司情况

表5-41 发行人的子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
1	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	30,000.00	100
2	长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	10,000.00	100
3	长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	10,000.00	100
4	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	10,000.00	100

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
5	长沙市三力置业有限责任公司	10,000.00	100
6	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	3,000.00	100
7	长沙市雨博文化商业管理有限公司	100.00	100
8	长沙市雨花城市配套设施建设有限责任公司	3,500.00	57.14

（三）发行人的参股公司情况

表5-42 发行人重要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
1	长沙市雨花区中交投城投停车场管理有限责任公司	2,000.00	35.00
2	湖南绿地城花发展有限公司	5,000.00	40.00
3	长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）	80,100.00	9.99

（四）发行人的其它关联方情况表

发行人无其他关联方

（五）发行人关联交易

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

1、关联方往来

截至 2020 年末，关联方往来情况如下：

表5-43 发行人关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额
其他应收款	湖南绿地城花发展有限公司	56,900.58
-	合计	56,900.58

2、关联担保

截至 2021 年 9 月末，发行人关联方担保如下表所示：

表5-44 关联担保明细

单位：万元

担保人	放贷银行	被担保人	被担保项目	担保时间	担保金额
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国建设银行	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	流动资金贷款	2020.4.15-2023.4.15	9,800.00
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	北京银行	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	日常经营周转及维护、养护	2020.1.21-2022.1.08	4,999.00

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在被控股股东及关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，公司关联方及关联交易事项符合平等、自愿、公开、公允的原则，未发生损害公司和其他股东利益的情形。

截至 2021 年 9 月末，发行人无关联方购销商品、提供和接受劳务的关联交易；无其他关联受托管理/承包及委托管理/出包情况；无关联方资产转让、债务重组情况；无关联方资金拆借情况。

3、发行人关联交易的定价原则、决策权限和程序

（1）关联交易的定价原则

发行人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。发行人各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，

相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

（2）关联交易审议程序

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度作出详细说明。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）对发行人主体及其拟发行的2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）的信用状况进行分析和评估，确定发行人的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）品种一的信用等级为AAA，品种二的信用等级为AA+。

（一）评级观点

本次评级结果表明，近年来长沙市及雨花区经济实力逐年增强，发行人作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，持续得到长沙市雨花区人民政府（以下简称“雨花区政府”）的有力支持，2019年以来，雨花区政府累计向发行人注入评估价值为8.00亿元的房产及土地等资产，发行人资本实力逐年增强；同时发行人存在较大的资本支出压力，应收类款项及存货在总资产中占比较高，影响资产流动性。中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（二）主要优势/机遇

1、近年来，长沙市及雨花区经济实力逐年增强，为发行人发展创造良好的外部环境；

2、发行人作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，

近年来持续得到雨花区政府在股权划转、资产注入、财政补贴方面的支持；

3、2019 年以来，雨花区政府累计向发行人注入评估价值为 8.00 亿元的房产及土地等资产，发行人资本实力逐年增强；

4、中证融担为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（三）主要风险/挑战

1、发行人在建保障房项目尚需投资规模较大，未来存在较大的资本支出压力；

2、发行人应收类款项及存货在总资产中占比较高，影响资产流动性。

（四）展望

预计未来，长沙市和雨花区经济稳定发展，发行人作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，在雨花区发展建设中仍处于重要地位，并将继续得到政府的相关支持。综合考虑，大公国际对未来1~2年雨花城投的评级展望为稳定。

（五）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发行人提供所需评级资料。

二、近三年信用评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表：

表6-1 发行人近三年历史主体评级情况

评级公司	评级日期	主体评级
东方金诚国际信用评估有限公司	2021/3/16	AA+
东方金诚国际信用评估有限公司	2021/1/13	AA+
大公国际资信评估有限公司	2020/10/12	AA+
大公国际资信评估有限公司	2020/6/29	AA+
东方金诚国际信用评估有限公司	2020/6/17	AA+
东方金诚国际信用评估有限公司	2020/6/3	AA+
大公国际资信评估有限公司	2019/6/27	AA

东方金诚国际信用评估有限公司	2019/6/26	AA+
大公国际资信评估有限公司	2018/6/26	AA
东方金诚国际信用评估有限公司	2018/6/14	AA

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2021年9月末，公司合并口径获得的银行授信额度为189.71亿元，实际已使用额度为124.75亿元，未使用授信额度为56.96亿元。

表6-2 2021 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：亿元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
工商银行	9.85	9.85	0.00
建设银行	6.90	2.00	4.90
交通银行	2.50	2.50	0.00
长沙农商行	16.60	16.60	0.00
华融湘江银行	8.60	8.60	0.00
厦门国际银行	3.00	2.00	1.00
华夏银行	16.00	10.00	6.00
长沙银行	15.48	15.48	0.00
恒丰银行	3.68	3.68	0.00
北京银行	1.00	1.00	0.00
澳门国际银行	1.70	1.70	0.00
中信银行	16.00	1.00	15.00
浦发银行	9.00	9.00	0.00
兴业银行	22.40	3.80	18.60
民生银行	13.00	10.00	3.00
渤海银行	12.50	10.00	2.50
平安银行	9.00	9.00	0.00
光大银行	13.00	8.54	4.46
招商银行	0.50	0.00	0.50
邮储银行	4.00	0.00	4.00
合计	184.71	124.75	59.96

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

1、直接融资情况统计

截至 2021 年 9 月末，发行人已发行尚未兑付债券如下：

表6-3 发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：万元

序号	债券名称	发行总额	起息日期	票面利率	债券期限	剩余额度
1	21 雨花城投 MTN002	50,000.00	2021/6/25	3.74	3+2	50,000.00
2	21 雨投 01	65,000.00	2021/6/18	4.15	3+2	65,000.00
3	21 湘雨花城建 ZR001	10,000.00	2021/6/18	4.90	1.5	10,000.00
4	21 雨花城投 01	100,000.00	2021/5/6	4.73	7	100,000.00
5	21 雨花城投 MTN001	50,000.00	2021/1/19	3.89	3	50,000.00
6	20 雨花城投 01	100,000.00	2020/10/12	4.90	7	100,000.00
7	20 雨花城投 PPN001	50,000.00	2020/4/30	3.77	3	50,000.00
8	20 湘雨花城建 ZR002	50,000.00	2020/4/26	5.30	3	50,000.00
9	20 长沙雨花 01	40,000.00	2020/2/28	6.00	3	32,000.00
10	20 湘雨花城建 ZR001	50,000.00	2020/1/22	6.30	3	50,000.00
11	19 雨花城投 PPN002	50,000.00	2019/3/15	5.00	3	50,000.00
12	19 雨花城投 PPN001	50,000.00	2019/1/16	5.50	3	50,000.00
13	18 雨花 03	50,000.00	2018/5/17	6.99	3+2	50,000.00
14	18 雨花 02	50,000.00	2018/4/3	6.88	3+2	50,000.00
15	18 雨花 01	50,000.00	2018/2/2	7.00	3+2	50,000.00
16	16 雨花城投债	140,000.00	2016/1/28	3.80	7	56,000.00
合计		955,000.00				863,000.00

（1）经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕3239号文件核准，发行人于2016年1月28日发行总额为14.00亿元的2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（“16雨花城投债”），债券期限为7年期，票面利率为3.80%，募集资金中9亿元用于星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目，剩余5亿元用于补充公司的营运资金。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（2）经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕213号文件核准，发行人于2020年10月12日发行总额为10.00亿元的2020年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（“20雨花城投01”），债券期限为7年期，票面利率为4.90%。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，其中3亿元用于园博家园农民安置房项目，2亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为10亿元，其中6亿元用于园博家园农民安置房项目，4亿元用于补充营运资金。募集资金中截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（3）经上海证券交易所出具上证函〔2017〕1441号挂牌转让无异议函，发行人分别于2018年2月2日发行总额为5亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）（简称“18雨花01”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为7.00%；2018年4月3日发行总额为5亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期）（简称“18雨花02”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为6.88%；2018年5月17日发行总额为5亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司非公开发行2018年公司债券（第三期）（简称“18雨花03”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为6.99%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按照约定用途使用本期债券募集资金。

