

2022 年第一期湖南省益阳高新技术产业发展投资集团有限公司公司债券募集说明书

本次债券注册额度:	人民币 12 亿元
本期债券发行金额:	人民币 3 亿元
本期债券发行期限:	7 年期
担保情况:	常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;
信用评级机构:	大公国际资信评估有限公司
主体评级结果:	AA
债项评级结果:	AAA

发行人: 益阳高新技术产业发展投资集团有限公司

主承销商/簿记管理人:



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES COMPANY LIMITED

债权代理人: 华融湘江银行股份有限公司益阳分行

签署日期: 2022 年 4 月 1 日

声明与承诺

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对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，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、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。企业全体董事、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。

长江证券股份有限公司作为本次债券的主承销商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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

湖南联进律师事务所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，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。

大公国际资信评估有限公司及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。大公国际资信评估有限公司及签字的信用评级人员对企业在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债券的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。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、债权代理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。本企业承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息之外，无其他影响偿债能力的重要事项。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

重大事项提示

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

一、有息债务金额较高的风险。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 50.33%、50.92%、60.11%和 62.33%。发行人有息债务较高，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人有息债务分别为 575,817.45 万元、710,202.09 万元、1,143,916.71 万元和 1,354,870.52 万元，有息债务占总负债的比例为 59.33%、69.70%、71.04%和 72.52%。根据发行人相关规划，发行人将继续加大投资规模，从而可能导致发行人有息债务总额不断上升，进一步对公司的财务成本和长期偿债能力带来一定压力，发行人存在有息债务较高风险。

二、未来资本支出较大风险。发行人所从事的土地开发整理、基础设施建设业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，盈利能力较低。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加。较大的资本支出对发行人的融资能力提出了较高要求。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素，如果融资要求得不到有效满足，将对发行人的经营活动产生不利的影响。

三、存货占比较大风险。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人存货分别为 1,239,915.67 万元、1,102,853.85 万元和 1,311,721.75 万元和 1,408,578.35 万元，存货占总资产的比重分别为 64.30%、55.11%、48.97%和 47.00%，存货占比较大，流动性不足的风险较大。发行人存货以土地为主，变现能力相对较低，当公司流动性不足时，存货占比较大将影响公司的短期偿债能力。

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

五、本期债券发行结束后拟向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场

所上市或交易流通申请。由于上市或交易流通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或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

六、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AAA 级，该级别反映债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。考虑到信用评级机构对本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

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

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

目 录

声明与承诺.....	I
重大事项提示.....	III
第一节 释义.....	1
第二节 风险提示及说明.....	2
一、与本期债券相关的风险及对策.....	2
二、与政策相关的风险与对策.....	2
三、与发行人相关的风险与对策.....	3
第三节 发行条款.....	10
一、本期债券发行依据.....	10
二、本期债券主要发行条款.....	10
三、发行安排.....	12
四、登记托管安排.....	12
五、上市流通安排.....	12
第四节 募集资金运用.....	13
一、募集资金总量及用途.....	13
二、募集资金用途基本情况.....	13
三、募集资金投资项目收益情况.....	18
四、益阳高新区产业集聚情况及发展规划、工业地产去库存情况.....	31
五、社会效益分析.....	35
六、募集资金管理制度.....	35
七、偿债计划及保障措施.....	36
第五节 发行人基本情况.....	40
一、发行人基本信息.....	40
二、发行人的历史沿革及实际控制人情况.....	40
三、发行人重要权益投资情况.....	42
四、发行人的组织机构和治理结构.....	48
五、发行人内部控制制度.....	51
六、发行人独立情况.....	53
七、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况.....	54
八、发行人主营业务情况.....	59
九、发行人报告期内重大资产重组情况.....	71
十、发行人的行业地位及主要竞争优势.....	71
十一、发行人重大违法违规和重大诉讼情况.....	74
第六节 发行人主要财务情况.....	75
一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况.....	75
二、发行人财务会计信息.....	78
三、合并财务报表重大会计科目及重要财务指标分析.....	87
四、发行人主要资产情况分析.....	131
五、发行人负债情况分析.....	132
六、关联方及关联交易.....	133
七、或有事项.....	134
第七节 发行人的资信状况.....	137

一、发行人近三年及一期主体评级情况.....	137
二、本期债券信用评级情况.....	137
三、发行人的资信情况.....	138
四、发行人已发行尚未兑付的债券、信托计划、融资租赁及其他债务情况.....	139
第八节 本期债券法律意见.....	141
第九节 本期债券信用增进情况.....	143
一、担保人基本情况.....	143
二、担保人资信状况.....	144
三、担保人财务情况.....	144
四、担保函主要内容.....	144
五、担保人累计担保余额.....	144
六、担保人发行债券情况.....	144
七、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系.....	145
八、担保协议及程序的合法性.....	145
第十节 税项.....	146
一、增值税.....	146
二、所得税.....	146
三、印花税.....	146
第十一节 信息披露安排.....	147
一、发行信息披露安排.....	147
二、存续期内定期信息披露.....	147
三、重大事项信息披露.....	147
四、本金兑付和付息事项.....	149
第十二节 投资者保护机制.....	150
一、违约责任及解决机制.....	150
二、债券持有人会议机制.....	152
第十三节 债权代理人.....	158
一、债权代理的相关事项.....	158
二、发行人的权利、职责和义务.....	158
三、债权代理人的权利、职责和义务.....	159
四、债权代理事务报告.....	160
五、债权代理的期限.....	161
第十四节 本期债券发行的有关机构.....	162
一、发行人.....	162
二、主承销商/簿记管理人.....	162
三、债券登记机构.....	162
四、审计机构.....	163
五、信用评级机构.....	163
六、发行人律师.....	163
七、担保人.....	164
第十五节 发行人及中介机构声明.....	165
发行人声明.....	166
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	167
主承销商声明.....	168

发行人律师声明.....	169
会计师事务所声明.....	170
资信评级机构声明.....	171
第十六节 备查文件	172
一、备查文件清单.....	172
二、查阅方式.....	172
附表一：.....	174
附表二：最近三年及一期担保人报表.....	175

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/集团/益阳高发投	指	益阳高新产业发展投资集团有限公司
本次债券/本期债券	指	2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
本募集说明书/募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次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次债券最终发行利率过程
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《2020 年湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券承销协议》
主承销商	指	长江证券股份有限公司
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式
益阳高新区管委会	指	益阳高新技术产业开发区管理委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
最近三年及一期/最近三年及一期末	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月/2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外
元、万元、亿元	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。

第二节 风险提示及说明

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本次债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本次债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）兑付风险及对策

风险：在本次债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本次债券的兑付风险。

（三）流动性风险及对策

风险：由于上市或交易流通审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：发行人和主承销商将推进本次债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本次债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与政策相关的风险与对策

（一）经济周期的风险及对策

风险：发行人所从事的城市基础设施建设行业、公用事业服务产业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其

影响将表现得更加明显。发行人项目的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

对策：近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为发行人所在行业带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

（二）产业政策的风险及对策

风险：发行人主要从事的城市基础设施建设行业及公用事业服务产业，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注所在行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能出现的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

（三）地方政府政策的风险及对策

风险：公司在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还代表益阳市政府履行重点城市基础设施项目建设投资等职能，因此其在经营中可能会面临国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制以及其他相关政策的约束，该类情况可能会在一定程度上限制公司的业务收益此外，地方政府政策导向的变更也会对公司的业务开展和收益产生一定影响。

对策：针对政府政策的变化，发行人一方面将进一步完善、加强自身在益阳高新区城市基础设施建设的水平和实力，进而巩固区域的垄断优势；另一方面发行人将进一步扩宽业务领域，多元化业务结构，逐步实现主营业务来源由政府向市场过度，从而提升自身对地方政策风险的抵御能力。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）财务风险及对策

风险：1、存货中土地资产跌价变现的风险

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,239,915.67 万元、1,102,853.85 万元、1,311,721.75 万元和 1,408,578.35 万元，存货占总资产的比重分别为 64.30%、55.11%、48.97%和 47.00%。最近一年及一期末发行人存货增加，主要系不断投入开发建设所致。由于存货占流动资产比重较大，存货以土地资产为主，变现能力相对较低，且发行人存在大量未竣工验收可确认收入的代建项目，当公司存在流动性不足时，前述两项短期变现能力较低将影响发行人的短期偿债能力。

2、应收款项不能按时回收风险

最近三年及一期末，公司应收账款分别为 141,085.28 万元、177,706.92 万元、171,429.71 万元和 232,561.03 万元，占当年总资产比重分别为 7.32%、8.88%、6.40%和 7.76%。最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 128,308.96 万元、145,410.28 万元、273,329.38 万元和 278,086.92 万元，占当年总资产比重分别为 6.65%、7.27%、10.20%和 9.28%。发行人应收账款和其他应收款主要债务人为益阳高新区管委会、益阳高新区土地储备发展中心、益阳高新区建设管理局、益阳市高铁建设指挥部办公室等益阳市政府部门。虽然益阳市财政收入今年稳步增长，偿债能力不断增强，发行人应收款项发生坏账的风险较小，但由于当前宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险存在，发行人应收账款、其他应收款仍存在一定的不能按时回收风险。

3、有息负债短期集中兑付风险

根据对发行人 2022-2028 年偿债压力测算，发行人待偿还有息负债规模较大，其中，未来三年内到期的有息债务规模分别为 431,522.56 万元、355,635.35 万元和 275,654.70 万元。发行人短期偿债压力较大，存在一定的债务短期集中兑付风险。

4、债务规模逐步扩张，偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 970,538.91 万元、1,019,012.05 万元、1,610,296.82 万元和 1,868,230.93 万元。近年来，由于发行人投资项目的数量及规模持续增长，发行人的债务总规模逐步扩张。由于基础设施建设行业特性，项目前期投入资金量大，建设周期长，故发行人前期需要垫付大量资金进行建设。

另外，发行人土地整理开发和代建项目资金回笼具有滞后性，故随着建设项目的增加和前期融资不断到期，发行人未来将继续扩大融资规模。随着债务规模的进一步扩大，发行人的非标融资规模在逐渐上升，融资成本也出现小幅上升，**发行人存在偿债压力较大的风险。**

5、政府补贴收入波动的风险

发行人最近三年及一期分别获得政府补贴 7,758.68 万元、11,503.83 万元、41,585.77 万元和 14,001.65 万元，**发行人政府补贴收入受地方政府财政政策影响较大且存在一定的波动性**，如果未来政府补贴收入波动较大，将对发行人利润总额造成影响，进而影响发行人的偿债能力。

6、现金流波动风险

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-53,184.56 万元、3,081.01 万元、82,318.30 万元和 50,213.00 万元。2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 85,880.83 万元、49,403.42 万元、-171,004.33 万元和 39,397.28 万元。发行人主营的委托代建及土地整理业务现金流周期性较强，投资活动现金流、筹资活动现金波动较大，**导致发行人存在现金流波动较大的风险**，从而影响本次债券的兑付。

对策：

发行人将在未来尽快将应收的代建款项和其他应收款收回，降低应收款项余额；扩宽融资渠道，提前做好融资计划，保持账面货币资金充足。通过回收应收款项、吸收外部融资资金，从而提高整体资产的流动性，改善公司现金流状况，增强长期偿债能力和短期偿债能力，为本次债券的本息支付提供切实的保障。

此外，当发行人的债务偿付出现临时性的困难时，发行人可协调办理提前解押手续、有计划出售部分土地使用权，以保障债务的按期偿还。

（二）经营风险及对策

风险：

1、经济周期风险

益阳市的经济发展状况与经济周期有着较为明显的相关性。**如果未来经济增长放缓或出现衰退**，益阳高新区的开发建设、外来投资等需求可能同时减少，

可能对公司的盈利能力产生不利影响。公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对公司的经济效益产生直接影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地一级整理开发业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对土地需求造成较大影响。

2、土地价格波动风险

土地整理开发是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入，而土地整理开发周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势，但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。

对策：

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步巩固与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着交通基础设施建设及其相关产业步入高速发展的轨道，发行人在城市交通基础设施建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息；另一方面，发行人将加强同财政部门的沟通，确保委托代建款项的及时到位，同时进一步拓宽融资渠道，从而保证公司的财务安全。

（三）项目建设风险及对策

风险：公司承担了益阳市内主要的基础设施建设任务，而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理、气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不

利影响。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，严格按照施工标准和相关法规建设，尽量减少对周边环境和居民正常生活的影响，把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，强化施工人员安全防护意识和技能，防患于未然。

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金预算和管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

（四）对外担保风险及对策

风险：截至 2021 年 9 月 30 日，公司对外担保余额合计 234,348.00 万元，主要被担保单位为益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司、益阳市两型建设投资集团有限公司、益阳市龙岭建设投资有限公司等国有企业，虽然益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司等企业为益阳市地方政府重点支持发展的国有企业单位，现金流状况良好，对外担保代偿风险较低，但**如果被担保单位财务状况发生不利变化，发行人仍存在一定的担保代偿风险。**

对策：发行人内部控制制度完善，为规范公司对外担保行为，有效防范和控制对外担保风险，保障公司财务安全以及投资者的合法权益，发行人制定了对外担保管理制度，对对外担保应当遵循的原则、担保的决策程序、担保合同的订立和风险管理以及人员权责管理等方面做了详细、具体的规定，对对外担保的审批程序需由董事会或股东批准同意。未来，发行人对外提供担保，将严格要求被担保人采取反担保等必要的措施防范风险。此外，发行人定期对被担保人的资信状况、财务情况、生产经营等方面开展跟踪评价工作，一旦出现违约征兆，发行人将及时启动风险应对措施。

（五）市场风险及对策

风险：发行人是益阳高新区主要的投融资建设主体，得到了当地政府的大力支持，发行人在基础设施建设和土地整理开发等业务领域占据重要地位，但**随着**

政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与同行业领先的企业交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强品牌建设，提升服务意识，提高管理效率，增强企业竞争力。

（六）不可抗力风险及对策

风险：公司如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对公司的经营可能造成不利影响。

对策：发行人针对可能对公司正常运营造成重要影响的严重自然灾害以及突发性公共卫生事件制定了应急预案，争取在面对不可抗力风险时，最大程度保障公司的人员、财产安全。

（七）募投项目风险及对策

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工程的投资规模较大，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、项目建设中的管理过程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。

对策：发行人对募集资金投资的项目进行了严格科学论证，充分考虑了可能影响预期收益的各种因素，使未来收益尽量贴近实际。在项目建设过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，对工期和造价进行严格管理，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，公司将加强招投标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，以确保工程如期按质竣工并投入运营，争取达到预期的经济效益和社会效益。

（八）疫情影响风险及对策

风险：新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎”）于 2020 年 1 月在全国范围爆发以来，截至目前对新冠肺炎疫情的防控工作在全国范围内仍在持续

进行。虽益阳市疫情控制良好，但未来疫情如出现反复，将对地区经济发展、财政收入及公司业务造成全面影响。

对策：发行人将积极参与益阳市抗击疫情工作，并提前做好相关防范措施，尽量降低疫情带来的负面影响。同时公司协同地方政府增强招商引资力度，做大做强益阳高新区建设。通过产业拉动地区经济发展、区域就业，减小疫情带来的冲击。

第三节 发行条款

一、本期债券发行依据

1、本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2021】89 号文件”同意注册并公开发行。

2、2019 年 12 月 30 日，发行人召开了董事会会议，同意本次债券发行。

3、2020 年 1 月 16 日，发行人股东出具决定，同意发行人本次债券发行。

二、本期债券主要发行条款

发行人：益阳高新产业发展投资集团有限公司。

债券名称：2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券（简称“22 益高新债 01”）。

注册文件：国家发展改革委关于益阳高新产业发展投资集团有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券【2021】89 号）

本次债券注册情况：根据国家发展改革委关于益阳高新产业发展投资集团有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券【2021】89 号），本次注册额度为 12 亿元，分为品种一和品种二。品种一募集资金 9 亿元，其中 7 亿元用于项目建设，2 亿元用于补充流动资金；品种二募集资金 3 亿元，3 亿元均用于项目建设。

本期债券发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 3 亿元（品种二）。

债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设本金提前赎回条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，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。存续期内票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为簿记建档日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

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

债券形式及托管方式：本次债券以实名记账方式发行，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记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）。