（4）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2018〕PPN376号文件核准，发行人分别于2019年1月16日发行总额为5亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2019年度第一期定向债务融资工具（简称“19雨花城投PPN001”），债券期限为3年期，票面利率为5.50%；于2019年3月15日发行总额为5亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2019年度第二期定向债务融资工具（简称“19雨花城投PPN002”），债券期限为3年期，票面利率为5.00%，募集资金全部用于偿还存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（5）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2020〕PPN176号文件核准，发行人于2020年4月30日发行总额为5亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2020年度第一期定向债务融资工具（简称“20雨花城投PPN001”），债券期限为3年期，票面利率为3.77%，募集资金全部用于偿还存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（6）经北京金融资产交易所债券融资计划〔2019〕第0848号文件核准，发行人分别于2020年1月22日发行总额为5.6亿元的长沙市雨花城市建设集团有限公司2020年度第一期债权融资计划（简称“20湘雨花城建ZR001”），发行期限为3年期，通过集中配售的结果确定挂牌利率；2020年4月26日发行总额为4.4亿元的长沙市雨花城市建设集团有限公司2020年度第二期债权融资计划（简称“20湘雨花城建ZR002”），发行期限为3年期，通过集中配售的结果确定挂牌利率。

截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用本期债券募集资金。

（7）经理财直接融资工具专家评估组业务文件准予注册登记通知书〔2020〕0021号文件核准，发行人于2020年2月28日发行总额为4亿元的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司A类理财直接融资工具，债券期限为1年，发行利率通过簿记建档形式确定，募集资金中500万元用于工商银行还款，5,000万元用于华夏银行还款，250万用于厦门国际银行还款，1.4亿元用于浙商银行还款，200万元用于润雨棚改计划，2亿元用于企业债券偿付。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用本期债券募集资金。

2、银行借款情况统计

截至2021年9月末，发行人及其子公司尚未偿还的银行借款余额合计为505,374.94万元，其中短期借款余额为30,000.00万元，长期借款余额为270,959.92万元，其中一年内到期的长期借款余额为172,470.01万元。具体明细情况如下表：

表6-4 截至2020年末发行人短期借款情况表

单位：万元

序号	贷款银行	合同期限	担保方式	期末余额
1	农业发展银行	2021.2.26-2022.2.25	担保	30,000.00
合计				30,000.00

表6-5 截至2020年末发行人长期借款情况表

单位：万元

序号	贷款银行	合同期限	担保方式	期末余额
1	工商银行井湾子支行	2020.5.12-2022.4.21	信用	18,000.00
2		2020.5.20-2022.4.28	信用	18,000.00

3		2021.3.18-2024.3.17	信用	19,500.00
4		2021.8.27-2024.8.26	信用	10,000.00
5		2021.8.31-2024.8.30	信用	29,000.00
6	建设银行	2020.1.2-2022.12.30	信用	3,640.00
7		2021.3.29-2024.3.29	信用	6,340.00
8	交通银行	2021.1.22-2023.1.21	抵押	24,950.00
9	农商行	2020.5.29-2023.5.29	担保	45,500.00
10		2021.1.20-2024.1.19	担保	30,000.00
11	华融湘江银行	2020.6.15-2028.6.14	信用	37,960.00
12	长沙银行高信支行	2016.6.12-2023.6.12	担保	21,659.93
13	长沙银行金城支行	2019.6.19-2022.6.16	信用	9,800.00
14		2019.6.26-2022.6.24	信用	9,600.00
15		2020.6.24-2022.6.23	信用	23,500.00
16		2020.8.28-2022.8.27	信用	27,500.00
17	厦门国际银行	2020.1.13-2022.1.10	信用	14,400.00
18	恒丰银行	2019.12.27-2021.12.27	信用	14,450.00
19		2021.6.2-2023.6.2	信用	19,800.00
20	澳门国际银行	2020.2.27-2022.2.27	信用	14,450.00
21	中信银行	2020.5.29-2023.5.29	信用	9,000.00
22	农商行	2020.9.8-2023.9.7	担保	4,510.00
23	农商行	2020.9.15-2023.9.7	担保	22,270.00
24	建设银行	2020.4.13-2023.4.13	担保	9,600.00
	合计			443,429.93

3、其他融资情况统计

截至 2021 年 9 月末，发行人及其子公司的其他融资余额为 90,000.00 万元。

表6-6 2020 年末发行人其他融资明细

单位：万元

序号	贷款银行	合同期限	担保方式	期末余额
2	浦发银行	2016.6.30-2024.6.30	保证	90,000.00
	合计			90,000.00

除上述融资情形之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等，不存在代建回购、售后回购等融资方式。

4、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（2021 年 11 月查询），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息的情况。

第七条增信机制及其他保障措施

一、担保事项

本期债券品种一发行规模为 3.12 亿元，中证信用融资担保有限公司提供不可撤销的连带责任保证。品种二发行规模为 0.28 亿元，不增加第三方担保。

1、中证信用融资担保有限公司

为保障债券（品种一）持有人的利益，中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）为本次非公开发行公司债券提供不超过 3.12 亿元（含 3.12 亿元）不可撤销的连带责任保证，并出具了《担保函》。担保范围为债券（品种一）不超过 3.12 亿元（含 3.12 亿元）的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债券的费用。

担保人对发行人的担保余额为 3.12 亿元，合计总额为 3.12 亿元，占比 100%。担保人 2020 年报非合并口径净资产为 41.37 亿元，对发行人的担保余额占担保人非合并口径净资产的比例为 7.54%。

担保人为发行人本次非公开发行公司债券提供担保所出具的《担保函》合法有效，不存在违反国家法律、法规、政策以及《发行与交易管理办法》规定的情形。

（1）中证融担的基本情况如下：

公司名称	中证信用融资担保有限公司
注册资本	400,000.00 万元整
住所	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513
法定代表人	冯辞
成立日期	2019 年 12 月 09 日
统一社会信用代码	91440300MA5G02M22P

邮编	518000
经营范围	开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,投标担保;与担保业务有关的咨询业务;以自有资金进行投资。(以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。
股权结构	中证信用增进股份有限公司出资比例为 100%

中证融担的股东为中证信用增进股份有限公司，持股比例为 100%。实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

截至 2020 年末，担保人资产总额为 45.37 亿元，负债总额为 4.00 亿元，所有者权益为 41.37 亿元，资产负债率为 8.82%。2020 年 1-12 月实现营业总收入 2.64 亿元，净利润 1.35 亿元。

（2）担保人主要财务指标

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对中证融担 2020 年的财务报表进行了审计，并出具了安永华明审字[2021]第 61245416_H03 号标准无保留意见的审计报告。除特殊说明外，以下引用的担保人最近一年财务数据源于上述经审计财务报告，最近一期财务数据源于 2020 年经审计的财务报表，且为合并口径。

项目	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产（万元）	453,739.68	400,521.56
归属于母公司所有者权益（万元）	413,710.95	400,169.79
营业收入（万元）	26,425.08	943.40
营业利润（万元）	16,066.45	164.92
利润总额（万元）	16,066.45	164.92
净利润（万元）	13,541.16	169.79
经营活动产生的现金流量净额（万元）	11,850.45	381.44
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-126,125.60	-173,602.74
筹资活动产生的现金流量净	1,364.04	400,000.00

额（万元）		
期末现金及现金等价物余额 （万元）	113,867.59	226,778.70
资产负债率	8.82%	0.09%
净资产收益率	3.33%	0.04%

注：

1) 资产负债率=负债总额/资产总额

2) 净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]

（3）担保人资信情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2021 年 3 月 31 日出具的《中证信用融资担保有限公司 2021 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2021】002 号），中证融担主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（4）担保函的主要内容

第一条被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 7 年期 2021 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（具体金额、债券名称以国家发改委注册结果为准）中的品种一债券（还本付息为每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付），发行面额不超过人民币叁亿壹仟贰佰万元（小写：¥312,000,000.00）。

第二条债券的到期日

本担保函项下债券（品种一）到期日为【2029】年【1】月【20】日。债券发行人应于【2023】年【1】月【20】日至【2029】年【1】月【20】日清偿全部债券本金和利息。

第三条保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第四条保证责任的承担

在本担保函项下债券（品种一）存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券（品种一）的利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券（品种一）到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债权相抵销。

第五条保证范围

担保人保证的范围包括本期债券（品种一）下的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

第六条保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券（品种一）存续期及债券（品种一）到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条财务信息披露

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

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券（品种一）利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

在本担保函项下的债券（品种一）到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

本担保函自法定代表人（或授权代理人）签字并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

二、债券持有人及债权代理人的持续监督安排

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

债权代理人按照《债权代理协议》的规定对本期债券作持续监督。债权管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债权代理人应对本期债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见本募集说明书“第十条 投资者权利保护机制节”之

“（一）《债券持有人会议规则》主要内容”以及“第十一条 债权人代理人”。

第八条 税项

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

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

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，公司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。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，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。

本期公司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务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

第九条信息披露安排

一、发行人信息披露机制

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

二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行信息披露，披露时间不晚于企业其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

（一）发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。经公司董事会审议后批准该信息披露事务管理制度。本期债券挂牌后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：刘双果

电话：0731-85880592

传真：0731-85880592

联系地址：湖南省长沙市雨花区圭香路瑞景苑 4 栋

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

第二章 信息披露的内容及披露标准

第六条 在公司准备发行或已发行且尚未兑付的债务融资工具存续期间，公司需要依据本制度，履行公开对外披露信息义务。

第七条 公司应当披露的债务融资工具当期发行文件至少包括以下内容：

- （1）发行公告；
- （2）募集说明书；
- （3）信用评级报告和跟踪评级安排；
- （4）法律意见书；
- （5）企业最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。

公司首期发行债务融资工具，应至少于发行日前五个工作日公布发行文件；后续发行的，应至少于发行日前三个工作日公布发行文件。

公司最迟应在债权债务登记日的次一个工作日，通过交易商协会认可的网站公告当期债务融资工具的实际发行规模、价格、期限等信息。

第八条 在债务融资工具的存续期内，公司应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告：

（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资产负债表、利润表和现金流量表；

（3）每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间，上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

第九条 在公司已发行的债务融资工具存续期内，可能影响公司偿债能力的重大事项，包括但不限于：

（一）公司名称、经营方针和经营范围发生重大变化；

（二）公司生产经营的外部条件发生重大变化；

（三）公司涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（四）公司发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；

（五）公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；

（六）公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；

（七）公司发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；

（八）公司一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；

（九）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动； 董事长或者总经理无法履行职责；

（十）公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（十一）公司涉及需要说明的市场传闻；

（十二）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十三）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

（十四）公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况：公司主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

（十五）公司对外提供重大担保；

（十六）可能影响公司偿债能力的其他重大事项。

第十条 公司应当在下列事项发生之日起两个工作日内，履行重大事项信息披露义务，且披露时间不晚于公司企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时；

（四）收到相关主管部门决定或通知时。

第十一条 在第十一条规定的事项发生之前出现下列情形之一的，公司应当在该情形出现之日起两个工作日内披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（一）该重大事项难以保密；

（二）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻。

第十二条 公司披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当在上述进展或者变化出现之日起两个工作日内披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

第十三条 公司披露信息后，因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途或债务融资工具发行计划的，应及时披露相关变更公告，公告应至少包括以下内容：

（一）变更原因、变更前后相关信息及其变化；

（二）变更事项符合国家法律法规和政策规定并经企业有权决策机构同意的说明；

（三）变更事项对企业偿债能力和偿付安排的影响；

（四）相关中介机构对变更事项出具的专业意见；

（五）与变更事项有关且对投资者判断债务融资工具投资价值和投资风险有重要影响的其它信息。

第十四条 公司更正已披露财务信息差错,除披露变更公告外,还应符合以下要求:

(一)更正未经审计财务信息的,应同时披露变更后的财务信息;

(二)更正经审计财务报告的,应同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告,并应聘请会计师事务所对更正后的财务报告进行审计,且于公告发布之日起三十个工作日内披露相关审计报告;

(三)变更前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的,应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告(若有)和最近一期变更后的季度会计报表(若有)。

第十五条 公司变更已披露信息的,变更前已公开披露的文件应在原披露网站予以保留、不得对其进行更改或替换。

第十六条 公司变更债务融资工具募集资金用途,应至少于变更前五个工作日披露变更公告。

第十七条 企业变更债务融资工具发行计划,应至少于原发行计划到期日前五个工作日披露变更公告。

第三章信息披露事务管理

第一节信息披露责任人与职责

第十八条 公司法定代表人是公司债券信息披露事务管理的第一责任人。资金财务部负责管理债券信息披露事务,协调和组织公司信息披露工作。刘双果为债券信息披露负责人,职务:总经理,联系方

式：0731-85880592，债券信息披露负责人需参加公司所有涉及信息披露的有关会议,及时知晓公司重大经营决策及有关信息资料。

信息披露事务管理制度应当适用于如下人员和机构：

- （一）信息披露事务管理部门；
- （二）信息披露协调人；
- （三）董事和董事会；
- （四）监事和监事会；
- （五）高级管理人员；
- （六）各部门以及各分公司、子公司的负责人；
- （七）控股股东和持股 5%以上的大股东；
- （八）其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

第十九条 信息披露协调人负责组织和协调公司信息披露事务，公司设立信息披露事务管理部门。信息披露事务管理部门受信息披露协调人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。

第二十条 董事、监事、高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照交易商协会的信息披露要求提供信息的义务，应当为信息披露协调人和信息披露事务管理部门履行职责提供工作便利，确保信息披露的及时性、准确性、公平性和完整性。

第二十一条 持有公司 5%以上股份的股东和公司的关联人（包括关联法人、关联自然人和潜在关联人）亦应承担相应的信息披露义务。

第二十二条 董事及董事会的责任

（一）董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（二）董事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露协调人。

（三）董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的其实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

（四）未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布、披露公司未经公开披露过的信息。

（五）担任子公司董事的公司董事，有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、高层人事变动、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况及时、真实和完整地向公司董事会报告，并承担子公司应披露信息报告的责任。

（六）独立董事应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促公司董事会进行改正。

第二十三条 监事及监事会的责任

（一）监事应对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督：监事应关注公司信息披露情况，如发现信息披露存在违法违规问题，监事应进行调查并提出处理建议。

（二）监事在知悉公司的未公开重大信息时,应及时报告公司董事长和信息披露协调人。

（三）监事会全体成员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

（四）监事会以及监事个人不得代表公司对外发布和披露非监事会或监事职权范围内公司未经公开披露的信息。

（五）监事会以及监事个人需对外公开披露信息时，应将拟披露信息的相关资料交由公司信息披露事务管理部门办理信息披露手续。

（六）监事会应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促公司董事会进行改正。

第二十四条 高级管理人员的责任

（一）高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况等他相关信息。

（二）高级管理人员在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露协调人。

（三）公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

（四）公司高级管理人员有责任和义务答复董事会关于公司经营和财务情况的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