发行期限：三个工作日，自发行首日至 2022 年 4 月 28 日。

簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2022 年 4 月 25 日。

发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 4 月 26 日。

起息日：本次债券存续期内每年的 4 月 27 日为该计息年度的起息日。

计息期限：自 2022 年 4 月 27 日起至 2029 年 4 月 26 日止。

还本付息：每年付息一次。本次债券设计提前偿还条款，在本次债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。

付息日：本次债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 4 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

兑付日：本次债券兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本息兑付方式：通过本次债券的债券托管机构和其他有关机构办理。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：由主承销商长江证券股份有限公司负责组织的本次债券承销团中的分销商成员。

担保情况：本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销

连带责任保证担保。

信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

债券代理人/监管银行：华融湘江银行股份有限公司益阳分行。

流动性安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。

税务提示：根据国家法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、发行安排

本期债券簿记管理人为长江证券股份有限公司，拟通过簿记建档的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2022 年 4 月 21 日。

簿记建档日期：2022 年 4 月 25 日 14:00-16:00。

发行期限：2022 年 4 月 26 日至 2022 年 4 月 28 日。

缴款截止日期：2022 年 4 月 28 日 17:00 之前。

四、登记托管安排

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

五、上市流通安排

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

第四节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

根据国家发展改革委关于益阳高新产业发展投资集团有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券【2021】89号），本次债券注册额度为12亿元，分为品种一和品种二。品种一募集资金9亿元，其中7亿元用于项目建设，2亿元用于补充流动资金；品种二募集资金3亿元，3亿元均用于项目建设。

2021年12月24日，2021年湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券（第一期）（品种一）簿记发行，发行规模9亿元，票面利率6.0%。

本期债券为本次债券注册中的品种二，本期债券计划发行规模为人民币3亿元，拟全部用于益阳高新区东部产业园“四期”厂房及配套设施建设项目。发行人将严格采用土地取得-项目建设-项目后续经营的形式进行市场化运营。具体使用计划如下表所示：

募集资金使用安排

募集资金投资项目	项目总投资额 (万元)	拟使用债券资金（万元）	债券资金占项目总投资比	占总募集资金比
益阳高新区东部产业园“四期”厂房及配套设施建设项目	170,211.95	30,000.00	17.63%	100.00%
合计		30,000.00		100.00%

二、募集资金用途基本情况

（一）募集资金投资项目建设的必要性

1、项目建设是益阳“十三五发展规划”的要求

益阳国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要强调，要“按照‘大投入、大建设、大配套’的思路，大力加强工业园区基础设施建设，提高产业承载能力。重点推进益阳高新区东部产业园建设，将其建设成为长益常工业走廊绿色发展先导示范区、产转移重点承接地、城乡统筹综合改革试验区、益阳对接长沙的桥头堡。”这就需要益阳在今后的一段时间内进一步加强工业园区的基础设施建设力度，保持园区基础设施总体水平的适当超前，夯实园区经济社会发展基础，提高园区建设发展的承载能力。本项目作为东部产业园一个重要的基础设施建设项目，

符合“十三五”规划要求。

2、项目建设是益阳经济发展的要求

加快工业园区的建设，完善工业园区的服务功能，将工业园区建成承接东部产业转移的重要基地，首先要推进工业园区的城市基础设施建设。工业园区的基础设施建设与工业园区经济的增长密切相关，是园区发展的核心。突出抓好工业园区的基础设施建设，吸引和聚集各种生产要素加以培育发展，对加快益阳经济发展十分必要。

本项目建成后，将充分利用资源优势，整合服务功能，提高服务质量，全面改善东部产业园整体社会环境和投资环境，进一步增强园区的吸引力和影响力，为益阳市经济发展添砖加瓦。

3、项目建设是保障入园企业或项目的需要

中国资本投资管理有限公司投资新建的芙蓉云大数据中心项目将落户益阳高新区东部产业园区，项目总投资 50 亿元以上，总用地面积约 450 亩，建设总容量 20000 个高密度机柜的云计算数据中心、云计算平台及云计算管理中心，采用国际最为先进和最高等级的 T4 级别标准，打造亚洲地区最大、最先进的数据中心。

益阳橡胶塑料机械集团有限公司拟入驻益阳高新区东部产业园区，建设智能型橡胶机械数字化制造基地。益阳橡胶塑料机械集团有限公司是中国化工装备有限公司所属的生产型企业。是国内最大的橡胶机械制造企业之一，也是国际著名的橡胶机械供货商。主要产品有密炼机、轮胎硫化机、平板硫化机、双螺杆挤出机等，产品出口到全球 40 多个国家和地区。

项目的建设保障了芙蓉云大数据中心项目、益阳橡胶塑料机械集团有限公司智能型橡胶机械数字化制造基地项目的顺利实施，同时满足了新引进的传化集团、信维通信、尔康制药等项目的入园需要。

（二）项目实施主体

项目实施主体为益阳高新产业发展投资集团有限公司。

（三）项目批复情况

益阳高新区东部产业园“四期”厂房及配套设施建设项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号/说明
2019 年 10 月 11	益阳市规划局	关于《益阳高新区东部产业园	益规址（高）第 017

日	高新区分局	“四期”厂房及配套设施建设项目》的选址意见	号
2019 年 10 月 10 日	益阳市国土资源局高新区分局	关于益阳高新区东部产业园“四期”厂房及配套设施建设项目用地情况的说明	益高国土[2019]28 号
2016 年 6 月 13 日	益阳市国土资源局	土地使用权证-J 区（169.42 亩工业用地）	益国用（2016）第 D00293 号
2019 年 6 月 12 日	益阳市自然资源和规划局	不动产权证-K 区一期（115.72 亩工业用地）	湘（2019）益阳市不动产权第 0011531 号
2020 年 1 月 8 日	益阳市自然资源和规划局	不动产权证-K 区二期（188.24 亩工业用地）	湘（2019）益阳市不动产权第 0020798 号
2019 年 10 月 24 日	益阳高新区行政审批局	关于益阳高新区东部产业园四期厂房及配套设施建设项目备案的通知	益高行发改[2019]76 号
2019 年 10 月 15 日	益阳高新区环境保护局	建设项目环境影响登记表	201943090300000121
2019 年 10 月 24 日	益阳高新技术产业开发区管理委员会	益阳高新区管委会关于益阳高新区东部产业园“四期”厂房及配套设施建设项目社会稳定风险评估报告的批复	益高管发[2019]37 号
2020 年 1 月 16 日	益阳高新技术产业开发区管理委员会	益阳高新区管委会关于益阳高新区产业集聚、未来发展规划、工业地产去库存及厂房项目相关情况的报告	益高管[2020]5 号

本次募投项目土地均通过出让方式取得，土地出让金 8,471.00 万元，已纳入总投，土地出让金已缴纳，本项目土地证已全部取得，土地性质均为工业用地。

（四）项目建设内容及规模

拟建项目含益阳高新区东部产业园 J 区和 K 区厂房及配套设施，其中：

J 区厂房及配套设施建设内容包括数据机房、总控中心、分控中心、传输与交换中心、展示接待中心、企业总部办公楼、停车位等。

K 区厂房及配套设施建设内容包括单层厂房、多层厂房（含多层层库）、综合楼、员工及专家住宅楼、危险品仓库、机动车车位等。

项目总用地面积 315,592.55 m²（合 473.38 亩），其中 J 区用地面积 112,950.17 m²（合 169.42 亩），K 区用地面积 202,642.08 m²（合 303.96 亩）。总建筑面积 359,914.36 m²，其中 J 区建筑面积 94,471 m²，K 区建筑面积 265,443.36 m²（设计总建筑面积 202,711.19 m²，计容建筑面积 250,773.18 m²，不计容建筑面积

14,670.18 m²)。

具体建设内容、建筑面积、投资额、建筑形式如下：

	项目内容	建筑面积 (m ²)	投资额(万元)	建设形态	预计用途
J 区	J 区-数据机房	67,231.63	36,957.63	三层钢筋混凝土框架机房	芙蓉数据中心项目
	J 区-总控、分控中心	9,802.32	5,406.25	三层钢筋混凝土框架厂房	
	J 区-传输交换中心	4,741.70	2,613.77	三层钢筋混凝土框架厂房	
	J 区-展示接待中心及企业总部	11,294.14	4,386.07	三层钢筋混凝土框架结构两栋联建办公楼	
	J 区-机动车停车位等配套	1,401.21	6,865.79	含地下停车位 95 个	
	合计	94,471.00	56,229.51	/	/
K 区	K 区-单层厂房	108,099.68	32,870.36	单层标准厂房	橡塑项目及其他招商引资项目
	K 区-多层厂房(含多层仓库)	103,571.65	56,643.85	三层钢筋混凝土框架结构厂房	
	K 区-综合楼	17,892.75	9,748.21	独栋配套用房	
	K 区-员工及专家住宅楼	19,942.90	10,746.92	18 层配套住宅楼	
	K 区-危险品仓库	192.00	86.84	单层危险品仓库	
	K 区-机动车车位等配套	15,744.38	3,886.26	含地下停车场 557 个	
	合计	265,443.36	113,982.44	/	/

综合测算，本次项目总建筑面积 359,914.36 m²，展示接待中心+企业总部、综合楼、员工及专家住宅楼合计建筑面积 49,129.79 m²，占总建筑面积比例 13.65%，展示接待中心+企业总部、综合楼、员工及专家住宅楼合计投资额 24881.19 万元，占总投资额比重 14.62%，展示接待中心+企业总部、综合楼、员工及专家住宅楼收入占总收入比重 16.67%，除上述情况外，本次募投项目不涉及其他办公和商业建筑建设。本次募投项目土地为工业用地。

(五) 项目开工时间、实施进度及投资情况

根据现有施工技术水平，考虑该项目的具体情况，拟定该项目建设期限为 24 个月，具体实施进度计划如下：

(1) 2021 年 3 月底之前：完成项目准备工作、勘查设计及招标工作，包括编制项目建议书、可行性研究报告及论证、批复、资金筹集、测量勘察、初步设计及审批、施工图设计、招标。

(2) 2021 年 3 月-2022 年 12 月：完成项目施工阶段工作，包括设备的采购、

落实协作关系、土建施工、设备安装与调试等。

(3) 2023 年 1 月：完成竣工验收，包括试运转、交工验收。

截至 2021 年 9 月 30 日，项目已完成前期准备工作，包括编制项目建议书、可行性研究报告及论证、批复、测量勘察、初步设计及审批、施工图设计，并已取得项目土地证，已投资金额为 24,083.56 万元，投资完成率约 14.15%，项目进度略晚于预期，主要受本次债券募集进度影响，目前已开始土建施工工作。

本项目总投资为 170,211.95 万元，其中：建筑安装工程费用为 113,274.58 万元；工程建设其他费用 36,625.80 万元；预备费为 6,311.57 万元；建设期利息 14,000.00 万元；本期债券募集资金 30,000.00 万元拟全部投入该项目，占项目投资总额的 17.63%。本项目总投资额 170,211.95 万元，其中不超过 100,000.00 万元通过发行企业债券筹资，剩余部分不低于 70,211.95 万元为项目资本金，资本金均为发行人自有资金，截至募集说明书签署日，项目资本金已到位。

(六) 项目用途及租售意向

中国资本投资管理有限公司投资新建的芙蓉云大数据中心项目将落户益阳高新区东部产业园区，项目总投资 50 亿元以上，总用地面积约 450 亩，建设总容量 20000 个高密度机柜的云计算数据中心、云计算平台及云计算管理中心，采用国际最为先进和最高等级的 T4 级别标准，打造亚洲地区最大、最先进的数据中心。根据湖南芙蓉云通信信息技术有限公司与益阳高新产业发展投资集团有限公司签署的项目意向合作协议，拟租赁、认购 J 区全部厂房于芙蓉云数据中心项目，建筑面积 94,471.00 平方米，主要包括数据机房、总控中心、传输交换中心、展示接待中心等。特种厂房（含数据机房、总控中心、传输交换中心）租赁价格初步拟定为运营期第一年 45 元/月/m²收取租金，项目涉及的其余用房，按照运营期第一年 30 元/月/m²收取租金；销售价格初步拟定项目建成后 5,512.50 元/m²。根据本地工业发展实际情况，所有用房的租金及销售价格按照运营期第一年开始，往后每年上浮 5%。

益阳橡胶塑料机械集团有限公司拟入驻益阳高新区东部产业园区，建设智能型橡胶机械数字化制造基地。益阳橡胶塑料机械集团有限公司是中国化工装备有限公司所属的生产型企业。是国内最大的橡胶机械制造企业之一，也是国际著名的橡胶机械供货商。主要产品有密炼机、轮胎硫化机、平板硫化机、双螺杆挤出机等，产品出口到全球 40 多个国家和地区。根据益阳橡胶塑料机械集团有限公

司与益阳高新产业发展投资集团有限公司签署的项目意向合作协议，乙方拟租赁、认购 K 区厂房 70,000.00 平米，不低于 K 区厂房总面积的 26.37%，用于建设智能橡胶机械数字化制造基地。厂房及综合楼、住宅楼租赁价格初步拟定为运营期第一年 30 元/月/m²收取租金；厂房及仓库销售价格初步拟定项目建成后 3197.25 元/m²（单层）、3417.75 元/m²（多层），综合楼、住宅楼销售价格初步拟定项目建成后 5733.00 元/m²。根据本地工业发展实际情况，所有用房的租金及销售价格按照运营期第一年开始，往后每年上浮 5%。

2019 年全年签约项目 51 个，合同引资 137.5 亿元，引进传化集团、信维通信、尔康制药等 500 强和上市企业项目，新开工工业项目 41 个，新投产工业项目 35 个。K 区剩余厂房及配套主要用于新引进项目，目前华为 5G 通信重要产业链项目弗兰德科技、信维声学等企业对接厂房需求较大，本次债券募投项目收益可实现性较高。

（七）其他情况说明

经发行人自查，项目不存在强拆或强建的情况。截至本募集说明书签署日，发行人已取得全部募投项目用地。

三、募集资金投资项目收益情况

（一）租售计划

根据项目实际情况，以及与意向用户的沟通情况，项目运营期的第 1 年，出售可售总面积的 10%，第 2 年，出售可售总面积的 15%；第 3 年，出售可售总面积的 20%；第 4 年，出售可售总面积的 25%，第 5 年，售完全部可售总面积。租赁面积按当年未出售总面积的 90%计取，车位按 100%计取。

销售及租赁计划具体如下：

益阳高新区东部产业园“四期”厂房租售计划表

序号	项目	建设期		运营期					
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
J 区	1 数据机房	出售 (m ²)			6,723.16	10,084.74	13,446.33	16,807.91	20,169.49
		出租 (m ²)			54,457.62	45,381.35	33,279.66	18,152.54	0.00
	2 总控、分控中心	出售 (m ²)			980.23	1,470.35	1,960.46	2,450.58	2,940.70
		出租 (m ²)			7,939.88	6,616.57	4,852.15	2,646.63	0.00
	3 传输交换中心	出售 (m ²)			474.17	711.26	948.34	1,185.43	1,422.51
		出租 (m ²)			3,840.78	3,200.65	2,347.14	1,280.26	0.00

K 区	4	展示接待中心+企业总部	出售 (m ²)			1,129.41	1,694.12	2,258.83	2,823.54	3,388.24
			出租 (m ²)			9,148.25	7,623.54	5,590.60	3,049.42	0.00
	5	机动车车位	出售 (个)			0.00	0.00	0.00	0.00	95.00
			出租 (个)			95.00	95.00	95.00	95.00	0.00
	1	单层厂房	出售 (m ²)			10,809.97	16,214.95	21,619.94	27,024.92	32,429.90
			出租 (m ²)			87,560.74	72,967.28	53,509.34	29,186.91	0.00
	2	多层厂房+仓库	出售 (m ²)			10,357.17	15,535.75	20,714.33	25,892.91	31,071.50
			出租 (m ²)			83,893.04	69,910.86	51,267.97	27,964.35	0.00
	3	综合楼	出售 (m ²)			1,789.28	2,683.91	3,578.55	4,473.19	5,367.83
			出租 (m ²)			14,493.13	12,077.61	8,856.91	4,831.04	0.00
	4	员工及专家住宅楼	出售 (m ²)			1,994.29	2,991.44	3,988.58	4,985.73	5,982.87
			出租 (m ²)			16,153.75	13,461.46	9,871.74	5,384.58	0.00
	5	危险品仓库	出售 (m ²)			19.20	28.80	38.40	48.00	57.60
			出租 (m ²)			155.52	129.60	95.04	51.84	0.00
	6	车位	出售 (个)			0.00	0.00	0.00	0.00	557.00
			出租 (个)			557.00	557.00	557.00	557.00	0.00

根据本项目的定位以及项目的实际情况,本项目在运营期内采取租售结合的模式。

(二) 定价及可比价格

1. 本项目各类用房出售的相应价格参考当前市场价格结合成本价及合作意向价确定。

K 区标准厂房及综合楼、住宅楼、危险品仓库租赁价格初步拟定为运营期第一年 30 元/月/m²收取租金; 厂房及仓库销售价格初步拟定项目建成后 3197.25 元/m²(单层)、3417.75 元/m²(多层), 综合楼、住宅楼销售价格初步拟定项目建成后 5733.00 元/m²。根据本地工业发展实际情况, 所有用房的租金及销售价格按照运营期第一年开始, 往后每年上浮 5%。

国内同类厂房的租赁价格:

募投项目同类厂房可比租赁价格

园区名称	位置	厂房租赁价格
益阳高新区东部产业园	益阳高新区如舟路以东, 欧家冲路以南, 兰岭路以北, 龙塘路以西	30 元/m ² /月
高公岛紫菜产业园	连云港市连云区高公岛街道柳河村	31 元/m ² /月

中国西部现代物流港产业园区	沪聂线与渝遂高速交叉口以东 1.5km 处	60 元/m ² /月
万年县丰收工业园	规划四路东侧、正大街、长鑫路与六 0 路交叉口和建明大街	32.5 元/m ² /月

数据来源：赶集网 <http://www.ganji.com/index.htm>

国内同类在售厂房的价格：

募投项目同类厂房可比售价

园区名称	位置	厂房出售价格
益阳高新区东部产业园	益阳高新区如舟路以东，欧家冲路以南，兰岭路以北，龙塘路以西	2900 元/m ²
怀化高新区	怀化高新区发展路以南、六号路南延线以东、池黔路以西	3500 元/m ²
洞庭湖绿色食品产业园	君山区城区以西三家店村	3800 元/m ²
祁县经济开发区科技孵化中心园区	西靠 208 国道、南邻朝阳东街、北为规划路	9000 元/m ²

数据来源：赶集网 <http://www.ganji.com/index.htm>

国内同类写字楼的租赁价格，具体见下表：

募投项目同类写字楼可比租赁价格

名称	位置	写字楼租赁价格
赫山区赫山城区写字楼	益阳市赫山区益阳大道 1089 号	48 元/m ² /月
娄底工程建设有限公司大型写字楼	湖南省娄底市娄星区、新合作国际商贸城旁娄底工程建设有限公司	30 元/m ² /月
娄底中央商务区万豪国际大厦	湖南省娄底市娄星区氏星路 1227 号	38 元/m ² /月
万豪商圈娄星广场	湖南省娄底市娄星区乐坪东街 6 号	32 元/m ² /月

数据来源：赶集网 <http://www.ganji.com/index.htm>

募投项目同类写字楼可比售价

名称	位置	写字楼出售价格
益阳大道鑫天国际写字楼	益阳市益阳大道西 4 号	6333.33 元/m ²
湘潭中心 59-154 平写字楼	康富北路 105 号市中心医院对面	8423.18 元/m ²
赫山区赫山城区纯写字楼	益阳市赫山区益阳大道 1089 号	10000.00 元/m ²
壹中心写字楼	高新区迎宾东路 501 号	6961.04 元/m ²

数据来源：赶集网 <http://www.ganji.com/index.htm>

2、J 特种厂房（含数据机房、总控分控中心、传输交换中心）租赁价格初步拟定为运营期第一年 45 元/月/m²收取租金，项目涉及的其余用房，按照运营期第一年 30 元/月/m²收取租金；销售价格初步拟定项目建成后 5,512.50 元/m²。根

据本地工业发展实际情况，所有用房的租金及销售价格按照运营期第一年开始，往后每年上浮 5%。根据与意向用户沟通并结合项目建设成本，定价约在标准厂房价格 1.5 倍左右。

3.根据项目性质，以及参照益价服〔2012〕124 号文件的要求，项目区域的物业管理费用按照当年已出售和已出租的面积总和，以 5 元/月/m²的价格收取，往后每年上浮 5%。

4.根据益价服〔2012〕124 号文件的规定，机动车位租赁价格按照 240 元/月·个计取，运营期内保持不变。

5.根据项目运营方式，项目所有停车位在运营期第五年后全部售出，参照目前市场价格，销售价格按照建设期第一年价格为 90,000 元/个，往后每年上浮 5%。

本项目在运营期内，通过对项目的各类用房的租售，实现收入共计 214,758.79 万元，产生净收益 194,015.56 万元，可完全覆盖项目总投资 170,211.95 万元。假设本期债券综合票面利率为 6.00%，则本期债券需偿还本金及利息 3.9 亿元，债券存续期经营性净收入可覆盖本次债券利息。

（三）项目收益测算

项目收益测算

单位：万元

年份	建设期		运营期					合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
项目收入	0.00	0.00	27,734.20	34,670.06	41,546.34	48,293.02	62,515.16	214,758.78
运营成本及费用	0.00	0.00	176.59	176.59	176.59	176.59	176.59	882.95
营业税金及附加	0.00	0.00	2,564.78	3,206.19	3,842.08	4,466.00	5,781.22	19,860.27
净收益	0.00	0.00	24,992.83	31,287.28	37,527.67	43,650.43	56,557.35	194,015.56

综上，根据《益阳高新区东部产业园“四期”标准厂房及配套设施建设项目可行性研究报告》预测，本期债券 7 年的存续期内，该项目预计可实现净收益 194,015.56 万元，预计可覆盖债券投入本项目的本金和利息；在该项目运营期内，项目预计可实现净收益 194,015.56 万元，预计可覆盖该项目总投资，具体现金流量测算见下表：

项目现金流量表										
序号	项目		建设期		运营期					合计数
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1	现金流入				27,734.20	34,670.06	41,546.34	48,293.02	62,515.16	214,758.78
1.1	J 区-数据机房	出售面积 (m²)			6,723.16	10,084.74	13,446.33	16,807.91	20,169.49	67,231.63
		出售单价 (元/m²)	5,000.00	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41	6,700.48	/
		出售收入 (万元)			3,706.14	5,837.18	8,172.05	10,725.82	13,514.53	41,955.71
		出租面积 (m²)			54,457.62	45,381.35	33,279.66	18,152.54	0.00	/
		出租单价 (元/月·m²)			45.00	47.25	49.61	52.09	54.70	/
		租赁收入 (万元)			2,940.71	2,573.12	1,981.20	1,134.68	0.00	8,629.72
		总收入 (万元)			6,646.86	8,410.30	10,153.35	11,860.56	13,514.52	50,585.59
1.2	J 区-总控、分控中心	出售面积 (m²)			980.23	1,470.35	1,960.46	2,450.58	2,940.70	9,802.32
		出售单价 (元/m²)	5,000.00	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41	6,700.48	/
		出售收入 (万元)			540.35	851.06	1,191.48	1,563.82	1,970.41	6,117.11

		出租面积 (m ²)			7,939.88	6,616.57	4,852.15	2,646.63	0.00	/
		出租单价 (元/m ²)			45.00	47.25	49.61	52.09	54.70	/
		租赁收入 (万元)			428.75	375.16	288.86	165.44	0.00	1,258.21
		总收入 (万元)			969.11	1,226.22	1,480.35	1,729.26	1,970.41	7,375.35
1.3	J 区-传输交换中心	出售面积 (m ²)			474.17	711.26	948.34	1,185.43	1,422.51	4,741.71
		出售单价 (元/m ²)	5,000.00	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41	6,700.48	/
		出售收入 (万元)			261.39	411.69	576.36	756.47	953.15	2,959.05
		出租面积 (m ²)			3,840.78	3,200.65	2,347.14	1,280.26	0.00	/
		出租单价 (元/m ²)			45.00	47.25	49.61	52.09	54.70	/
		租赁收入 (万元)			207.40	181.48	139.73	80.03	0.00	608.64
		总收入 (万元)			468.79	593.16	716.09	836.50	953.15	3,567.69
1.4	J 区-展示接待中心及企业总部	出售面积 (m ²)			1,129.41	1,694.12	2,258.83	2,823.54	3,388.24	11,294.14
		出售单价	5,000.00	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41	6,700.48	/

		(元/m ²)								
		出售收入 (万元)			622.59	980.58	1,372.81	1,801.82	2,270.28	7,048.08
		出租面积 (m ²)			9,148.25	7,623.54	5,590.60	3,049.42	0.00	/
		出租单价 (元/m ²)			30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	/
		租赁收入 (万元)			329.34	288.17	221.92	127.09	0.00	966.52
		总收入(万元)			951.93	1,268.75	1,594.70	1,928.90	2,270.28	8,014.56
1.5	J 区-机动车 停车位	出售数量 (个)			0.00	0.00	0.00	0.00	95.00	95.00
		出售单价 (元/个)	90,000.00	94,500.00	99,225.00	104,186.25	109,395.56	114,865.34	120,608.61	/
		出售收入 (万元)			0.00	0.00	0.00	0.00	1,145.78	1,145.78
		租赁位数 (个)			95.00	95.00	95.00	95.00	0.00	/
		出租单价 (元/月· m ²)			240.00	240.00	252.00	252.00	252.00	/
		租赁收入 (万元)			27.36	27.36	28.73	28.73	0.00	112.18

		总收入（万元）			27.36	27.36	28.73	28.73	1,145.78	1,257.96
1.6	K 区-单层 厂房	出售面积 (m ²)			10,809.97	16,214.95	21,619.94	27,024.92	32,429.90	108,099.68
		出售单价 (元/m ²)	2,900.00	3,045.00	3,197.25	3,357.11	3,524.97	3,701.22	3,886.28	/
		出售收入 (万元)			3,456.22	5,443.54	7,620.96	10,002.52	12,603.17	39,126.40
		出租面积 (m ²)			87,560.74	72,967.28	53,509.34	29,186.91	0.00	/
		出租单价 (元/年.m ²)			30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	/
		租赁收入 (万元)			3,152.19	2,758.16	2,124.11	1,216.39	0.00	9,250.85
		总收入（万元）			6,608.40	8,201.71	9,744.74	11,218.86	12,603.16	48,376.87
1.7	K 区-多层 厂房（含多 层仓库）	出售面积 (m ²)			10,357.17	15,535.75	20,714.33	25,892.91	31,071.50	103,571.66
		出售单价 (元/m ²)	3,100.00	3,255.00	3,417.75	3,588.64	3,768.07	3,956.47	4,154.30	/
		出售收入 (万元)			3,539.82	5,575.22	7,805.30	10,244.45	12,908.03	40,072.83
		出租面积 (m ²)			83,893.04	69,910.86	51,267.97	27,964.35	0.00	/

		出租单价 (元/年.㎡)			30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	/
		租赁收入 (万元)			3,020.15	2,642.63	2,035.13	1,165.44	0.00	8,863.36
		总收入 (万元)			6,559.97	8,217.85	9,840.13	11,409.86	12,908.02	48,935.83
1.8	K 区-综合楼	出售面积 (㎡)			1,789.28	2,683.91	3,578.55	4,473.19	5,367.83	17,892.76
		出售单价 (元/㎡)	5,200.00	5,460.00	5,733.00	6,019.65	6,320.63	6,636.66	6,968.50	/
		出售收入 (万元)			1,025.79	1,615.62	2,261.87	2,968.70	3,740.57	11,612.56
		出租面积 (㎡)			14,493.13	12,077.61	8,856.91	4,831.04	0.00	/
		出租单价 (元/年.㎡)			30.00	31.50	33.08	33.08	33.08	/
		租赁收入 (万元)			521.75	456.53	351.58	191.77	0.00	1,521.64
		总收入 (万元)			1,547.54	2,072.15	2,613.40	3,160.45	3,740.57	13,134.11
1.9	K 区-员工及专家住宅楼	出售面积 (㎡)			1,994.29	2,991.44	3,988.58	4,985.73	5,982.87	19,942.91
		出售单价 (元/㎡)	5,200.00	5,460.00	5,733.00	6,019.65	6,320.63	6,636.66	6,968.50	/

		出售收入 (万元)			1,143.33	1,800.74	2,521.03	3,308.86	4,169.16	12,943.12
		出租面积 (m ²)			16,153.75	13,461.46	9,871.74	5,384.58	0.00	/
		出租单价 (元/年.m ²)			30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	/
		租赁收入 (万元)			581.54	508.84	391.87	224.41	0.00	1,706.65
		总收入 (万元)			1,724.86	2,309.58	2,912.84	3,533.26	4,169.16	14,649.70
1.1	K 区-危险品仓库	出售面积 (m ²)			19.20	28.80	38.40	48.00	57.60	192.00
		出售单价 (元/m ²)	2,900.00	3,045.00	3,197.25	3,357.11	3,524.97	3,701.22	3,886.28	/
		出售收入 (万元)			6.14	9.67	13.54	17.77	22.38	69.49
		出租面积 (m ²)			172.80	144.00	105.60	57.60	0.00	/
		出租单价 (元/年.m ²)			30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	/
		租赁收入 (万元)			6.22	5.44	4.19	2.40	0.00	18.26
		总收入 (万元)			12.36	15.11	17.73	20.17	22.38	87.75

1.11	K 区-机动车车位	出售数量 (个)			0.00	0.00	0.00	0.00	557.00	557.00
		出售单价 (元/个)	90,000.00	94,500.00	99,225.00	104,186.25	109,395.56	114,865.34	120,608.61	/
		出售收入 (万元)			0.00	0.00	0.00	0.00	6,717.90	6,717.90
		租赁位数 (个)			557.00	557.00	557.00	557.00	0.00	/
		出租单价 (元/月· m ²)			240.00	252.00	264.60	277.83	291.72	/
		租赁收入 (万元)			160.42	168.44	176.86	185.70	0.00	691.41
		总收入(万元)			160.42	168.44	176.86	185.70	6,717.90	7,409.32
1.12	J 区-数据机房	面积			67,231.63	67,231.63	67,231.63	67,231.63	67,231.63	/
		物管费用 (元/月· m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			403.39	423.56	444.74	466.97	490.32	/
	J 区-总控、 分控中心	面积			9,802.32	9,802.32	9,802.32	9,802.32	9,802.32	49,011.60
		物管费用 (元/月· m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	27.63
		收入			58.81	61.75	64.84	68.08	71.49	324.97

	J 区-传输交换中心	面积			4,741.70	4,741.70	4,741.70	4,741.70	4,741.70	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			28.45	29.87	31.37	32.93	34.58	157.20
	J 区-展示接待中心及企业总部	面积			11,294.14	11,294.14	11,294.14	11,294.14	11,294.14	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			67.76	71.15	74.71	78.45	82.37	374.44
	K 区-单层厂房	面积			108,099.68	108,099.68	108,099.68	108,099.68	108,099.68	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			648.60	681.03	715.08	750.83	788.38	3,583.92
	K 区-多层厂房(含多层仓库)	面积			103,571.65	103,571.65	103,571.65	103,571.65	103,571.65	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			621.43	652.50	685.13	719.38	755.35	3,433.79
	K 区-综合楼	面积			17,892.75	17,892.75	17,892.75	17,892.75	17,892.75	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			107.36	112.72	118.36	124.28	130.49	593.21

	K 区-员工及专家住宅楼	面积			19,942.90	19,942.90	19,942.90	19,942.90	19,942.90	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			119.66	125.64	131.92	138.52	145.44	661.18
	K 区-危险品仓库	面积			192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	/
		物管费用 (元/月·m ²)			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	/
		收入			1.15	1.21	1.27	1.33	1.40	6.36
	物业总收入				2,056.61	2,159.44	2,267.42	2,380.79	2,499.83	11,364.09
2	现金流出		102,127.17	68,084.78	2,741.37	3,382.78	4,018.67	4,642.59	5,957.81	20,743.22
2.1	建设投资		102,127.17	68,084.78						0.00
2.2	经营成本				176.59	176.59	176.59	176.59	176.59	882.95
2.2.1	人力费(万元/年)				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	600.00
2.2.2	水电费(万元/年)				56.59	56.59	56.59	56.59	56.59	282.95
2.3	税金及附加				2,564.78	3,206.19	3,842.08	4,466.00	5,781.22	19,860.27
2.3.1	增值税				2,289.98	2,862.67	3,430.43	3,987.50	5,161.80	17,732.38
2.3.2	城市维护建设税				160.30	200.39	240.13	279.12	361.33	1,241.27
2.3.3	教育费附加				68.70	85.88	102.91	119.62	154.85	531.96
2.3.4	地方教育费附加				45.80	57.25	68.61	79.75	103.24	354.65
3	项目净现金流(净收入)		-102,127.17	-68,084.78	24,992.84	31,287.29	37,527.67	43,650.43	56,557.36	194,015.59