第二十五条 信息披露协调人的责任

（一）信息披露协调人负责汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

（二）信息披露协调人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，查阅其合理地认为涉及信息披露的所有文件，要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息，并有权就公司的信息披露责任等事项主动咨询公司的律师及专业顾问等有关中介机构。

信息披露协调人负责办理公司信息对外公布等相关事宜，董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露协调人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员和相关工作人员应当支持、配合信息披露协调人的工作。

信息披露协调人不能履行职责时，由董事会指定的相关人员代行信息披露协调人的职责，在此期间，并不当然免除信息披露协调人对公司信息披露事务所负有的责任。

第二节 子公司的信息披露事务管理和报告

第二十六条 公司的分公司、各控股子公司（含全资子公司）和参股公司负责人为本公司信息披露事务管理和报告的第一责任人。

公司的分公司、各控股子公司（含全资子公司）和参股公司指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向董事长和信息披露协调人报告与本公司相关的信息。

第二十七条 公司各控股子公司（含全资子公司）和参股公司发生本制度第九条规定的重大事项，可能对公司经营和财务状况产生较大影响的，公司应当按照本制度规定履行信息披露义务。

第二十八条 公司控股子公司及参股公司发生本制度第九条规定的重大事项，公司委派或推荐的在控股子公司或参股公司中担任董事、监事或其他负责人的人员应按照本制度的要求向公司董事会或其他有权决策机构报告，公司负责信息披露事务的主要责任人负责根据本制度规定组织信息披露。

第二十九条 信息披露协调人和信息披露事务管理部门向分公司、各控股子公司（含全资子公司）以及参股公司收集相关信息时，分公司、各控股子公司（含全资子公司）和参股公司应当按时提交相关文件、资料并积极给与配合。

第三节 信息披露程序

第三十条 定期信息披露应该遵循以下程序

（一）公司在会计年度、半年度、季度报告期结束后，根据交易商协会的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。

（二）公司召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如公司董事、高级管理人员对审计报告或审计报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（三）公司召开监事会会议审阅审计报告或财务报表，监事会应提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和监管机构的规定，报告的内容是否真实、准确、完整的反映了实际情况。如监事对审计报告或财务报表的其实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（四）信息披露事务管理部门负责将经董事会批准、监事会审核的审计报告或财务报表提交债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在交易商协会所认可的网站上公开披露。

第三十一条 临时信息披露应该遵循以下程序：

（一）本制度第三章第一节所述信息披露的相关人员、公司内部信息知情人士在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告董事长和信息披露协调人。

（二）信息披露协调人根据董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息披露以及信息披露

的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对于须经董事会或/及股东大会审批的拟披露事项议案，经董事会或/及股东大会会议召开审议后披露。

（三）有关信息经审核确认须披露的，由信息披露事务管理部门、法律事务部及相关业务部门按照公司内部程序对临时报告进行审核后，提交信息披露协调人审定。

（四）信息披露事务管理部门将审定或审批的信息披露文件提交债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在交易商协会所认可的网站上公开披露。

第三十二条 公司各部门和各分子公司按行业管理的要求向有关国家主管部门报送的报表、材料等信息时，须切实履行信息保密义务并向信息披露协调人报告，防止在公司公开披露信息前泄露。

公司各部门和各分子公司认为报送的信息较难保密的，须在报送信息前应按照程序报告信息披露协调人确定处理意见。

第三十三条 公司以交易商协会所认可的网站为信息披露媒体，所有需披露的信息均通过上述媒体公告，且披露时间应不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

第四节 信息披露文件的存档与管理

第三十四条 信息披露事务管理部门负责信息披露相关文件、资料的档案管理工作，保存期限为十年。

第三十五条 董事、监事、高级管理人员、各部门和下属公司履行信息披露职责的相关文件和资料，公司信息披露事务管理部门应当予以妥善保管，保管期限为十年。

第三十六条 公司董事、监事、高级管理人员或其他部门的员工需要借阅信息披露文件的，需经信息披露事务管理部门办理相关借阅

手续，并及时归还所借文件。借阅人因保管不善致使文件遗失的应承担相应责任。

（二）发行前的信息披露安排

本期公司债券簿记建档日前 3-5 个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

1、2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书；

2、2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告；

3、2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）法律意见书；

4、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司近三年经审计的财务报告；

5、国家发改委所要求的其他需披露的文件。

（三）存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（四）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，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保（如有）情况发生变更，或者债券信用评级（如有）发生变化；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响发行人偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时报告并披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时报告并披露相关违法违规行为的整改情况。

（五）本期债券存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，在本期债券存续期间，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表，包括合并财务报表与母公司财务报表。

发行人信息披露的时间不晚于发行人按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

（六）本息兑付事项

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个工作日，通过上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十条投资者权利保护机制

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

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

一、设立债券持有人会议

（一）《债券持有人会议规则》主要内容

第二章债券持有人会议的权限

第五条 债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如：

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

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

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

（四）当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同

意资产重组方案作出决议；

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

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

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

（八）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

（九）对更换（债权人代理人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外）或取消债券债权人作出决议；

（十）对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

（十一）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（十二）法律、行政法规、规章及规范性文件等规定的其他权限。

第三章 债券持有人会议的召集

第六条 债券持有人会议由债券债权人召集。

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

第七条 在本规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债券债权人

代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并与会议通知发出后 15 个工作日内至 30 个工作日内召开债券持有人会议。

第八条 债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。

会议召集人应依据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

第九条 本规则规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 个工作日，并不得晚于会议召开日期之前 15 个工作日（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除外）。

第十条 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

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

(七) 会议费用承担方式。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前 1 个交易日。

第十二条 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 个工作日公告并说明原因。

如出现延期，则按照本规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

第四章债券持有人会议的出席人员

第十三条 除法律、法规另有规定外，于债权登记日在登记结算机构登记的本期未偿还债券持有人，均有权出席或者委托代理人出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构或人员可以出席或列席债券持有人会议，但没有表决权：

- (一) 发行人；
- (二) 债券债权代理人(债券债权代理人亦为债券持有人除外)；
- (三) 持有本期债券且拥有发行人 10%以上股权的股东；
- (四) 发行人的重要关联方。

上款第（一）、（三）、（四）项所列机构或人员、本期债券担保人或其他偿付义务人如持有本期债券，则其代表的本期未偿还债券本金不计入有表决权的本期未偿还债券本金总额。

第十四条 债券持有人(或其法定代表人、负责人)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表决。

债券持有人本人出席债券持有人会议的，应出示本人身份证明文

件、持有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，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明文件、持有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。

债券持有人委托代理人出席债券持有人会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有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。

第十五条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书至少应当载明下列内容：

- (一)受托人的姓名、身份证号码；
- (二)是否具有表决权；
- (三)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；
- (四)如果债券持有人不作具体指示，受托人是否有权按自己的意思表决；
- (五)授权委托书签发日期和有效期限；
- (六)委托人签字或盖章。

授权委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

第十六条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

第五章债券持有人会议的议案

第十七条 召集人应依据登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册对出席会议之债券持有人资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或受托代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期未偿还债券张数。

上述债券持有人名册由发行人从登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

第十八条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

债权代理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，债权代理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

债权代理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十九条 单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人、债券债权人、发行人、抵押人有权提出临时议案。

临时提案人应在不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人；召集人应自收到临时议案之日起

2 个工作日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告该临时提案内容。

除上述规定外，召集人一旦发出债券持有人会议通知，将不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第六章 债券持有人会议的召开