四、益阳高新区产业集聚情况及发展规划、工业地产去库存情况

（一）益阳高新区基本情况

益阳高新技术产业开发区（以下简称“益阳高新区”）于 2011 年 6 月升级为国家高新技术产业开发区。目前全区行政管辖总面积 135.19 平方公里，总人口约 18 万人，是长益常经济发展走廊的重要节点，是实施东接东进的战略中心，是对接长沙的“桥头堡”。园区始终突出招商引资和项目建设，壮大主导产业，培育新兴产业，引进了一大批优质项目，积蓄了强劲发展动能。现有各类“四上”企业 600 余家，已初步形成装备制造、新材料、电子信息和现代服务业为支撑的产业架构。2019 年，实现地区生产总值 311.5 亿元，同比增长 9.7%；工业总产值 829.7 亿元，同比增长 11.6%；工业增加值 227.2 亿元，同比增长 8.35%。

园区先后被授予“国家火炬益阳机械与装备制造特色产业基地”、“国家新型工业化示范基地”、“国家级电子商务示范园区”、“中国中部地区加工贸易梯度转移重点承接地”、“国家高技术产业基地益阳信息产业园”、“国家低碳示范园区”等称号。2019 年，园区真抓实干成效得到省政府肯定，获评落实创新引领战略等政策措施和推进知识产权强省建设成效明显的园区。

（二）益阳高新区产业集聚情况

园区已形成了以三一中阳、益阳橡胶机、中科宇能龙头的装备制造业，以信维声学、弗兰德科技、科力远电池、软智电子龙头的电子信息产业，以金博碳素、惠同新材、湘投金天龙头的新材料产业，上述三大主导产业产值占全区规模工业总产值的 64.27%。拥有一批行业细分领域的冠军企业。三一中阳摊铺机、铣刨机生产线实现并轨生产，生产工艺已达国际先进水平，国内市场占有率第一。益橡胶机密炼机、硫化机、双螺杆挤出机等产品保持国内领先，市场占有率达 30%，世界同行业排名第五。艾迪奥电子已成为国内高档网络磁芯行业的冠军企业，国内市场占有率在 10%以上；金博股份 C/C 复合材料系列产品国内市场占有率第一，“KBC”品牌享誉世界，公司 2019 年被评为第一批国家级专精特新“小巨人”企业，今年 5 月 18 日成功登陆科创板；惠同新材金属纤维及电子屏蔽产品国内市场占有率达 70%，产品质量处于世界领先水平。

（三）益阳高新区未来发展规划

1、围绕转方式、调结构，加快产业转型升级

(1) 培育高质量创新主体。聚焦“外引内培”，大力培植有核心技术、有经济效益、有持续发展能力的高新技术企业，侧重引进技术含量高、研发能力强、发展前景好的科技型中小企业和新兴产业项目。园区现有高新技术企业 114 家，3 个国家级企业技术中心、2 个国家级博士后科研工作站、42 个省级研发平台（工程技术研究中心、工程研究中心、企业技术中心）、3 个省级重点实验室、2 个省级院士专家工作站、3 个省级博士后科研流动站协助研发中心。园区企业承担了多个国家和省级自主创新和高技术产业化项目。

(2) 加速工业技改转型。2019 年完成技改投资 52.09 亿元，工业技术改造投资占工业投资的 60%以上。其中：艾迪奥电子、三一中阳等 68 家企业技改投资在 5000 万以上；惠同新材、道和汽车等 65 家企业技改投资在 2000 万以上。道和汽车、康益机械等 60 家工业企业完成了部分生产流程的智能化改造；味芝元食品、有成斋食品、鑫泰麻床垫等 45 家企业积极拓展智能化生产+互联网定制新模式。三一摊铺机整体搬迁及输送泵管件生产扩线项目已投入生产，橡塑机械智能化设备数字化生产基地正抓紧建设，该基地按照德国工业 4.0 的标准建设全新的数字化生产线，单体厂房近 4 万平方，是园区乃至全市智能化生产的标杆企业。

2、围绕出政策、建平台、聚要素，加快创新驱动发展

(1) 加大政策扶持力度。2019 年，50 余家企业与高校、科研院所建立了合作关系，产学研协同发展和成果转化速度大幅加快。高新区新增专利申请 1543 件，授权 621 件，技术合同登记交易金额 6.98 亿元，同比增长 21.37%。2020 年全区 9 家企业在省双创大赛中获奖，1 家企业在省双创大赛决赛中获二等奖，3 家企业在国赛中获优秀奖。园区企业获国家科技进步二等奖 1 个，省科技进步三等奖 1 个。

(2) 完善园区配套设施。统筹安排公共预算资金、政府性基金、债券资金 12.08 亿元，用于园区土地储备、棚户区改造和基础设施建设；全年新建标准化厂房 30.9 万平方米，目前全区已建成标准化厂房及配套服务区 140 万平方米；园区现有银行、证券、保险、创投、担保等 40 余家金融机构；园区配套设施进一步完善，高标准启动了“五纵四横两互通”相关基础设施建设，高定位编制高

铁新城发展规划。区内配套有碧桂园、恒大地产、保利、中粮地产、新世界等多个大型高档小区，益阳第四人民医院、康雅医院等 2 家 3 甲医院，朝阳国际实验学校、玉潭学校、海棠学校等 10 余所中小学。

(3) 打造优质双创平台。园区高度重视创新平台打造和创新要素的积累，共投资 20 多亿元着力打造了中南科技创新产业园，建设综合服务楼、孵化楼、写字楼及其配套设施 20.6 万平方米。湖南院士专家产业园、中以(益阳)科技产业园、58 众创、中国科技开发院有限公司、益阳青年创新创业孵化基地等平台相继落户中南科技创新产业园，入驻企业和创新创业团队 320 多家，解决就业 2200 余人。计划到 2022 年建成包括 1 个国家级孵化器、1 个国家级众创空间、2 个省级孵化器、多个众创空间组成的创新创业活跃区、科技企业集中区。

3、科学产业规划、聚焦优质项目、优化营商环境

下一步，益阳高新区将认真贯彻落实好党的十九大、全国科技工作会议精神，特别是贯彻落实好习近平总书记考察湖南重要讲话和党的十九届五中全会精神，坚定不移贯彻新发展理念，担当作为推动高质量发展，继续执行“主抓工业、主攻总量、主突质量”的发展方针，促进创新要素向具有特色和优势的产业领域集聚，将益阳高新区打造成环洞庭湖区经济发展的新高地。

(1) 科学布局抓好产业规划。园区通过高标准编制产业项目发展规划，不断优化产业空间布局，全力培育以东部产业园智能装备制造、新材料、电子信息为主导的新兴产业园区，以中南科创园为基础的科技创新产业园区，以一园两中心、高铁新城为核心的中央商务区，以康雅医养为龙头的大健康产业园区，以清溪文旅小镇为核心的乡村振兴示范区五大板块。围绕优势产业“建链、补链、延链、强链”工作目标，全力推进装备制造、生物医药、新材料、电子信息等产业链的招商引资、项目建设、产业扶持，做大做强园区主导产业，充分发挥主导产业引领作用。充实数字经济产业，做强装备制造产业，做大新材料产业，扩充军民融合产业，促使园区产业聚集度不断提升，高质量发展步伐不断加快。

(2) 全面聚焦抓好项目建设。一是精准招商引项目。围绕园区主导产业，大力引进上下游产业链配套项目。全力以赴抓好三个“500 强”、行业龙头企业和上市公司企业投资项目的引进。通过招商引资与创新孵化相结合的方式，大力引进和培育一批有核心技术、有经济效益、有持续发展能力的高新技术企业，夯

实园区发展后劲。二是全力提速建项目。将项目建设作为重要抓手，通过完善项目管理制度，推行领导包项目、部门领责任的项目管理模式，建立部门联系帮扶企业制度，形成干部共抓项目氛围，任务到部门，责任到岗位，时间到节点。通过倒排工期、挂图作战等方式，确保签约项目能够早开工、早建成、早投产，特别加大对骨干企业的关注力度，保障大项目的建设。三是加大扶持壮项目。以贯彻落实《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》和《湖南省人民政府关于推进全省产业园区高质量发展的实施意见》两个文件为契机，继续完善、出台促进全区产业提质增效的系列政策措施，促进园区产业和企业实施动力变革、质量变革、效率变革。

（3）精细管理优化营商环境。一是优化服务环境。以“互联网+政务服务”为抓手，探索完善行政审批局的运行模式，切实简化审批程序，缩短审批时限，提高审批效率。二是优化建设环境。强化项目建设跟踪帮扶，确保项目早竣工、早投产、早见效。加快配套设施建设，降低企业水电气配套费用和运营成本，确保良好施工环境。三是加强要素保障。通过一揽子政策和措施，不断加快资金、人才、技术等要素向高新区内集聚，强化用地保障，促进产学研政金的高度融合，加快产业转型和高质量发展。四是加大对外开放发展。积极融入“一带一路”发展战略，引导企业拓展一带一路沿线国家和地区国际市场，加快提升企业对外开放水平。积极做好对外经贸工作政策配套和扶持工作，设立外贸发展专项基金，加大对外贸企业的扶持力度。五是加快体制机制创新。加快推进园区市场化建设运营，整合人才库资源，完善引才政策，灵活用人机制，充分发挥绩效考核指挥棒作用，继续完善绩效考核机制，充分激发全区各级干部职工干事创业的积极性、主动性和创造性。

（四）益阳高新区工业地产去库存情况

益阳高新区主要采用主体企业引导模式进行开发建设，建设模式为企业根据项目投资规模提出用地申请，益阳高新区根据企业实际用地需求核准供地。因此，不存在工业地产库存情况。

目前东部园区已建成标准化厂房约 75 万 m²，其中单层约 5.5 万 m²，多层约 69.5 万 m²。主要承接消费类电子、智能装备制造等企业。现已入驻的企业主要有国炬科技、艾迪奥、大塘电子、旭崇自动化装备、峰沃广电、六和科技、中旭重

工、粤湘大健康饮品、伟旭运动器材、国森印业、魔根金花等企业。

2019 年全年签约项目 51 个，合同引资 137.5 亿元。引进传化集团、信维通信、尔康制药等 500 强和上市企业项目，省外境内投资项目 85 个，同比增长 21.4%。全年引进境内省外资金 125.36 亿元，实际利用外资 8.36 亿元。新开工工业项目 41 个，新投产工业项目 35 个。其中信维声学益阳高端智能制造产业园项目一期投资 50 亿元，预计 5 年内可实现营收约 200 亿元，税收约 20 亿元，3 年内跻身国内行业前三，实现上市。引进了华为 5G 通信重要产业链项目弗兰德科技，建设光伏发电设备零部件、5G 设备整机及零部件生产为主导的产业基地，投产后可望实现年销售收入 10 亿元以上。随着益阳高新区东部产业园投资环境的改善，园区招商引资力度不断加强，入驻园区的企业或项目数量逐步增多，现有厂房和配套设施已无法满足园区发展需要，不存在工业地产库存情况。

五、社会效益分析

拟建项目有助于促进益阳高新区的产业升级，解决当前益阳高新区厂房紧缺问题。同时，拟建项目的建设将提高益阳高新区的土地使用率，极大的推动区域的招商引资，提供了更多的就业岗位，具有较好的社会效益。

六、募集资金管理制度

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。使用本次债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。

发行人将严格按照《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的规定，加强债券资金用途管理，确保本次债券募集资金依照《募集说明书》披露的用途使用。发行人负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

发行人与华融湘江银行股份有限公司益阳分行签署了《2020 年湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》，协议约定：

1、发行人于本次债券发行首日之后的三个工作日内在华融湘江银行股份有限公司益阳分行开设募集资金专项账户。

2、募集专户仅用于发行人本次债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

3、债券发行完毕后，募集资金应直接划付至专项账户，发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过专项账户进行。

4、发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委予以注册的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则华融湘江银行股份有限公司益阳分行有权拒绝支付。

5、如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序并报国家发展和改革委员会备案后，方可变更募集资金用途。

七、偿债计划及保障措施

（一）本期债券偿债计划安排

1、偿债计划概况

本期债券计划发行规模为人民币 3 亿元。期限为 7 年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本次债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

2、设置偿债资金专户

公司聘请了偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本次债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

3、偿债计划的人员安排

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

4、偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本次债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（1）偿债资金归集计划

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

（2）偿债资金来源

本次债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本次债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

（二）本次债券的偿债保障措施

1、公司良好财务状况是本次债券的本息偿付的坚实基础

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计为 2,997,083.63 万元，负债合计为 1,868,230.93 万元，所有者权益合计为 1,128,852.70 万元，资产负债率为 62.33%。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 90,581.98 万元、120,934.54 万元、241,555.48 万元和 301,754.05 万元，净利润分别为 18,325.49 万元、20,431.47 万元、26,043.56 万元和 13,815.71 万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本次债券本息按期偿付的有力支撑。

2、募集资金投资项目收入是本次债券本息偿付的重要来源

（1）标准化厂房租售收入

本项目标准化厂房采取以租带售形式，每年对未出售的厂房进行出租，建成后 5 年内全部出售，预计厂房建成后 5 年内租售收入可达 19,472.45 万元。

（2）机动车车位租售收入

机动车车位采用先出租后出售的形式，在第 3 年到第 6 年全部出租，最后一年全部出售。项目建成后，预计 5 年内停车位租售收入可达 8,667.28 万元。

（3）物业管理收入

根据项目性质，参照益价服〔2012〕124 号文件的要求，项目区域的物业管理费用按照当年已出售和已出租的面积总和收取物业管理费。项目建成后，预计 5 年内可实现物业管理费收入达 11,364.09 万元。

本次债券募集资金投资项目在经营期内可产生收入共计 214,221.09 万元，产生净收益 194,015.59 元，经济效益良好。债券存续期内净收益可覆盖项目总投资，为本次债券本息的偿付提供了良好的保障。

3、公司的资信状况为本次债券还本付息提供进一步保障

发行人具有良好的融资能力，与工商银行、交通银行、建设银行、光大银行、北京银行、华夏银行、长沙银行、华融湘江银行等等众多金融机构建立了良好、稳固的合作关系，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。公司融资渠道畅通，外部资金支持充裕。发行人将认真研究资金使用特点，在融资方式、贷款组合、存款调度、支付方式和提款时间等方面进一步提高自身能力，真正做到集中管理，统筹规划，合理使用，确保及时偿还本次债券本息。

4、外部监管为本次债券按期偿付提供有效监督

为维护全体债券持有人的利益，保障本次债券的按期兑付，发行人聘请了华融湘江银行股份有限公司益阳分行担任本次债券的债权代理人并签署了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》，华融湘江银行股份有限公司益阳分行作为本次债券的债权代理人，将代表债券持有人监督发行人经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施情况；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项，确保发行人按时还本付息。同时，发行人聘请了华融湘江银行股份有限公司益阳分行担任资金监管银行并签署了《资金账户开立和监管协议》，华融湘江银行股份有限公司益阳分行作为本次债券的资金监管银行，将管理本次债券募集资金和偿债资金，保证本次债券按时足额还本付息。

5、公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本次

债券本息

为进一步保障本次债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《益阳高新产业发展投资集团有限公司关于“21 益高新债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》。发行人承诺，在本次债券存续期内，本次债券募集资金投资项目产生的收入全部优先用以偿还本次债券本息，公司营业收入优先用以偿还本次债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本次债券本息。

6、担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请常德财鑫融资担保有限公司（简称“常德财鑫担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

在发行人不能全部兑付本期债券本息时，常德财鑫担保将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司注册名称：益阳高新产业发展投资集团有限公司

法定代表人：方孝军

注册资本：人民币 158,000.00 万元

设立日期：1992 年 6 月 3 号

注册号：430900000028330

统一社会信用代码：914309004468887964

住所：益阳高新区东部产业园孵化大楼十二、十三楼

邮政编码：413000

信息披露事务负责人：蔡建平

电话：0737-6204839

传真：0737-6205378

所属行业：建筑业-土木工程建筑业

经营范围：高新区基础设施建设项目及市政公用设施的投资、建设、运营；土地开发与整理；投资与资产管理；技术引进、转让、劳务服务；建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品的零售。（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 12 月 31 日，发行人资产总计为 2,678,794.38 万元，负债合计为 1,610,296.82 万元，所有者权益合计为 1,068,497.56 万元，资产负债率为 60.11%。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计为 2,997,083.63 万元，负债合计为 1,868,230.93 万元，所有者权益合计为 1,128,852.70 万元，资产负债率为 62.33%。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 90,581.98 万元、120,934.54 万元、241,555.48 万元和 301,754.05 万元，净利润分别为 18,325.49 万元、20,431.47 万元、26,043.56 万元和 13,815.71 万元。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人的历史沿革及实际控制人情况

（一）发行人历史沿革

发行人前身为益阳市朝阳综合经济开发总公司，系经益署办〔1992〕28 号文件批准，于 1992 年 6 月 3 日成立的全民所有制企业，注册资本为 1,000.00 万元，主管部门为益阳市朝阳综合经济开发区建设领导小组办公室，经营范围是房地产开发、工业与民用建筑、道路桥梁、市政建设项目的开发咨询、技术引进、转让、劳动服务；建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品。

2005 年 4 月 29 日，经益阳市政府市长办公会议纪要〔2004〕13 号文件批准，益阳朝阳综合经济开发总公司变更名称为“益阳高新技术产业资产经营总公司”，公司将资本公积 7,000.00 万元转增注册资本，注册资本变更为 8,000.00 万元，由益阳高新区管委会行使出资人职责。益阳凌云有限责任会计师事务所出具了益凌会师验字〔2005〕第 097 号验资报告，经审验，发行人已做好资本公积转增实收资本相关账务处理。

2010 年 12 月 28 日，经益阳高新区管委会益高管发〔2010〕17 号文件批复，公司将资本公积 100,000.00 万元转增注册资本，注册资本变更为 108,000.00 万元。本次注资经益阳凌云有限责任会计师事务所出具的益凌会师验字〔2010〕第 531 号验资报告审验。

2018 年 8 月 7 日，发行人的名称由“益阳高新技术产业资产经营总公司”变更为“益阳高新产业发展投资集团有限公司”，经营范围变更为“高新区基础设施建设工程项目的开发、投资、咨询及土地收储、开发与经营技术引进、转让、劳务服务；建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品的零售。（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）”。

2019 年 6 月 25 日，发行人的经营范围变更为“高新区基础设施建设工程项目及市政公用设施的投资、建设、运营、土地开发与整理、投资与资产管理、技术引进、转让、劳务服务、建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品的零售。（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）”。

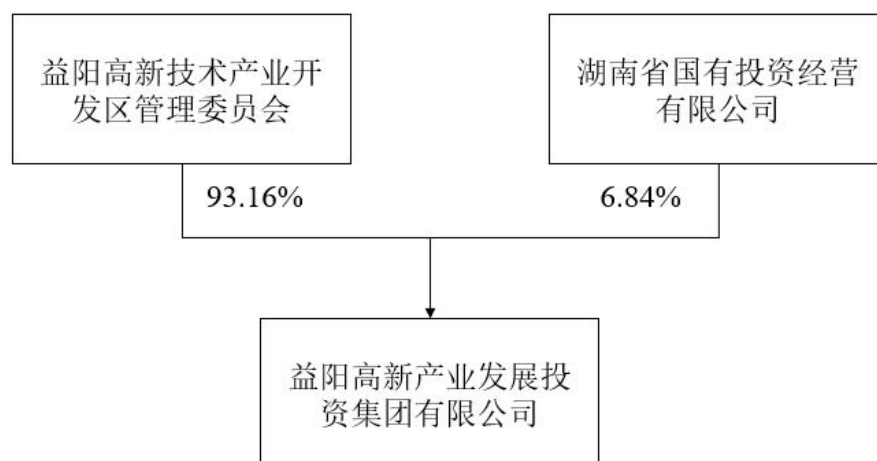
2021 年 6 月 4 日，经益阳高新区管委会益高管发〔2021〕9 号文件批复，公司增加注册资本 5 亿元，于 2021 年 12 月 31 日前就位，增资后注册资本变更为 158,000.00 万元。

2021 年 9 月 7 日，益阳高新技术产业开发区管理委员会出具益高管发【2021】27 号文件，根据湖南省政府关于划转部分国有资本充实社保基金的要求，同意

将益阳高新区管委会持有的发行人 6.84% 股权无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司，湖南省国有投资经营有限公司成为发行人股东，持有发行人股份比例为 6.84%。2021 年 9 月 17 日，益阳市市场监督管理局出具（湘益）登记内变核自【2021】第 1562 号，准予本次变更。

（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人均为益阳高新技术产业开发区管理委员会。益阳高新技术产业开发区管理委员会持有的发行人股份不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。发行人股权结构图如下所示：



（三）最近三年及一期发行人股东及实际控制人变动情况

报告期内，发行人控股股东与实际控制人均未发生变更，均为益阳高新技术产业开发区管理委员会。

三、发行人重要权益投资情况

（一）发行人下属子公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，公司合并范围内一级、二级子公司共 21 家，基本情况如下表所示：

截至 2021 年 9 月末发行人下属子公司情况

序号	层级	子公司名称	注册资本 (万元)	成立日期	持股比例 (%)
1	一级	益阳东创投资建设有限公司	10,000.00	2000/4/13	100

2	二级	湖南宏嘉建设有限公司	1,050.00	2018/6/13	100
3	二级	益阳高新建筑材料有限公司	3,000.00	2019/12/5	100
4	二级	湖南益高数字经济发展有限公司	90,000.00	2020/3/3	100
5	二级	湖南高新益美工程项目管理有限公司	800.00	2021/5/24	100
6	一级	益阳高新资产经营有限公司	10,000.00	2018/9/6	100
7	二级	湖南蓝达环境科技有限公司	2,000.00	2018/8/28	51
8	一级	益阳高新产业投资有限公司	3,000.00	2018/9/6	100
9	二级	湖南益阳新瑞私募股权基金管理有限公司	2,000.00	2020/8/20	80
10	一级	益阳高新农业开发有限公司	3,000.00	2018/9/11	100
11	一级	益阳高新房地产开发有限公司	5,000.00	2018/9/6	100
12	一级	湖南益阳高新进出口贸易有限公司	3,000.00	2019/7/3	100
13	二级	湖南兴百利贸易有限公司	1,500.00	2020/5/26	100
14	二级	湖南派名进出口贸易有限公司	500	2020/6/24	100
15	一级	湖南清溪文化旅游经营开发有限公司	20,000.00	2008/12/1	100
16	二级	湖南花鼓文化传播有限公司	3,880.00	2011/12/28	100
17	二级	益阳高新文化传媒有限公司	1,000.00	2019/8/28	100
18	二级	湖南地域文化传播有限公司	200	2019/12/13	100
19	二级	湖南搏一体育文化发展有限公司	200	2020/3/19	100
20	二级	湖南神往文化旅游发展有限公司	2,000.00	2020/3/18	100
21	一级	益阳高铁新城产业发展有限公司	20,000.00	2020/2/21	100

1、益阳东创投资建设有限责任公司

益阳东创投资建设有限责任公司系发行人的一级子公司，成立于 2000 年 4 月 13 日，当前注册资本为 10,000.00 万元。经营范围：基础设施建设项目及市政公用设施的投资、建设、运营；土地开发与经营；工程建设项目的承揽、施工；工程建设项目测绘、勘察、设计、咨询、招标代理、监理；检测业务的承揽；项目投资与融资服务；建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品的销售；物流服务；小型预制构件制造、销售；高新技术引进服务；房屋租赁；房屋维护维修；物业管理；为创业企业提供创业投资咨询服务、创业管理服务业务；对科技项目的孵化培育科技项目及高新技术产品的转化、推广、应用；为科技创新企业孵化提供策划、咨询、招商、市场推广及管理服务，提供研发、生产、经营用场地及通讯、网络、办公设施；代收水费、电费、燃气费、宽带费、有线电视费；餐饮企业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，益阳东创投资建设有限责任公司资产总额

779,298.17 万元，总负债为 481,205.87 万元，所有者权益为 298,092.30 万元，2020 年全年营业收入为 58,516.01 万元，净利润 14,964.04 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，益阳东创投资建设有限责任公司资产总额 784,583.36 万元，总负债为 485,031.48 万元，所有者权益为 299,551.88 万元，2021 年 1-9 月营业收入为 65,609.86 万元，净利润 691.47 万元。

2、益阳高新资产经营有限公司

益阳高新资产经营有限公司系发行人的一级子公司，成立于 2018 年 09 月 06 日，当前注册资本为 10,000.00 万元。经营范围：资产经营；资产管理；国有资产投资、开发、收益；优化配置国有资产；国有资产及资产重组和资本运营；国有资产经营处置；国有股权投资、处置、收益；高科技企业孵化，合资合作项目开发；限以自有合法资金（资产）开展对具体项目的实业投资；物业管理及其配套设施的维护；物业代理；物业管理服务咨询及配套商务中心；卫生服务；会务服务；代收水费、电费、燃气费；宽带费；有线电视费；餐饮企业管理；家政；房地产经纪业务；房地产咨询服务；停车服务；供水设施卫生维护；接受委托从事劳务服务；建筑材料、百货、纺织品、五金交电化工、日用百货、文体用品、电子产品、食品、服装鞋帽的购销；仓储服务；企业管理；乘客电梯、载货电梯、自动扶梯的维修；垃圾清运；保洁服务；保安服务；路灯安装、维护；房屋维修保养；街面商业用房开发；附属房屋项目经营管理；房屋修造建筑装潢；建筑智能化建设工程专业施工；公共安全防范工程、建筑工程、市政工程、园林绿化工程及养护；道路保洁；新能源科技、车用充电科技、光电科技、电力科技、电子科技、太阳能科技、智能科技；互联网领域内的技术开发、技术服务、技术转让咨询；计算机数据处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，益阳高新资产经营有限公司资产总额 20,442.92 万元，总负债为 22,083.74 万元，所有者权益为-1,640.82 万元，2020 年全年营业收入为 4,546.49 万元，净利润-807.77 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，益阳高新资产经营有限公司资产总额 23,283.22 万元，总负债为 21,223.57 万元，所有者权益为 2,059.65 万元，2021 年 1-9 月营业收入为 3,854.71 万元，净利润 3,445.60 万元。由于公司 2020 年末所有者权益为

负，公司采取增加资本公积等方式，使得公司所有者权益转负为正。

3、湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

湖南清溪文化旅游发展集团有限公司系发行人的一级子公司，成立于 2008 年 12 月 01 日，当前注册资本为 100,000.00 万元。经营范围：花鼓戏文化艺术研究、创作、推广及演出服务；大型文艺活动组织策划；文化艺术作品、影视作品的开发、推广；动漫设计、制作；文化艺术广告设计、制作、发布；旅游文化艺术项目开发经营；会议、会展服务；装修设计、施工；组织、主办、承办各类体育竞技比赛，全民健身运动和体育运动器材销售；文化传播服务，文化活动设计策划，商业购物项目，餐饮服务，组织举办农副土特产品等各类大型商业展览展示；电子商务(不得从事增值电信、金融业务、支付业务)；景区旅游资源 and 旅游配套项目的开发经营，文化旅游产品，旅游项目策划设计；智慧旅游旅行社、旅游交通以及生态教育基地、生态农业综合开发、民宿与健康养生；房地产开发；物业管理；出版物零售；代收代缴水、电、天然气费；房屋租赁、设备租赁、场地租赁；停车场管理与服务（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 12 月 31 日，湖南清溪文化旅游发展集团有限公司资产总额 55,371.36 万元，总负债为 22,598.66 万元，所有者权益为 32,772.71 万元，2020 年全年营业收入为 9,221.37 万元，净利润 937.52 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，湖南清溪文化旅游发展集团有限公司资产总额 62,789.07 万元，总负债为 54,225.80 万元，所有者权益为 8,563.27 万元，2021 年 1-9 月营业收入为 17.33 万元，净利润-1,330.15 万元。公司为了发展旅游文化事业，采取扩大融资等方式扩大资产规模，导致公司资产负债规模变动较大，但受到湖南地区疫情影响，公司上半年开展业务受限，预计随着疫情的好转，业务将逐步恢复正常。

4、益阳高新产业投资有限公司

益阳高新产业投资有限公司成立于 2018 年 9 月，注册资本为 20,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股份，其经营范围是国有资产管理；其他资产管理；实业投资；投资项目管理；公益性投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，公司总资产为 87,017.17 万元，总负债为 70,403.01 万元，净资产为 16,614.16 万元，2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-104.76 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司总资产为 88,646.75 万元，总负债为 70,768.71 万元，净资产为 17,878.04 万元，2021 年 1-9 月公司实现营业收入为 36.80 万元，净利润为 1,263.89 万元。

5、益阳高新房地产开发有限公司

益阳高新房地产开发有限公司成立于 2018 年 9 月，注册资本为 5,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股份，其经营范围是房地产开发与经营；物业管理、房地产业相关联的经营业务；劳务服务；商业服务设施(包括写字楼、公寓、商场和酒店)的投资与管理；建筑安装工程施工；园林绿化工程设计、施工；市政工程施工；建筑设计；装饰装修工程设计与施工；工程监理；工程咨询；代收代缴水电费。(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，公司总资产为 60,851.31 万元，总负债为 57,011.16 万元，净资产为 3,840.15 万元，2020 年度实现营业收入 17,834.27 万元，净利润-333.18 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司总资产为 62,221.90 万元，总负债为 57,592.27 万元，净资产为 4,629.63 万元，2021 年 1-9 月公司实现营业收入为 13,901.00 万元，净利润为-43.41 万元。

6、湖南益阳高新进出口贸易有限公司

湖南益阳高新进出口贸易有限公司成立于 2019 年 7 月，注册资本为 20,000.00 万元，发行人持有其 100.00%的股份，其经营范围是国内贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定经营或禁止的商品和技术除外）；国家法律、法规允许的有色金属产品及相关产品、机电设备、交通运输设备、通讯设备（不含卫星地面接受设备）、五金交电、金属材料、建筑材料、石油沥青、化工原料及产品（除危险品）的购销；钢材、废钢、矿产品、煤炭、焦炭、铁精粉、铁合金、生铁的购销；农产品、化妆品、保健品、预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳品）的进出口及批零；酒类的进出口及批零；供应链管理与服务、贸易代理；包装盒、手提袋等纸质包装印刷品、竹木制品、可降解一

次性餐具、木材类、茶叶类、冻品（猪鸡牛羊肉）、燃料油的进出口及批零；乙醚、甲苯、1, 2-二甲苯、1, 3-二甲苯、1, 4-二甲苯、1, 3-丁二烯、苯乙烯、液化石油气、氮、氩、二氧化碳、石脑油、邻苯二甲酸酐、丙烯酸、正丁烷、煤油、汽油、柴油、煤焦油、苯、石油醚、甲醇、氢氧化钠、甲基叔丁基醚、乙烯、丙烷、正戊烷、壬烷及其异构体、甲烷、乙苯、乙醇、乙酸、松节油、甲醛溶液、二甲醚、环氧乙烷、煤焦沥青、硝酸钠、乙醇汽油、甲醇汽油、异辛烷、丙烯、溶剂油、石油原油、混合芳烃、稳定轻烃、戊烷发泡剂。（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，公司总资产为 13,072.68 万元，总负债为 10,612.46 万元，净资产为 2,460.22 万元，2020 年度实现营业收入 1,044.58 万元，净利润-521.85 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司总资产为 97,566.08 万元，总负债为 78,726.79 万元，净资产为 18,839.29 万元，2021 年 1-9 月公司实现营业收入为 114,429.07 万元，净利润为-20.93 万元。

7、益阳高铁新城产业发展有限公司

益阳高铁新城产业发展有限公司成立于 2020 年 2 月 21 日，注册资本为 20,000.00 万元，发行人持有其 100.00%股份，其经营范围是益阳高铁片区市政及配套设施建设；公司自有土地的开发整理、经营、投资、咨询服务；房地产项目投资；城市资源的开发、经营及管理；以自有资产开展产业投资及资产经营管理；房屋租赁；停车位收费及物业管理等业务活动（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，公司总资产为 271,657.38 万元，负债为 192,745.25 万元，净资产为 78,912.13 万元，2020 年度公司实现营业收入 73,813.76 万元，净利润 8,912.13 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司总资产为 263,380.83 万元，总负债为 174,300.18 万元，净资产为 89,080.65 万元，2021 年 1-9 月公司实现营业收入为 73,443.91 万元，净利润为 10,059.22 万元。