第二十条 债券持有人会议采取采用现场、非现场或者两者结合的方式召开。

第二十一条 召集人应制作出席会议人员的签名册。

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

第二十二条 债券持有人会议由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债券债权代理人未能履行职责，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或其受托人)担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的有表决权的债券持有人中持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人或其代理人担任会议主席并主持会议。

第二十三条 会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。

延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

第二十四条 债券持有人应当配合债权代理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

第七章 表决、决议及会议记录

第二十五条 债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

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

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

第二十六条 债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

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

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

第二十七条 会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

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

第二十八条 债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行

表决。

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

第二十九条 每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

第三十条 债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过。

第三十一条 会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

第三十二条 债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

第三十三条 债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

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

及通过的各项决议的详细内容。

第三十四条 会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录应包括以下内容：

- （一） 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （二） 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （三） 会议计票人和监票人的姓名；
- （四） 出席会议的债券持有人和/或受托人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例；
- （五） 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （六） 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- （七） 法律、行政法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

第三十五条 债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、受托出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限不少于本期债券到期之日及债券本息兑付结束后 5 年。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与华融湘江银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

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

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委核准本期债券发行之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，华融湘江银行股份有限公司长沙分行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

四、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；付息日为【2023】年至【2029】年每年的【1】月【20】日。（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有

关税费用由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【1】月【20】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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

五、偿债资金来源

（一）发行人较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券按时偿付的主要保障

发行人是长沙市雨花区城市基础设施代建和保障性住房建设的重要平台，其业务具有一定的区域垄断性。截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总额 2,721,797.72 万元，负债总额 1,451,226.48 万元，所有者权益 1,270,571.24 万元，资产负债率 53.32%。2018-2020 年度，公司实现营业收入分别为 185,828.33 万元、59,471.66 万元和 82,651.84 万元。净利润分别为 69,195.63 万元、15,699.64 万元和 14,879.66 万元。最近三个会计年度实现的平均净利润为 33,258.31 万元，能够有效覆盖本期债券一年的利息。发行人资产规模逐年增加，资产负债率低，长期偿债能力优良，发行人较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券偿付的主要保障。

（二）发行人大量可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着长沙市雨花区人民政府对发行人支持力度不断加大以及发行人自身持续稳健经营，发行人资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。截至 2020 年末，发行人土地资产面积为 1,126.09 亩，账面价值合计 393,969.13 万元，账面平均价值为 349.86 万元/亩，大幅低于雨花区目前市场出让的均价，未来的升值空间较大。近年来长沙市经济持续快速发展，雨花区等城区土地价格稳中攀升，需求量不断增强，土地资产变现能力较强。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以快速通过土地资产变现、抵押融资等渠道及时筹措资金。

（三）发行人优良的资信为本期债券按时偿付提供了进一步的支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。截至 2020 年末，发行人获得银行授信额度 178.89 亿元，未使用银行授信额度 55.13 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

（四）发行人较强的资产变现能力为债券按期偿付提供应急保障

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力

较强。截至 2020 年末，发行人的流动资产账面价值为 2,429,042.67 万元，不含存货的流动资产账面价值为 1,096,562.61 万元。在发行人现金流不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

六、其他偿债保障措施

（一）设立了偿债资金专户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

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

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

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

（六）设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

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

（七）偿债保障措施安排

本期债券分为两个品种，其中品种一发行规模为 3.12 亿元，中证信用融资担保有限公司提供担保；品种二发行规模为 4.28 亿元，不增加第三方担保。

针对本期债券品种一，中证信用融资担保有限公司为本期债券品种一提供不超过 3.12 亿元（含 3.12 亿元）不可撤销的连带责任保证主体。担保人中证信用融资担保有限公司目前长期信用等级为 AAA，经营状况稳健，代偿能力较强，为本期债券品种一的正常兑付提供了良好的保障。

针对本期债券品种二，发行人主要通过自身经营收益、必要时的资产变现等方式构建偿债保障措施。截至 2020 年末，发行人土地资产面积为 1,126.09 亩，账面价值合计 393,969.13 万元，账面平均价值为 349.86 万元/亩，大幅低于雨花区目前市场出让的均价，未来的升值空间较大。近年来长沙市经济持续快速发展，雨花区等城区土地价格稳中攀升，需求量不断增强，土地资产变现能力较强。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以快速通过土地资产变现、抵押融资等渠道及时筹措资金。

此外，截至 2020 年末，发行人获得银行授信额度 178.89 亿元，未使用银行授信额度 55.13 亿元。发行人通畅的间接融资渠道也将为本期债券的偿付提供有力保障。

七、违约责任及解决措施

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

（一）本期债券违约的情形

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

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

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

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（二）违约事件的通知

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

（三）违约处置措施

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

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

违约行为，并取消加速清偿的决定。

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

第十一条 债权代理人

一、债权代理人

华融湘江银行股份有限公司长沙分行住所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心南栋

负责人：周斌

经办人员：王思琦

联系地址：长沙市雨花区香樟东路 55 号

传真：/

邮编：410000

二、《债权代理协议》主要事项

第三条 发行人权利

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

3.2 按募集说明书的约定自行安排、运用本期债券所募集的资金。

3.3 参加债券持有人会议并提出议案。

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

3.5 享有法律法规规定和本协议约定的其他权利。

第四条 发行人义务

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

4.2 偿还本息

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

4.3 登记持有人名单

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

4.4 信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行本协

议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

4.5 对债券持有人的通知及决议的落实

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起 15 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。债券持有人会议的权限范围如下：

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

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

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

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

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

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

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

（八）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

（九）对更换（债权人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外）或取消债券债权人作出决议；

（十）对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

（十一）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（十二）法律、行政法规和规章及规范性文件等规定的其他权限。

发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人应当按照相关规定或约定履行义务，并督促其他相关方履行义务，发行人应及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况。

4.6 违约事件通知

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

4.7 披露信息的要求

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券

存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在不迟于一个工作日内立即书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人名称、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（二）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（三）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（四）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（六）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（八）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破

产程序；

（九）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或者重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动，信息披露事务负责人发生变更的；

（十）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（十一）发行人主体或债券信用评级发生变化（如有）；

（十二）发行人审计、评估等中介机构发生变更、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（十三）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或挂牌转让条件；

（十四）发行人拟变更募集说明书的约定；

（十五）发行人不能按期支付本息；

（十六）发行人提出债务重组方案的；

（十七）债券停复牌，或本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（十八）发行人公开发行公司债券、企业债券；

（十九）发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十；

（二十）发行人发生重大亏损；

（二十一）发行人发生被媒体质疑的重大事项；

（二十二）发行人发生重大资产重组；

（二十三）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（二十四）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

本期债券存续期内，发行人应当通过交易所、中国债券信息网网站或者以监管机构认可的方式进行信息披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

发行人应当按照法律法规及相关规则履行信息披露义务，在按规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时报告并披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时报告并披露相关违法违规行为的整改情况。

4.8 发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

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

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

（3）其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

4.9 合规证明

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

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

4.10 资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）

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

4.11 质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非（1）该等质押在交割日已经存在；或（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

4.12 关联交易限制

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

4.13 上市维持

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

4.14 追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，

发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

4.15 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务。在本期债券付息日五个交易日前，发行人应当将应付利息全额存入专项偿债账户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等）5 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入专项偿债账户。

（3）按照现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

（5）配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、【上海/深圳】证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4.16 文件交付

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

4.17 配合新债权代理人移交

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

项义务。

4.18 办公场所维持

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

4.19 指定负责人

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

4.20 其他

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

第五条 违约和处理措施

5.1 以下事件构成本协议项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

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

（4）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述（1）（2）

（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工

作日仍未解除；

（5）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

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

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

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

第六条 债权代理人的权利

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

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

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

（1）债权人代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

（2）债权人代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

6.3 发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司长沙分行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司长沙分行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在本协议下的职责会与华融湘江银行股份有限公司长沙分行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