（二）发行人在重要合营企业或联营企业中的权益

截至报告期末，发行人不存在重要的合营企业或联营企业。

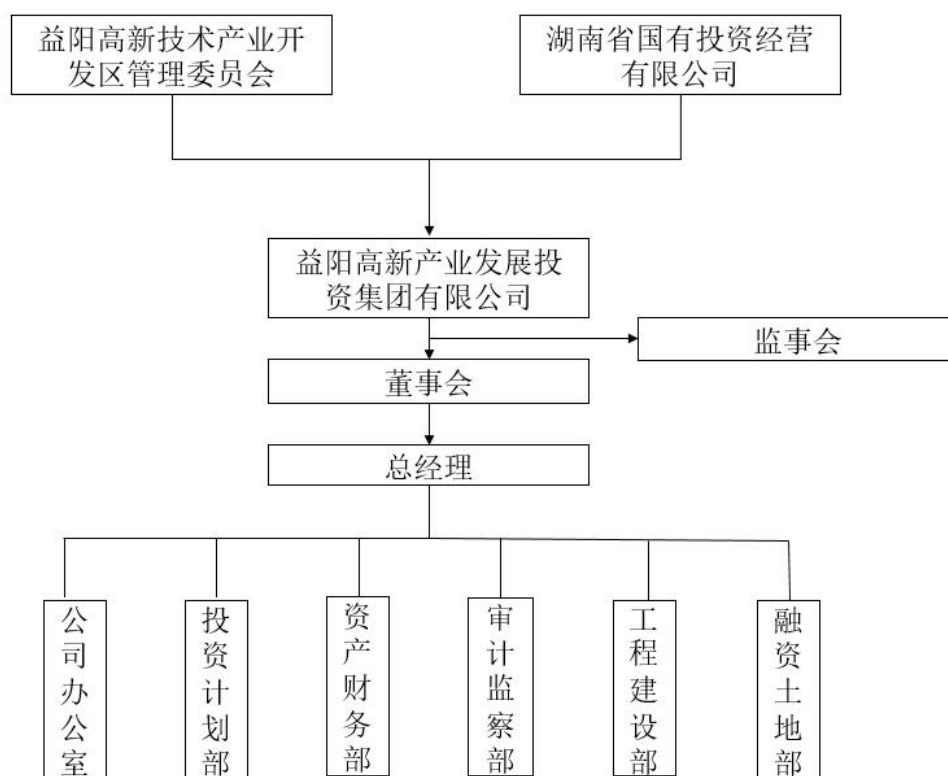
四、发行人的组织机构和治理结构

（一）发行人内部机构设置及其职能

1、发行人组织结构

发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。公司内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司设立董事会和监事会，董事会行使决策权，监事会行使监督权，总理由益阳高新区管委会任命。公司设立了 6 个部门，即公司办公室、投资计划部、资产财务部、审计监察部、工程建设部和融资土地部。

公司组织结构如下图所示：



2、主要管理部门设置及部门职能

（1）公司办公室

负责公司日常管理、文秘、劳动、人事、档案、后勤等工作。贯彻执行国家有关法律、法规、政策及公司规章制度；办理公司董事会、经理层行政事务；负责公司行政文件的拟、印、发、存；外来文件的收、批、传、存；部门文件审、

印、发、存；行政工作督办，指导下级工作；公司各级印章启用、管理；公司营业执照、资质证、安全许可证的取（换），年检及管理；对外联络、接待来访事务、公司级会议安排及会议纪要；保证信息化 OA 系统公文流转,协同顺利应用等；公司生活后勤管理；保卫工作的日常管理；公司车辆、房产的日常管理；办公用品、办公设备采购、发放、盘点、管理、维护；报刊征订、信、（邮）件收、递；负责对口政府部门、集团关系的维护。

（2）投资计划部

负责公司工程决策、工程前期、工程技术、项目管理等工作，编制工程概、预算，协调组织计划实施。具体包括负责年度投资计划的提出及报审，根据审定的年度投资计划制定年度设计及施工计划；负责项目初步设计方案及投资概算的报审获批；负责组织项目设计方案的论证；负责标的额在限额内（须政府采购和公开招标的除外）的可研、环评、勘察、测量、设计、概算、预算等前期工作单位的选定，含合同的草拟、报批、签订、备案；负责竣工备案及工程档案的建档、归档等。

（3）资产财务部

负责编制融资计划、资产管理、筹融资、资金管理、财务管理、土地报批和经营性资产的经营和管理。

1) 负责公司的投资分析、投资管理、股权事务管理、对外融资、贷后管理、债务管理、担保管理等工作。具体包括分析和掌握市场变化趋势，收集与公司发展相关的资料信息，定期形成分析报告，为公司投资决策提供依据；负责制订公司对外投资方案，组织项目谈判和合同签订；负责对投资情况进行阶段性总结；负责公司对外投资（控股、参股）企业派出董事和监事的日常联系与代表权行使管理及考核，制定公司派出董事和监事管理办法；收集掌握国家相关融资政策性文件及有关投融资市场信息资料，为管理层的投融资决策提供参考依据；负责编制融资进展情况台账，准确把握已批款项额度、利率、期限以及抵押担保等情况，保障款项的及时发放；负责公司对内和对外的担保、借款管理及其他金融业务管理等工作。

2) 负责公司的财务报表分析、预算管理、会计核算、资金管理、税务统筹、资产管理等工作。具体包括编制月、季、年度财务分析报表，为公司决策层提供

财务分析报告，预测与监控运营风险；负责制定公司年度预算计划并组织实施；负责公司资金收、付，填制会计核算凭证，审核、编制日常账务处理报表，实施业务结算；负责公司税务缴纳、查对、复核等工作；定期盘点和检查资金收支情况；负责制定国有资产管理制度、盘点国有资产，制定国有资产保值增值方案等。

（4）审计监察部

负责资金计划的审计，对资金使用效益的审计，对具体投资项目事前、事中、事后的审计，对公司经营情况进行监督。负责公司风控体系建设、财务审计及风控、工程审计及风控、法务管理及风控等工作。具体包括根据公司风险管理工作要求，建设有效督促机制，化解潜在风险；负责对投资公司各部门的内部控制制度进行审计；负责对投资公司财务、运营单位财务、子公司、参股公司进行审计监督；负责工程项目的跟踪审计，复核计算在建工程的变更工程量及造价，在建工程项目现场计量全面跟踪；全过程参与公司对外投资项目和资产处理项目，协助设计交易结构，提供法律意见等。

（5）工程建设部

负责开发建设工作，协助规划管理工作，负责高新区的总规及详规的修编与实施。负责公司的施工管理、成本控制、协调配合等工作。具体包括负责工程质量、安全、进度、文明施工的监督和管理；组织开展分项、单项（位）以及隐蔽工程的完工验收工作；负责工程项目的竣工验收及移交工作；负责办理施工过程中的经济签证、设计变更工作；负责监理单位和施工单位的考核以及施工队伍的协调；负责与征拆、村、组等相关部门的拆迁协调及杆线迁移等工作；负责公司工程质量管理体系的制定及建设工程领域的相关技术指导等。

（6）融资土地部

负责融资工作；债务管理；政策性银行贷款监管、使用、偿还；融资租赁、商业保理等类金融业务；集团信用等级评价管理。

（二）发行人治理结构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司设立董事会和监事会。董事会由 7 人组成，设董事长 1 名，公司董事会行使决策权；监事会由 5 人组成，公司监事会成员由益阳高新区管委会纪检、监督、财政、审计等部门负责人组成，公司监事会行使监督权；公司实行总经理负责制，总理由益阳高新区管委会任命。

五、发行人内部控制制度

发行人依照《中华人民共和国公司法》制定了完善的公司治理制度，包括《公司章程》等。发行人严格遵守国家法律、法规，维护国家利益和社会公众利益，接受政府和社会公众的监督。发行人设立了较完善的财务管理制度、投资管理制度等规章管理制度，针对各项业务的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，对公司重大事项进行决策和管理。

（一）财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，为确保资金安全及预防腐败，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计电算化管理办法》、《会计基础工作规范》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了专门的财务管理制度，在财务人员职责分工中将融资、会计核算、资金管理等职责相互分离、相互制约。

发行人还根据公司业务的实际情况和经营管理要求，制定了内部审计制度等一系列规章制度，建立了健全的财务、审计管理制度和资金计划控制制度，通过健全内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，有效保障了资金使用的安全性。

（二）投资管理制度

公司投资活动分为政府下达给公司作为年度建设任务的政府项目投资和以市场化方式实现利润最大化的对外经营性投资，对投资活动进行规范和管控。投资管理制度对公司项目投资管理的职责、审批决策程序、项目实施过程管理、资金管理、监督管理和责任追究等方面进行了具体的规定。

（三）融资管理制度

为了规范发行人项目融资行为，实现经营管理的规范化、制度化，使发行人在激烈的市场经济条件下稳健发展，赢取良好的社会效益和经济效益。融资管理制度对发行人项目融资的管理职责、审批决策程序、融资资金的后续监督管理、融资的风险管理等方面进行了具体的规定。

（四）担保制度

公司制定了担保制度，集团公司对外及对内部单位提供担保，必须经集团董

事会审议。集团公司所属全资、控股子公司原则上不允许对外提供担保。确需提供担保的，需先经本单位董事会决策同意，报集团公司董事会审批后方可执行，集团所属全资、控股子公司对外提供担保原则上以本单位净资产为限，公司章程对担保的总额及单项担保的数额等有限制性规定的，按规定执行。

（五）关联交易制度

公司严格按照企业会计准则关于关联方交易的相关规定，对关联方交易进行账务处理。在确定关联交易价格时，按照公平、公正、公开以及等价有偿的原则确定。

（六）信息披露制度

发行人依据《中华人民共和国公司法》制定了本公司的信息披露管理规定，规定了发行人信息披露的基本原则、信息披露的内容及标准、负责信息披露的管理部门职责、信息披露的流程和审批程序等。控股子公司的信息披露由集团公司统一管理。同时，对于信息披露管理部门及审批人的责任及保密措施做了相应规定，发行人信息披露的管理规定全面的规范了公司信息披露的实施情况，是促进发行人依法运作、维护发行人和投资人合法权益的基础。

（七）对下属子公司的内部控制制度

发行人与子公司是投资人与被投资人关系，发行人履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司均为按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）设立的独立法人机构，建立了独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式，发行人按《公司法》等法律法规的相关规定，参加子公司股东会、董事会，按股份比例行使相应的股东权利，为了在控股公司中贯彻公司的整体发展战略和经营思想，规范企业管理，促进完善企业法人治理结构，保障发行人和其他股东的合法权益，发行人建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向发行人提供可能对公司产生重大影响的或公司要求的信息。按照法定程序和公司法人治理与经营管理的实际需要，发行人向子公司委派股东代表，推举董事、监事人选；推荐人员受聘担任子公司董事长、法定代表人、总经理及其他高级管理人员，以实现公司对子公司的有效控制和管理。

（八）预算管理制度

为实现发行人战略目标，规划发行人资源配置，明确发行人经营责任，强化

发行人业绩管理，公司内部使用的内控制度均由母公司统一制定和管理。预算管理制度对纳入预算管理的范围、预算管理的审批程序、预算管理的时间要求、预算外事项的工作安排、预算管理的执行要求以及预算管理的责任及处罚等方面进行了具体的规定。

（九）突发事件应急管理制度

公司已设立突发事件应急处理机制。当公司发生突发事件并有可能影响本期债券偿付时，公司将通过提取银行剩余授信额度、变现流动资产、加大债券到期前的现金流量等方式应对突发事件，进一步确保发行人的偿付能力。

公司涉及益阳高新区内的道路、土地开发等各种工程项目，各种开工项目众多，且各开工项目在益阳高新区内不同的地段，情况复杂，为此公司制定了《突发事件应急管理制度》。从成立应急突发事件组织及职责分工，明确应急突发事件分类以及每类应急突发事件处置流程、应急预案启动与响应、疏散救援措施、信息联络与沟通、善后处理等全方面充分考虑各种紧急突发事件的可能。日常工作中经常组织各类应急事项演习与培训，同时从制度与人力保障上时时检查、训练一支应急冷静有素、精干高效的突发事件队伍。一旦发生紧急情况，能及时、迅速、有效、有序地进行控制和处理，减少损失，确保企业、员工和公众生命财产安全。最大限度减少财产损失、环境破坏和社会影响。

公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查或者采取强制措施，董事或者总经理无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保经营的正常开展和公司治理机制的运行。

六、发行人独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人的独立性表现在以下五个方面：

（一）资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。发行人没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害发行人利益的情况。

（二）人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

（三）机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（四）财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格遵循国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

（五）业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在业务范围内与股东之间不存在持续性的对股东有重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

七、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

发行人设立了董事会、监事会、经营管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。截至本募集说明书出具日，发行人拥有董事 7 名、监事 5 名、高级管理人员 8 名，在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的公务员不存在兼职取酬的问题，其任职符合《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政干部在企业兼职（任职）问题的意见》。公司董事、监事、高级管理人员有公务员兼职情况，但不在公司领取薪酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（一）发行人董事、监事和高级管理人员名单

发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	出生日期	任职日期
方孝军	董事长、法人代表	1972 年 6 月	2018 年 8 月至今
邹享贵	董事、总经理	1970 年 8 月	2019 年 12 月至今
李程垒	董事、副总经理	1982 年 8 月	2020 年 8 月至今
杨哲怡	董事、财务总监	1977 年 9 月	2020 年 8 月至今
陈清田	董事、副总经理	1967 年 10 月	2019 年 12 月至今
何静武	董事、副总经理	1979 年 8 月	2018 年 8 月至今
彭蓉	职工董事	1987 年 5 月	2018 年 8 月至今
臧赛巍	监事	1970 年 3 月	2018 年 8 月至今
刘月娥	监事	1973 年 2 月	2019 年 3 月至今
郭淑娟	监事	1986 年 10 月	2019 年 3 月至今
张瑜	职工监事	1986 年 2 月	2018 年 8 月至今
黄凯波	职工监事	1979 年 1 月	2018 年 8 月至今
熊立军	副总经理	1975 年 10 月	2021 年 5 月至今
蔡建平	副总经理	1964 年 7 月	2018 年 8 月至今
杨杰	副总经理	1968 年 6 月	2021 年 5 月至今

(二) 发行人董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员简介

方孝军，男，1972 年生，汉族，硕士研究生学历。现任公司法人代表，公司董事长，历任益阳市江南化工厂液氯车间党支部书记、车间主任，益阳市资阳区委组织部秘书，益阳市资阳区委组织部副科级组织员，益阳市资阳区粮食局纪检组长、党组成员，益阳市朝阳开发区社会工作部副部长，益阳市朝阳开发区管委会办公室主任，益阳高新区社会工作部部长，益阳高新区城区管理办公室主任，益阳高新区谢林港镇党委书记、人大主席，益阳高新区企业服务中心（政务中心）主任。

邹享贵，男，1970 年生，汉族，本科学历。现任公司总经理、董事，历任益阳市益华公司财务部出纳、会计、副经理，益阳市财政局信托投资公司科员，益阳市财政局预算科科员，益阳市财政局国库科副科长，益阳高新区资产财务部

部长，益阳高新区资产管理部部长。

李程垒，男，1982 年生，研究生学历。现任公司董事、副总经理，历任中铁工程设计咨询集团有限公司工程师，北海市交通运输局规划建设科副科长，田阳县交通运输局副局长，浏阳市工业新城建设开发有限公司副总经理，株洲芦淞国有资产投资发展集团有限公司总经理兼株洲汇通置业有限公司董事长。

杨哲怡，男，1977 年生，现任公司董事、财务总监。历任益阳市赫山区千家洲乡政府科员，湖南省财政厅时代财会杂志社责任编辑，湖南湘投筱溪水电开发有限公司会计主管、财务部经理，湖南湘能卓信会计师事务所高级审计员、项目经理，云南永孜堂制药有限公司财务总监，湖南汉森制药股份有限公司内审负责人，大华会计师事务所湖南分所事业部总经理等职位。

彭蓉，女，1987 年生，本科学历。现任公司职工董事，历任湖南神力实业集团有限公司会计，湖南口味王集团有限公司会计，益阳高新技术产业资产经营总公司会计，益阳高新产业发展投资集团有限公司财务副部长。