（1）发行人及债券持有人确认并同意债权人代理人可随时：（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士

（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在本协议之前、期间或之后）。

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

（3）债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永

久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

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

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

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

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

6.7 在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债

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

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

第七条 债权代理人的义务

7.1 召集和主持债券持有人会议

债权代理人应持续关注发行人的资信状况、质押资产状况，根据《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行本协议及《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，债权代理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并积极落实并督促发行人或其他相关方落实持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

7.2 违约通知

债券债权代理人或其代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人。

7.3 违约处理

发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债权代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。债权代理人有权聘请律师等专业人士代表其自身或代表发行人协助债权代理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议的规定执行。

7.4 破产及重整

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

7.5 执行债券持有人会议决议

债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7.6 募集资金使用监督

在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

7.7 信息披露监督

债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

7.8 通知的转发

如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债券债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

7.9 禁止内幕交易

债权代理人应当为债券持有人（作为一个整体，而非向个别或单个债券持有人）的最大利益行事，不得利用作为债权代理人而获取的有关内幕信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

7.10 债权代理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对代理的债券按照监管要求、公司制度持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（3）发现影响还本付息的风险事项，立即督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定及募集说明书的约定披露债权代理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关增信合同及募集说明书的约定，代表债券持有人实现担保权利，维护债券持有人合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、【上海/深圳】证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

7.11 向新债权代理人移交工作

在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

7.12 其他

债权代理人应遵守本协议以及债权代理人应当履行的其他义务。

第八条 债权代理人的补偿和赔偿

8.1 发行人同意补偿债权代理人为提供本协议下的债权代理服务：为召开债券持有人会议和为执行债券持有人会议决议而发生的合理费用，直至一切本期未偿还债券均已根据其条款兑付或成为无效。

前述费用包括但不限于合理的律师费和其他中介机构费用，但是债权代理人对律师的选择和委任须经发行人的同意，发行人不应不合理地拒绝给出该同意。上述所有费用应在发行人收到债权代理人出具账单之日起五个工作日内按账单向债权代理人支付，否则需向债权代理人支付违约金。为免生疑问，发行人自行承担自身聘请律师以及会计师（包括审计和出具会计报告的费用）的费用和其它中介机构费用，并且承担债券持有人会议场地费、律师见证费和公告费等有关费用。

8.2 若发行人因其违反本协议项下的任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与本协议或与本期债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则或因债权代理人根据本协议提供服务而导致债权代理人及其董事、工作人员、雇员和代理人（“受补偿方”）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使其免受损失。发行人在本款下的义务在本协议终止后由发行人或其权利义务的承继人负担，该终止包括本协议由于发行人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。发行人如果注意到任何可能引起本款所述的索赔，应立即通知债权代理人。

8.3 债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；不对本次募集资金的使用情况负责；除债权代理人依据法律和本协议由其出具的公告外，不对与本期债券有关的任何声明负责；对发行人或担保

人是否就本期债券而已遵守有关适用法律不负任何责任。

8.4 债权人就监管机构拟对债权人采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债权人并提供债权人合理要求的有关证据。

第九条 债权代理人的变更

9.1 发行人或单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 30%以上的债券持有人可以提议更换债权人，债权人的更换必须经债券持有人会议批准（该批准必须经代表本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人通过才有效）且新的债权人被正式、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人的决议之日起 90 个自然日内聘任新的债权人，并通知债券持有人。

9.2 债权人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 60 个自然日书面通知发行人，只有在新的债权人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。发行人应在接到债权人根据本款提交的辞职通知之日起 60 个自然日内尽最大努力聘任新的债权人。如果在上述 60 自然日期间届满前的第 10 个自然日，发行人仍未聘任新的债权人，则债权人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权人资格和能力的银行或其他法律认可的机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得不合理地拒绝给予该批准。新的债权人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。

9.3 若发生下述任何一种情形，则对债权人的聘任应立即终

止：（1）债权代理人丧失行为能力；（2）债权代理人被判决破产或资不抵债；（3）债权代理人主动提出破产申请；（4）债权代理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；（5）债权代理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；（6）有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；（7）有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；（8）法院根据相关破产法律裁定批准由债权代理人提出或针对其提出的破产申请；（9）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。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替代债权代理人，并通知债券持有人。

9.4 如果债权代理人被更换、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代理人送交其根据本协议保存的与本期债券有关的文档。

第十条 陈述与保证

10.1 发行人作出如下保证和陈述：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，发行人依本协议而承担的义务是合法有效的义务，并且没有违反适用于发行人的任何法律法规和部门规章的规定，也没有违反发行人与第三者签订的任何合同或协调会之规定。

（3）发行人及其董事、监事、总经理、财务负责人、董事会秘书及其它高级管理人员（以下简称“高级人员”）将全力支持、配合债权代理人履行其债权代理人的职责，为债权代理人履行其职责提供必要的条件和便利，并依照法律法规承担相应的责任。

10.2 债权代理人作出如下保证和陈述：

（1）债权代理人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的股份有限公司分公司；

（2）债权代理人依法取得了债权代理本期债券的资格，且就债权代理人所知，并不存在任何事件导致或可能导致债权代理人丧失该项资格；

（3）债权代理人签署和履行本协议已经得到债权代理人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何法律法规和部门规章的规定。

第十一条信息披露和保密义务

11.1 本协议项下有关发行人的信息披露均应该严格按照法律法规、部门规章以及发行人公司章程、募集说明书的规定执行。但债权代理人有权：

（1）依照法律、法规的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因债权代理人认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因债权代理人认为系为遵守监管义务所需时，

做出披露或公告；

（2）对以下信息无需履行保密义务：在提供时已为公众所知的信息，或虽不为公众所知但已不再是秘密的信息，或虽在提供后才为公众所知但并非因违反本协议而成为公众所知的信息，或债权人从任何来源处已获知或将获知的信息，而该来源就该等信息对发行人不负有保密义务；

（3）在发行人特别允许时，进行披露；

（4）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性；

（5）向受补偿方进行披露。

11.2 除根据本协议规定出具债权人事务报告及根据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，债权人不应被要求向任何债券持有人披露保密信息或披露其自发行人处获得的、与本协议相关的其它信息（除非该等披露为法律所要求或为有管辖权的法院所命令）；任何债券持有人均无权出于自债权人处获取该等信息的目的而对债权人采取任何行动。

第十二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

住所：长沙市雨花区人民中路 245 号

法定代表人：李国庆

经办人员：马晖、张斌

办公地址：湖南省长沙市雨花区圭香路瑞景苑 4 栋

联系电话：0731-85880592

传真：0731-85880592

邮政编码：410011

二、主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋（B 座）26 层

法定代表人：刘宛晨

经办人员：李昊璠、胡雨帆、叶昭婧

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

主任会计师：方文森

经办人员：邓建华、喻朝晖

联系地址：天津和平区解放路 188 号信达广场 52 层

联系电话：022-23193866

传真：022-23559045

邮政编码：300041

四、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

法定代表人：吕柏乐

经办人员：周杨

办公地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

电话：010-67413300

传真：010-67413555

邮编：100089

五、发行人律师：湖南天地人律师事务所

住所：湖南省长沙市滨江路 53 号楷林国际 A 座 10-12 层

负责人：翟玉华

经办人员：唐皇、赵奕先

办公地址：湖南省长沙市滨江路 53 号楷林国际 A 座 10-12 层

联系电话：0731-85927888

传真：0731-85927750

邮编：410006

六、担保机构：中证信用融资担保有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港
基金小镇对冲基金中心 513