何静武，男，1978 年生，研究生学历。现任公司董事、副总经理，国家一级建造师、监理工程师，建筑工程专业高级职称。历任朝阳城市综合开发总公司现场管理员，益阳新欣土石方公司任施工员，高新区建设管理局干部，益阳东创投资建设开发有限责任公司工程部副部长，谢林港镇党委副书记。

陈清田，男，1967 年生，汉族。现任公司董事、副总经理。历任益阳市粮食麻袋团委书记、厂车间主任、企业管理科科长，益阳市粮食包装公司历任副厂长、厂长、法人代表，益阳市朝阳开发区工作人员，益阳市朝阳开发区计划招商局科员，挂职桃江县民营创业营管委会主任助理，益阳市朝阳开发区计划招商局副局长，益阳高新区经贸发展局副局长，益阳市创业园管理中心主任，益阳高新区经贸发展局局长，益阳奥林匹克公园管理中心主任。

2、监事会成员简介

臧赛巍，男，1970 年生，大专学历。现任公司监事，历任武警新疆总队第 8 支队后勤处营房股股长，武警新疆总队第 8 支队 1 大队大队长，益阳高新区谢林港镇干部，益阳高新区拆迁安置部副部长，益阳高新区谢林港镇党委委员、纪委书记，益阳高新区谢林港镇党委委员、纪委书记、人大副主席，益阳高新区谢林港镇党委副书记、纪委书记、人大副主席，益阳高新区谢林港镇党委委员、人大

主席，益阳高新产业发展投资集团有限公司纪委书记。

刘月娥，女，1973 年生，大学学历。现任公司监事，历任益阳石煤发电综合利用试验厂会计、益阳世纪龙翔房地产开发公司财务经理、益阳益华水产品有限公司财务部长、益阳高新区审计分局财务审计和益阳高新产业发展投资集团有限公司审计监察部部长。

郭淑娟，女，1986 年生，大学学历。现任公司监事，曾就职于湖南世纪金源工程咨询有限公司、国度建设集团有限公司、长沙高鑫房地产开发有限公司、益阳高新区审计分局和益阳高底薪产业发展投资集团有限公司审计部。

张瑜，女，1986 年生，大专学历。现任公司监事，历任益阳方圆会计师事务所财务审计，益阳市财政局高新区分局预算会计，益阳高新产业发展投资集团有限公司审计部部长。

黄凯波，男，1979 年生，本科学历。现任公司监事，曾就职于益阳农药厂担任技术员、工程师，湖南海纳百川公司车间管理主任，高新区经贸局，高新区东部企业服务中心，高新区产业科技发展局，益阳高新区资产经营有限公司等单位。

3、高级管理人员简介

邹享贵，详见董事介绍。

李程垒，详见董事介绍。

杨哲怡，详见董事介绍。

陈清田，详见董事介绍。

何静武，详见董事介绍。

熊立军，男，1975 年 10 月生，经济学硕士，注册国际投资分析师、中国香港证券及投资协会会员。历任厦门当代投资集团有限公司投融资管理部经理、湖南湘江新区投资集团有限公司资本运营部副经理、湖南新天地投资控股集团有限公司战略发展部副部长、湖南泓庄投资管理有限公司投资总监、湖南省弘鼎私募基金管理有限公司法定代表人、执行董事、总经理、益阳高新产业发展投资集团有限公司董事会秘书，2021 年 5 月至今担任益阳高新产业发展投资集团有限公司常务副总经理。

蔡建平，男，1975 年生，研究生学历。现任公司副总经理，历任益阳电子

工业学校会计电算化专业教师，中国中勤万信会计师事务所深圳分所深圳市政府投资项目审计，益阳职业技术学院经贸系会计和财务管理专业教师，益阳东创投资建设有限责任公司财务部长，益阳高新产业发展投资集团有限公司常务副总经理。

杨杰，男，1968 年生，大专学历。现任公司副总经理，曾就职于益阳高新区城管办、益阳现代物流园建设指挥部、社会事务管理局。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员对外兼职情况

发行人董监高兼职情况表

姓名	在公司担任职务	其它单位和公司兼职情况	是否在该公司领薪	是否公务员兼职
方孝军	董事长、法人代表	湖南铁路投资发展有限公司董事； 益阳中建东部建设开发有限公司副董事长； 益阳高新技术产业开发区管理委员会	否	是
邹享贵	总经理、董事	益阳高铁新城产业发展有限公司董事长兼总经理； 益阳高新技术产业开发区管理委员会	否	是
李程垒	副总经理、董事	无	是	否
杨哲怡	财务总监、董事	无	是	否
陈清田	副总经理、董事	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司董事长兼总经理； 益阳高新技术产业开发区管理委员会	否	是
彭蓉	财务部副部长、职工董事	益阳高新农业开发有限公司董事	是	否
蔡建平	副总经理	湖南益为配售电有限公司监事；益阳高铁新城产业发展有限公司董事	是	否
臧赛巍	监事	湖南益为配售电有限公司董事； 益阳高铁新城产业发展有限公司监事； 益阳高新技术产业开发区管理委员会	否	是
刘月娥	监事	益阳中建东部建设开发有限公司监事； 益阳东创投资建设有限责任公司监事； 益阳高铁新城产业发展有限公司监事	是	否
郭淑娟	监事	益阳东创投资建设有限责任公司监事； 湖南清溪文化旅游发展集团有限公司监事；	是	否

张瑜	监事	湖南益阳高新进出口贸易有限公司监事	是	否
何静武	副总经理、 董事	益阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局	否	是

发行人设立了董事会、监事会、经营管理层等组织机构，发行人的董事会、监事会及其他机构的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。在公司董事会、监事会、高级管理层担任职务的公务员不存在兼职取酬的问题，其任职符合《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政干部在企业兼职（任职）问题的意见》。公司董事、监事、高级管理人员均有公务员兼职情况，但不在公司领取薪酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股份（权）及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员未持有公司股权及债券。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务状况

发行人是益阳高新区城市基础设施建设和运营的主要载体，在业务模式上主要分为土地开发整理、基础设施建设和厂房租赁三大板块，具有良好、稳定的收入来源。

发行人近三年及一期营业收入、成本情况如下所示：

发行人近三年及一期营业收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	13,646.18	4.52	33,155.56	13.73	70,567.15	58.35	70,152.22	77.45
基础设施建设	134,036.12	44.42	156,730.49	64.88	29,102.41	24.06	-	-
租赁	15,091.92	5.00	21,457.48	8.88	19,544.43	16.16	19,895.78	21.96
贸易	138,006.72	45.73	22,875.32	9.47	-	-	-	-
其他	973.11	0.32	7,336.64	3.04	1,720.55	1.42	533.98	0.59
合计	301,754.05	100.00	241,555.49	100.00	120,934.54	100.00	90,581.98	100.00

发行人近三年及一期营业成本构成

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	6,713.66	2.47	23,387.56	10.89	51,528.99	59.20	57,880.21	90.90
基础设施建设	122,648.62	45.21	152,919.13	71.23	25,306.44	29.07	-	-
租赁	6,045.54	2.23	11,178.79	5.21	9,855.10	11.32	5,791.00	9.10
贸易	133,634.94	49.26	21,559.69	10.04	-	-	-	-
其他	2,265.97	0.84	5,631.34	2.62	349.16	0.40	-	-
合计	271,308.73	100.00	214,676.51	100.00	87,039.69	100.00	63,671.22	100.00

发行人近三年及一期毛利润及毛利率构成

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整理	6,932.52	50.80	9,768.00	29.46	19,038.16	26.98	12,272.01	17.49
基础设施建设	11,387.50	8.50	3,811.36	2.43	3,795.97	13.04	-	-
租赁	9,046.38	59.94	10,278.69	47.90	9,689.33	49.58	14,104.78	70.89
贸易	4,371.78	3.17	1,315.63	5.75	-	-	-	-
其他	-1,292.86	-132.86	1,705.30	23.24	1,371.39	79.71	-	-
合计	30,445.32	10.09	26,878.98	11.13	33,894.85	28.03	26,910.76	29.71

主营业务收入方面，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 90,581.98 万元、120,934.54 万元、241,555.49 万元和 301,754.05 万元，整体呈现稳定增长的态势。从收入构成来看，公司土地开发整理、基础设施建设和租赁板块为主要收入来源。其中基础设施建设占比最大，该板块最近三年及一期收入分别为 0.00 万元、29,102.41 万元、156,730.49 万元和 134,036.12 万元，占总收入比例分别为 0.00%、24.06%、64.88%和 44.42%，基础设施建设板块 2018 年未实现收入，主要系代建项目尚未完工，且未进行审计决算及项目结转，未达到收入确认条件所致，该板块 2020 年较 2019 年确认收入金额较大，主要是随着项目建设的不断推进，2019 年、2018 年及以前年度的项目逐步完工并确认收入，导致确认收入变动金额较大。土地整理板块最近三年及一期收入分别为 70,152.22 万元、70,567.15 万元、33,155.56 万元和 13,646.18 万元，占总收入比例分别为 77.45%、58.35%、13.73%和 4.52%。租赁板块最近三年及一期收入分别为 19,895.78 万元、19,544.43 万元、21,457.48 万元和 15,091.92 万元，占总收入比例分别为 21.96%、16.16%、

8.88%和 5.00%。

主营业务成本方面，最近三年及一期，公司主营业务成本分别为 63,671.22 万元、87,039.69 万元、214,676.51 万元和 271,308.73 万元，主营业务成本与收入规模稳定增加。从成本构成来看，主要来源于基础设施建设、土地开发整理和租赁板块。2018 年，发行人基础设施建设板块未结转收入，亦未结算成本，2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月基础设施建设板块确认成本 25,306.44 万元、152,919.13 万元和 122,648.62 万元，占总成本的 29.07%、71.23%和 45.21%。土地开发整理板块最近三年及一期成本分别为 57,880.21 万元、51,528.99 万元、23,387.56 万元和 6,713.66 万元，占比分别为 90.90%、59.20%、10.89%和 2.47%。租赁板块最近三年及一期分别为 5,791.00 万元、9,855.10 万元、11,178.79 万元和 6,045.54 万元，占比分别为 9.10%、11.32%、5.21%和 2.23%。

毛利率方面，最近三年及一期，公司主营业务毛利率分别为 29.71%、28.03%、11.13%和 10.09%。发行人主营业务毛利率 2018-2019 年度较为稳定，2020 年度及 2021 年 1-9 月显著下滑，主要系基础设施建设项目板块毛利率较 2018 年、2019 年有所下降，低于其他板块毛利率。基建板块毛利率下降的原因主要也是由于随着项目建设的不断推进，2019 年、2018 年及以前年度的项目逐步完工并确认收入，2019 年确认收入的项目总额相较于 2020 年略小，毛利率较高，2020 年完工的部分项目虽然规模比较大，但相对应的收入结算比例存在一定的下调，因此拉低了该板块的毛利率。预计随着项目建设的持续推进，发行人毛利率将恢复比较稳定的状态。

综上所述，发行人土地整理业务及基础设施建设业务收入占公司营业收入比例较大，发行人收入和利润较为稳定。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地开发整理业务模式

益阳高新区土地收购储备发展中心与发行人签署了《益阳高新区土地储备发展中心与益阳高新技术产业资产经营总公司土地委托整理协议》，委托益阳高新技术产业资产经营总公司（现益阳高新产业发展投资集团有限公司）作为实施单

位，益阳高新区土地收购储备发展中心制定土地收储方案，拟定储备土地前期开发整理的总投资，以打包的方式全权委托益阳高新产业发展投资集团有限公司负责征地、房屋征收、青苗补偿、看护控违等工作。益阳高新产业发展投资集团有限公司本着集约利用的原则开展工作，结余资金为益阳高新产业发展投资集团有限公司收益。具体实施按照拟储地块单项项目签订的合同为准。房屋及地面附着物拆迁、还建、安置、补偿、土地平整、还建房、基础设施等业务环节中，所涉及的中介服务费，益阳高新区土地收购储备发展中心按国家、省、市现行收费标准打包给发行人，发行人公司本着集约利用的原则开展工作。益阳高新区土地收购储备发展中心会在审定发行人整理成本之后，按照经审定的实际投入成本加成一定比例（各地块加成比例存在一定差异）拨付给发行人，具体按单项项目合同签订的内容为准。

发行人经政府授权，依法开展一级土地开发业务；严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事一级土地开发业务；发行人从事一级土地开发业务合法、合规、符合国家及地方相关政策，发行人土地出让计划与土地业务板块符合国发〔2010〕19号文、财综〔2016〕4号文等相关法律法规与有关政策规定情况。

发行人未在 2014 年土地专项审计的范围内，不涉及土地专项审计的相关事项。发行人所在区域土地储备职能由益阳高新区土地收购储备中心负责，发行人并不具有土地储备职能，仅作为受托方负责储备土地前期所涉及的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等前期一级开发业务。因此，发行人的业务运营不涉及土地储备工作，符合财综〔2016〕4号文件的规定。具体项目应收收回期限，见应收账款章节。

发行人报告期内确认收入情况如下所示：

2018-2020 年土地整理开发业务收入情况表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
土地整理开发整理项目成本	23,387.56	51,528.99	57,880.21

土地整理开发收入	33,155.56	70,567.15	70,152.22
加成比例	41.77%	36.95%	21.20%

截至 2020 年末，主要在开发整理的土地项目情况如下表所示：

截至 2020 年末土地开发整理项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	开工时间	预计竣工/竣工时间	已投资额	是否签署委托整理协议	是否为公益性资产
1	名住花园（2009 年第六批次土地整理项目）	9,341.52	2019.07	2021.06	7,434.18	是	否
2	高新区片区二地块整理	7,709.94	2017.01	2021.03	6,830.66	是	否
3	环宇商贸城-（2011）58 号地	4,311.81	2018.08	2021.04	4,033.44	是	否
4	中核聚乙烯发泡基地-（2011）50 号地	4,375.70	2018.06	2021.01	3,988.25	是	否
5	金晨电子科技基地-（2011）54 号地	5,011.49	2019.07	2021.11	3,988.25	是	否
6	中核辐射防护基地-（2011）52 号地	3,909.70	2019.01	2021.02	3,657.28	是	否
7	佳信商住小区项目地块	4,178.32	2019.12	2021.11	3,536.32	是	否
8	益阳市 2013 年第四批次地块	3,753.88	2019.07	2021.07	3,480.99	是	否

9	佳信环保设备生产基地 - (2011)49 号地	3,743.72	2018.04	2021.09	3,094.81	是	否
10	高新区电子信息化厂房(高新区生物科技项目地块)	2,724.92	2019.05	2021.02	2,421.55	是	否
11	益阳市服装生产基地	2,527.86	2017.04	2021.01	2,406.88	是	否
12	高新区片区一地块整理	2,798.62	2018.08	2021.03	2,210.71	是	否
13	益阳市 2016 年第一批项目地块	2,548.35	2018.06	2020.02	2,043.28	是	否
14	谢林港镇标准化厂房(益橡传动项目地块)	2,269.24	2019.01	2021.06	1,861.48	是	否
15	益阳市 2014 年第一批项目地块	2,068.40	2016.02	2021.08	1,807.98	是	否
16	益阳市 2017 年第三批项目地块	1,461.94	2018.11	2021.12	1,318.48	是	否
17	2016 年打捆项目地块	1,204.95	2018.09	2021.11	996.09	是	否
18	金象大厦项目地块	1,045.92	2018.11	2021.02	851.43	是	否
19	医疗仪器基地项目地块	841.50	2017.11	2021.08	741.63	是	否

20	益 阳 市 2011 年打 捆项目(东 部新区二)	847.36	2016.06	2021.01	674.35	是	否
21	高新区农 业机械生 产基地 - (2012) C58 号地 - 黑茶项目	695.10	2018.09	2020.12	689.70	是	否
22	鞋工业园 项目地块	676.15	2019.08	2021.03	550.42	是	否
23	益阳高新 区小商品 市场项目 地块	561.53	2018.07	2021.05	544.38	是	否
24	益 阳 市 2018 年第 十一批次 项目地块	555.02	2018.06	2021.02	22.19	是	否
25	益华水产 二期项目 地块	645.67	2019.06	2021.04	510.04	是	否
26	高新区片 区四项目 地块	351.23	2018.09	2021.04	279.52	是	否
27	高新区服 务外包基 地项目地 块	259.84	2019.01	2021.07	219.91	是	否
28	高新区恒 富机械生 产基地项 目地块	238.30	2017.12	2021.02	182.83	是	否
29	消防指挥 中心项目 地块	176.21	2019.05	2021.02	159.25	是	否
30	益 阳 市 2010 年第 三批次项 目用地	156.53	2018.01	2021.01	136.82	是	否
31	汇通电子 商务产业	145.94	2017.04	2021.02	117.21	是	否