负责人：冯辞

经办人员：黄英、钱进

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所 44 楼

联系电话：010-66581867

传真：86-0755-83653315

邮编：518038

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

八、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

九、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人

（一）募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心南栋

负责人：周斌

联系人：王思琦

联系地址：长沙市雨花区香樟东路 55 号

办公电话：0731-88781351

传真：/

邮政编码：410000

（二）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心南栋

负责人：周斌

联系人：王思琦

联系地址：长沙市雨花区香樟东路 55 号

办公电话：0731-88781351

传真：/

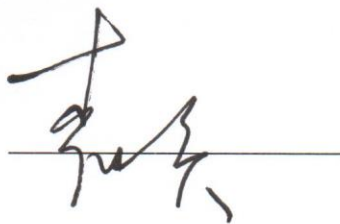
邮政编码：410000

截至本募集说明书封面载明的签署日期，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

发行人声明

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

法定代表人：



长沙市雨花城市建设投资集团有限公司



2022年 1 月 7 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

全体董事签字：

张 刘 王
李 方 胡

全体监事签字：

马 刘 李
张 何

全体非董事高级管理人员签字：

王 _____

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司



2022年1月7日

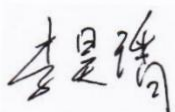
主承销商声明

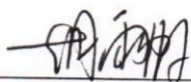
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：


李俭

项目负责人签字：


李昊璠

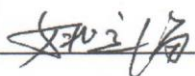

胡雨帆



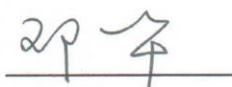
审计机构声明

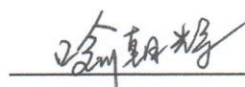
本所及签字注册会计师已阅读《2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所为发行人长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度出具的 CAC 证审字[2019]0058 号、CAC 证审字[2020]0011 号、CAC 证审字[2021]0063 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人：


姚运海

签字注册会计师：


邓建华


喻朝辉

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 1 月 7 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本募集说明书及摘要，确认本募集说明书及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，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：

唐夏

赵亮

律师事务所负责人：

张心涛



2022年 1 月 7 日

评级机构声明

本公司及签字分析师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本公司出具的信用评级报告不存在矛盾。本公司及签字分析师对发行人在募集说明书中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：

王海云

王海云

程媛媛

程媛媛

评级机构负责人：

吕柏乐

吕柏乐

大公国际资信评估有限公司

2022年01月07日



第十四条其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并争取尽快得到批准。

第十五条备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书及其摘要
- （三）发行人 2018-2020 年经审计的财务报告表以及发行人 2021 年 1-9 月未经审计财务报表
- （四）大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南天地人律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

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

1、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

住所：长沙市雨花区人民中路 245 号

法定代表人：李国庆

联系人：马晖、张斌

联系地址：长沙市雨花区木莲东路 81 号

联系电话：0731-85880591

传真：0731-85880592

邮编：410011

2、财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）

注册地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心
T2 栋（B 座）26 层

办公住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
26 层

法定代表人：刘宛晨

联系人：李昊璠、胡雨帆、叶昭婧

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779509、84779571

传真：0731-84779555

邮编：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人
或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2022 年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲ 财信证券股份有限公司	主承销商	财信证券股份有限公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段 80 号 顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷	0731-84779571

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

资产	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：				
货币资金	934,466,522.91	1,073,115,574.96	402,594,159.33	393,096,647.10
应收账款及应收票据	5,116,046,824.04	4,666,475,803.62	4,557,014,846.97	476,761,137.99
预付款项	705,942,116.34	513,418,981.26	507,906,811.69	207,329,388.63
其他应收款	4,793,445,907.63	4,704,052,113.68	3,565,012,856.10	4,111,434,970.80
存货	14,342,983,587.22	13,324,800,510.32	12,607,320,354.78	11,867,897,249.27
其他流动资产	101,291,045.11	8,563,669.82	42,398,187.43	32,687,332.76
流动资产合计	26,076,976,003.25	24,290,426,653.66	21,682,247,216.30	21,380,056,726.55
非流动资产：				
长期应收款	50,000,000.00	190,000,000.00	330,000,000.00	470,000,000.00
长期股权投资	19,476,535.83	19,476,535.83	25,888,803.93	25,931,862.67
其他权益工具投资	8,500,000.00	8,500,000.00	-	-
投资性房地产	1,003,398,073.68	990,145,024.00	1,023,451,483.77	502,517,623.73
固定资产	345,484,453.33	318,197,426.07	327,657,361.76	395,667,214.08
在建工程	156,410,290.07	88,990,715.26	76,047,273.76	1,249,057,167.14
无形资产	93,532,083.98	133,354,809.16	148,106,393.41	122,348,053.87
长期待摊费用	257,395.32	409,619.64	345,048.87	
其他非流动资产	1,178,476,391.32	1,178,476,391.32	1,178,476,391.32	
非流动资产合计	2,855,535,223.53	2,927,550,521.28	3,109,972,756.82	2,765,521,921.49
资产总计	28,932,511,226.78	27,217,977,174.94	24,792,219,973.12	24,145,578,648.04
流动负债：				
短期借款	300,000,000.00	200,000,000.00		
应付账款	314,713,543.31	325,414,634.81	135,209,971.76	144,483,821.83
预收款项	694,380,017.32	681,529,647.00	526,083,645.04	784,977,260.12
应付职工薪酬	-	22,794.29	15,202.65	260,110.84
应交税费	9,387,262.78	14,600,793.16	55,131,196.95	35,011,930.63
其他应付款	597,076,857.47	503,519,713.21	1,357,686,501.60	1,274,826,546.34
一年内到期的长期负债	3,594,700,100.00	3,521,660,100.00	2,790,421,500.00	1,790,200,100.00
其他流动负债	-		130,000.00	130,000.00
流动负债合计	5,510,257,780.88	5,246,747,682.47	4,864,678,018.00	4,029,889,769.76
非流动负债：				
长期借款	2,709,599,200.00	2,823,089,300.00	2,052,059,400.00	3,044,749,200.00
应付债券	7,001,238,463.16	5,542,427,818.99	3,683,721,370.19	3,320,999,039.89
长期应付款	630,000,000.00	900,000,000.00	1,951,000,000.00	2,051,000,000.00
递延收益	194,604,068.60			50,505,600.03
非流动负债合计	10,535,441,731.76	9,265,517,118.99	7,686,780,770.19	8,467,253,839.92
负债合计	16,045,699,512.64	14,512,264,801.46	12,551,458,788.19	12,497,143,609.68

所有者权益：				
实收资本	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
资本公积	9,543,192,518.57	9,543,192,518.57	9,227,037,918.57	8,862,719,818.57
盈余公积	266,925,412.04	266,925,412.04	256,335,652.05	249,894,058.48
未分配利润	2,696,693,783.53	2,515,594,442.87	2,377,387,614.31	2,155,821,161.31
归属于母公司所有者权益合计	12,886,811,714.14	12,705,712,373.48	12,240,761,184.93	11,648,435,038.36
少数股东权益	-			
所有者权益合计	12,886,811,714.14	12,705,712,373.48	12,240,761,184.93	11,648,435,038.36
负债和所有者权益总计	28,932,511,226.78	27,217,977,174.94	24,792,219,973.12	24,145,578,648.04

附件三：发行人最近三年及一期利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	922,036,417.57	826,518,419.19	594,716,613.62	1,858,283,315.58
其中：营业收入	922,036,417.57	826,518,419.19	594,716,613.62	1,858,283,315.58
二、营业总成本	888,615,463.65			
其中：营业成本	709,334,510.14	833,558,752.98	458,375,675.47	1,082,058,467.48
税金及附加	4,348,993.07	6,497,783.34	8,558,100.23	4,579,146.56
销售费用	712,626.00	403,078.00		755,240.41
管理费用	22,699,076.27	24,469,230.98	28,466,046.29	36,450,125.16
研发费用				
财务费用	151,520,258.17	247,019,946.65	240,716,310.72	143,118,691.15
其中：利息费用	169,925,221.25	255,264,266.98	246,550,679.00	149,701,666.94
利息收入	18,517,020.83	8,845,605.76	6,037,019.70	6,625,881.42
加：其他收益	144,665,345.53	297,094,355.48	67,853,350.03	26,447,645.35
投资收益(损失以“-”号填列)	3,200,000.00	-412,268.10	212,082,691.70	192,943,910.06
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-15,200,000.00			
信用减值损失	-	141,529,673.25		
资产减值损失		-	12,318,620.28	-116,597,690.54
资产处置收益(损失以“-”号填列)	17,888,965.89	27,867.17	5,259,483.08	
三、营业利润	183,975,265.34	152,809,255.04	156,114,626.00	694,115,509.69
加：营业外收入	3,141,821.27	303,363.86	1,193,258.77	
减：营业外支出	6,017,745.95	4,316,030.35	311,488.50	2,041,608.58
四、利润总额	181,099,340.66	148,796,588.55	156,996,396.27	692,073,901.11
减：所得税费用	-	303,363.86		117,562.47
五、净利润	181,099,340.66	148,796,588.55	156,996,396.27	691,956,338.64
归属于母公司股东的净利润	181,099,340.66	148,796,588.55	156,996,396.27	691,956,338.64
少数股东损益	-			

附件四：发行人最近三年及一期现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	635,073,996.18	719,563,024.07	1,200,260,038.71	
收取利息、手续费及佣金的现金	-	118,513,001.95		
收到的其他与经营活动有关的现金	277,826,566.01	297,945,272.95	2,140,567,817.92	
经营活动现金流入小计	912,900,562.19	1,136,021,298.97	3,341,025,965.96	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,339,084,566.95	1,167,494,028.77	932,345,674.42	
支付给职工以及为职工支付的现金	14,302,038.59	11,435,617.56	14,490,941.98	
支付的各项税费	12,425,514.20	26,233,320.33	201,703,188.62	
支付其他与经营活动有关的现金	191,365,684.96	800,745,403.25	1,519,873,938.13	
经营活动现金流出小计	1,557,177,804.69	2,005,908,369.91	2,668,413,743.15	
经营活动产生的现金流量净额	-644,277,242.50	-869,887,070.94	672,612,222.81	-
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	3,200,000.00	-		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金	-	228,480.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-1,056,681.20	
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-		
投资活动现金流入小计	3,200,000.00	228,480.00	-1,056,681.20	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	73,140,805.48	5,563,461.84	3,588,902.66	
投资所支付的现金	98,000,000.00	-		
支付的其他与投资活动相关的现金	-	2,500,000.00		
投资活动现金流出小计	171,140,805.48	8,063,461.84	3,588,902.66	
投资活动产生的现金流量净额	-167,940,805.48	-7,834,981.84	-4,645,583.86	
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金		-		
借款所收到的现金	1,696,400,000.00	2,951,600,000.00	1,593,000,000.00	
发行债券收到的现金	2,734,696,358.42	2,889,500,000.00	1,000,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-		
筹资活动现金流入小计	4,431,096,358.42	5,841,100,000.00	2,593,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	3,186,850,100.00	3,060,331,500.00	2,325,468,400.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	570,677,262.49	712,525,031.59	926,000,726.72	
支付的其他与筹资活动有关的现金		520,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	3,757,527,362.49	4,292,856,531.59	3,251,469,126.72	
筹资活动产生的现金流量净额	673,568,995.93	1,548,243,468.41	-658,469,126.72	

四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-138,649,052.05	670,521,415.63	9,497,512.23	
加：期初现金及现金等价物余额	1,073,115,574.96	402,594,159.33	393,096,647.10	
六、期末现金及现金等价物余额	934,466,522.91	1,073,115,574.96	402,594,159.33	

附表五：担保人 2019-2020 年经审计的合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	854,269,370.55	312,692,084.39
存出保证金	12,313,590.78	4,122,210.36
交易性金融资产	1,595,930,141.47	2,310,895,810.03
应收账款	150,577,764.88	23,333.34
债权投资	1,903,676,752.60	1,374,433,304.00
递延所得税资产	20,053,202.06	3,048,830.39
其他资产	575,940.24	0
资产总计	4,537,396,762.58	4,005,215,572.51
负债		
卖出回购金融资产款	14,200,000.00	
应付职工薪酬	27,788,294.78	3,517,040.66
应交税费	27,788,294.78	3,517,040.66
递延收益	206,258,132.13	-
风险准备金	77,565,998.35	-
其他负债	69,547,608.00	641.19
负债合计	400,287,239.06	3,517,681.85
所有者权益：		
实收资本	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
盈余公积	13,710,952.36	169,789.07
一般风险准备	13,710,952.36	169,789.07
未分配利润	109,687,618.80	1,358,312.52
股东权益合计	4,137,109,523.52	4,001,697,890.66
负债和股东权益总计	4,537,396,762.58	4,005,215,572.51

附表六：担保人 2019-2020 年经审计的利润表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	264,250,810.98	9,433,961.01
利息收入	161,102,139.10	7,588,885.47
主营业务收入	51,585,352.30	23,333.34
投资收益（损失以“-”号填列）	60,550,859.80	7,138,916.89
其他收益	1.68	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,987,541.90	-5,317,174.69
二、营业总支出	103,586,342.26	7,784,793.33
利息支出	559,633.34	-
提取风险准备金	77,565,998.35	-
税金及附加	847,108.82	500,000.00
业务及管理费	16,050,768.96	403,456.71
信用减值损失	8,562,832.79	6,881,336.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	160,664,468.72	1,649,167.68
加：营业外收入	2.64	-
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	160,664,471.36	1,649,167.68
减：所得税费用	25,252,838.50	-48,722.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	135,411,632.86	1,697,890.66
六、综合收益总额	135,411,632.86	1,697,890.66

附表七：担保人 2019-2020 年经审计的现金流量表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收取的利息收入	19,237,519.92	4,217,181.34
收到的主营业务收入	110,307,923.41	-
收到其他与经营活动有关的现金	69,175,627.21	-
经营活动现金流入小计	198,721,070.54	4,217,181.34
支付给职工及为职工支付的现金	2,664,408.94	-
以现金支付的业务及管理费	7,715,227.38	-
支付的各项税费	25,027,990.76	-
支付其他与经营活动有关的现金	44,808,914.22	402,815.52
经营活动现金流出小计	80,216,541.30	402,815.52
经营活动产生的现金流量净额	118,504,529.24	3,814,365.82
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	199,477,467.10	10,046,194.15
投资活动现金流入小计	199,477,467.10	10,046,194.15
投资支付的现金	1,460,733,488.52	1,746,073,556.54
投资活动现金流出小计	1,460,733,488.52	1,746,073,556.54
投资活动产生的现金流量净额	-1,261,256,021.42	-1,736,027,362.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
卖出回购金融资产款净增加额	14,200,000.00	-
吸收投资收到的现金	-	4,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	14,200,000.00	4,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	559,633.34	-
筹资活动现金流出小计	559,633.34	-
筹资活动产生的现金流量净额	13,640,366.66	4,000,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,129,111,125.52	2,267,787,003.43
加：期初现金及现金等价物余额	2,267,787,003.43	-
六、期末现金及现金等价物余额	1,138,675,877.91	2,267,787,003.43