	基地项目地块						
32	土地储备项目（利息）	60,862.15	2020.06	2022.01	50,299.30	是	否
33	益阳市2015年第二批用地	6,927.39	2020.01	2021.10	4,680.67	是	否
34	土地储备中心项目	249.87	2020.06	2022.01	168.83	是	否
35	2020（挂）-C24 地块	62,201.22	2019.12	2021.8	54,562.47	是	否
36	2020（挂）-C46 地块	2,369.90	2019.12	2021.8	1,823.00	是	否
37	益阳市2020年第四十二批次地块	3,535.05	2020.2	2021.12	2,388.55	是	否
38	益阳市2020年第四十三批次地块	4,945.97	2020.4	2022.01	3,341.87	是	否
39	益阳市2020年第十一批次地块	1,139.10	2020.8	2021.12	769.66	是	否
40	其他零星项目	78,475.81	-	-	76,190.11	-	-
合计		291,843.12	-	-	255,014.77	-	-

2、基础设施建设业务模式

为加快并完善益阳高新区基础设施建设及城市建设投融资管理，提高益阳高新区国有资产运营管理能力，发行人与益阳高新技术产业开发区管理委员会签订了《益阳高新技术产业开发区管理委员会与益阳高新技术产业资产经营总公司委托代建框架协议》及《益阳高新技术产业开发区管理委员会与益阳高新技术产业资产经营总公司委托代建框架协议之补充协议》，并根据约定的合作项目进行城市基础设施项目投资、施工建设以及征收、拆迁补偿等业务。

项目竣工后，发行人根据实际情况，提请工程结算审核，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建管理费与发行人进行结算，发行人据此确认基础设施代建收入。

发行人报告期内确认收入的项目情况如下所示：

2020 年确认收入的主要代建项目情况表

单位：万元

项目名称	委托方	确认收入
明月安置地	益阳高新区管委会	3,945.05
杨六村安置地	益阳高新区管委会	3,260.38
楠木塘及涧山安置地	益阳高新区管委会	7,563.41
金山南路	益阳高新区管委会	956.69
梓山路	益阳高新区管委会	1,013.85
谢林港道路	益阳高新区管委会	2,018.50
晏家村路	益阳高新区管委会	1,155.21
银城大道	益阳高新区管委会	3,814.61
迎新大道	益阳高新区管委会	921.29
如舟庄园	益阳高新区管委会	5,073.99
迎春庄园	益阳高新区管委会	1,158.48
新月庄园	益阳高新区管委会	6,917.83
槐青庄园	益阳高新区管委会	3,481.07
高铁配套设施建设	益阳高新区管委会	78,242.59
合计		119,522.95

2021 年 1-9 月的代建项目收入情况表

单位：万元

项目名称	委托方	确认收入
康复南路	益阳高新区管委会	3,239.56
高铁新城站东路	益阳高新区管委会	803.38
云雾山路	益阳高新区管委会	7,790.22
永福路	益阳高新区管委会	2,353.20
金山南路	益阳高新区管委会	1,697.17
凤栖路	益阳高新区管委会	2,597.54
白杨路	益阳高新区管委会	559.41
关山路	益阳高新区管委会	20,659.33
邓石桥互通	益阳高新区管委会	1,749.60
高铁新城云树路	益阳高新区管委会	4,168.67
高铁新城团圆南路	益阳高新区管委会	19.59
高铁配套设施建设	益阳高新区管委会	4,928.30

高铁广场	益阳高新区管委会	11,926.06
数字经济产业园	益阳高新区管委会	60,592.21
创新创业服务中心	益阳高新区管委会	5,263.77
高铁项目用地	益阳高新区管委会	1,866.63
第十一批次高新区建设用地	益阳高新区管委会	146.20
第七十六批次高新区建设用地	益阳高新区管委会	3,675.27
	合计	134,036.12

截至 2020 年末，主要在建的代建项目情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人主要代建项目情况表

单位：万元

序号	片区	类别	总投资额	开工时间	预计竣工/竣工时间	已投资额	已确认收入	已回款	是否签订协议	是否为公益性资产
1	龙头山片区	龙头山片区综合开发项目	47,784.77	2016.11	2021.11	40,525.88	13,242.09	13,242.09	是	否
2	鱼形山片区	鱼形山片区综合开发项目	18,330.20	2015.06	2021.06	14,612.96	-	-	是	否
3	云雾山片区	云雾山片区安置房项目	96,902.64	2016.12	2021.12	90,637.79	-	-	是	否
		云雾山片区路网建设工程	177,800.98	2014.08	2022.08	28,287.23	18,757.88	18,757.88	是	否
		云雾山片区基础设施建设项目	108,391.00	2015.03	2022.03	104,822.36	16,391.88	16,391.88	是	否
4	高铁新城	高铁新城基础设施建设一标段	139,300.00	2020.01	2023.12	101,100.00	89,020.42	-	是	否
合计			588,509.59	-	-	379,986.22	137,412.27	48,391.85	-	-

3、厂房租赁业务模式

发行人租赁业务模式主要是由发行人承接益阳高新区标准厂房建设任务，项目建成后由发行人与高新区管委会共同经营租赁，租金结算依据高新区管委会按照协议约定价格与发行人定期结算。该业务模式不仅有利于优化高新区产业布局，促进益阳高新区的招商引资，更为发行人获得稳定可预期的租金收入提供了保障。

（三）发行人所在行业状况和发展前景

1、土地开发与整理行业

(1) 我国土地开发与整理行业的现状和前景

土地开发整理是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地开发整理能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地开发整理是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点，充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地开发整理行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地开发整理行业具有良好的发展前景。总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

(2) 益阳高新区土地开发与整理的现状和前景

益阳高新技术产业开发区是益阳市融生态新区、城市新区、工业新区、文化新区于一体的核心复合体，辖 1 个办事处、1 个乡镇、33 个行政村、4 个社区、6 个自管会（撤销原办事处 6 个村后组建）。园区核定面积 335 平方公里，包括朝阳产业园、龙岭工业园、长春工业园和东部产业园，其中东部产业园定位为长株潭国家级城市群“两型社会”建设先导示范区，沿海加工贸易产业梯度转移的重点承接地，省级城乡统筹示范区和益阳对接省会长沙经济的桥头堡，将被打造成成长益经济走廊定位最高，发展最快、活力最足的新型工业园区。

益阳高新区土地开发和运营是通过区内土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对区内国有土地进行开发的经营活动。近年来，益阳高新区从自身实际出发，牢牢抓住国家批准建设长株潭为建设“两型社会”综合改革实验区的契机，加快对接和融入长株潭的步伐，全面推进园区建设，重点打

造以东部产业园为龙头的工业园区体系，全力推进区内新型工业化的发展，充分盘活了区内的土地资源。

随着“珠三角”和“长三角”产业逐步向中西部地区转移，“3+5”城市群和长沙大河西先导区发展步伐加快，环洞庭湖经济圈和长益常经济走廊在湖南省经济版图中的地位日益凸显，益阳高新区即将面临发展的重大机遇，对土地的需求也将大量增加，发行人作为益阳高新区内唯一的土地开发经营主体，其土地开发整理业务将拥有广阔的发展空间。

2、基础设施建设行业

(1) 我国基础设施建设行业现状和前景

基础设施是一个国家经济社会发展的基础条件，也是一国经济发展水平的具体表现。改革开放以来，伴随着经济形势的日益繁荣，我国基础设施建设行业飞速发展，整个社会加深了对市政基础设施的了解，对提高市政基础设施支持服务能力的期望也更强。因此，加快建设布局合理、设施齐全、功能齐全、安全高效的现代化市政基础设施体系，将成为我们城市的必然选择。

根据国家统计局网站信息，“十二五”期间，我国基础设施建设速度进一步加快，建设结构更加优化，基建能力得到全面提升。截至 2017 年 12 月，全国完成固定资产投资 631,684.00 亿元，固定资产投资平均增长速度达到 7.2%，固定资产投资正稳步前进，基础设施建设也日趋完善。总体来说，基础设施总体规模日趋巨大、供给能力不断增强、发展速度持续加快，为促进地方经济社会可持续发展发挥了重要作用。但同时，我国城市基础设施行业仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放、东西部地区基础设施建设不平衡趋势加剧等问题，这在一定程度上制约了经济社会发展。

加强城市基础设施建设，是推动经济结构调整和发展方式转变、拉动投资和消费增长、扩大就业的重要举措。2013 年 9 月，国务院出台的《关于加强城市基础设施建设的意见》中提出，要围绕民生保障、城市安全、投资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提高城市基础设施水平。可以预见，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，基础设施建设行业将迎来良好的发展机遇。

（2）益阳高新区基础设施建设行业现状和前景

益阳高新技术产业开发区（简称益阳高新区）是 2011 年 6 月经国务院批准升格的国家级高新区，地处益阳市核心城区，是益阳市的政治、经济、文化中心，总人口 11.36 万，园区规划总面积约 67.07 平方公里，分为朝阳产业园和东部产业园，其中朝阳产业园位于中心城区核心区，规划面积约 42.68 平方公里；东部产业园紧邻长沙，规划面积约 24.39 平方公里。2019 年益阳高新区一般公共预算收入 19.22 亿元，较上年度增长 6.31%。

近年来，益阳高新区按照益阳市经济和社会发展规划的要求，坚持以新型工业化为指导，大力推进城镇化建设，积极实施基础设施的“东接”和“南扩”，加大对高新区内基础设施建设的投入，不断对区内道路、给排水、污水处理等基础设施进行新建和升级改造。

目前高新区内完成园区主干道路、配套设施建设及交通、通讯、水、电、气等基础设施投资 52 亿元，建成创业园、会龙电子信息产业园、中小企业家公园等 5 个专业产业承接园区，建成标准厂房约 77 万平方米，配套约 8 万平方米，拥有银城、维克、福中福、现代综合物流园等专业的物流、仓储服务市场，为入园企业提供快捷高效的物流、仓储服务。

“十三五”期间，益阳高新区将根据国家建设“两型社会”和转变经济发展方式战略的全面实施及益阳高新区工业化、城镇化正在从第一阶段向高级阶段迈进的实际情况，继续加大对高新区基础设施建设的投资力度，完成园区 15 平方公里的开发建设。发行人将进一步完善园区内城市道路及管网工程建设，完成朝阳产业园内道路的新建或续建以及体质改造，完成梅林路中小企业园、汽车物流园、云雾路南山片区等区域的排水体系改造，完成建成区主次干道市政基础设施及排水系统的全面排查整修。因此，未来几年高新区基础设施建设行业将迎来前所未有的机遇和广阔的发展空间。

九、发行人报告期内重大资产重组情况

发行人资产结构稳定，报告期内未发生重大资产重组事项。

十、发行人的行业地位及主要竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为益阳高新区开发的建设主体，建立了完善的土地整理开发业务体系，公司主要负责益阳高新区土地开发与运营、基础设施建设等，是益阳高新区开发建设的主要力量。负责高新区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施建设、土地开发与整理等方面均处于一定的垄断地位。多年来，发行人为益阳高新区基础设施建设的完善，投资环境的提升做出了巨大的贡献。

截至 2021 年 9 月 30 日，益阳市区域内主要有三家城投公司，除发行人以外，分别为益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司和益阳市交通投资运营集团有限公司。

截至 2021 年 9 月末，益阳市城投公司详细情况如下表：

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	总资产	净资产	收入	净利润	存续期 债券余额	业务范围说明
1	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	6.50	273.13	143.81	16.68	2.32	45.80	益阳城区基础设施建设
2	益阳市交通投资运营集团有限公司	10.00	180.17	86.18	5.42	0.36	19.49	市内交通基础设施项目,市域内道路的新建、改造和养护的融资服务

（二）发行人在行业中的竞争优势

1.行业垄断优势

发行人作为益阳高新区主要的开发主体，在园区的土地整理和基础设施及配套建设方面具有区域行业垄断优势，受当地政府支持力度较大。随着高新区基础设施逐步完善，该区域的竞争力将极大提升。

2.园区管委会强大的政策支持优势

发行人系益阳高新区基础设施建设的实施主体和土地资源运作的重要载体，自成立以来一直得到益阳市政府及高新区管委会多方面的大力支持。

投融资方面，发行人作为国家高新区内唯一运营商，享受国家高新区基本建设贷款的贴息政策，贴息资金由中央财政预算安排，基本建设贷款范围内不仅包括各类银行提供的项目建设贷款，还包括中长期债券资金（包括地方政府债券、企业债、公司债、中期票据等）用于基础设施建设的部分。

资金支持方面，益阳市政府不仅在高新区的基础设施建设和重点招商引资项目方面给予市级重点项目优惠政策，而且对发行人运作投资建设和经营园区的供水、供热、污水处理等配套设施项目给予优惠政策。自 2012 年起，益阳市政府设立园区发展引导资金，优先支持高新区加快发展。新型工业化引导资金、高新技术产业发展资金、农业产业化引导资金等各类上级项目资金，由市财政按一定比例切块作为园区发展引导资金，专项用于支持益阳高新区园区基础设施建设和产业发展。

3. 银行贷款信誉资源优势

发行人作为益阳高新区开发、建设、投资、融资的市场主体，与国内多家银行建立了长期稳定的合作关系，和各商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，合作期间无逾期、违约等不良情况出现，具有良好的信用记录。截至 2021 年 9 月末，发行人已获银行授信额度 111.88 亿元，已使用 99.30 亿元，剩余额度 12.58 亿元。良好的外部融资渠道及强大的持续融资实力极大地促进了发行人流动资金整体运转效率，有效增强发行人的偿债能力。具体情况如下：

单位：万元

开户行	授信额度	已使用额度	授信余额
中信银行	15,000.00	15,000.00	0.00
中国银行益阳分行	58,000.00	58,000.00	0.00
中国光大银行益阳分行	18,000.00	18,000.00	0.00
长沙银行	38,000.00	38,000.00	0.00
工商银行桃花仑支行	243,911.00	243,881.00	30.00
农业银行	42,000.00	40,000.00	2,000.00
农商银行益阳分行	16,000.00	15,500.00	500.00
农发行	227,000.00	148,323.00	78,677.00
进出口银行	19,000.00	19,000.00	0.00
交通银行益阳市分行	110,200.00	78,630.00	31,570.00
建设银行银城支行	96,500.00	88,500.00	8,000.00
华夏银行长沙分行	48,000.00	48,000.00	0.00
华融湘江银行益阳分行	113,150.00	108,150.00	5,000.00
国家开发银行湖南省分行	50,000.00	50,000.00	0.00

北京银行长沙分行	24,000.00	24,000.00	0.00
合计	1,118,761.00	992,984.00	125,777.00

4.高效的协同开发体系和丰富的项目经验优势

发行人是益阳高新区内唯一建设经营主体，其出资人益阳高新区管委会作为益阳市人民政府的派出机构，行使市政府有关经济管理权限和其他相关行政管理职能。基于前述管理背景和园区管理体制，发行人的土地整理开发运作享受了极大的便利：一方面可以通过园区规划的控制和调整进行全区成片开发，优化土地整理规划布局；另一方面国土、建设、招商、乡镇及办事处等政府部门对园区土地报批、建设管理、征地拆迁等方面的全面支持大大提高了土地开发效率。

发行人一直承担着益阳高新区基础设施建设、土地开发与运营等职责，是益阳高新区开发建设的主要力量。“十二五”期间，益阳高新区的基础设施建设工程全部由发行人完成，包括市政道路工程、土地平整工程、拆迁工程、给水工程等。大量基础设施建设工程项目的实战运作，加强了公司对所投资项目的管理，强化了市场化运作力度，丰富了公司的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实的

十一、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在被采取行政监管措施、纪律处分、行政处罚等相关事项，不存在重大违法违规和重大诉讼情况。

第六节 发行人主要财务情况

一、发行人近年财务报告编制、审计及合并范围变化情况

（一）发行人会计报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）重要会计政策变更

1、2018 年会计政策变更：

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

发行人根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法对 2017 年财务数据相关部分进行了调整。

2、2019 年会计政策变更：

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收

入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”项目拆分成“应收票据”和“应收账款”；将“应付票据及应付账款”项目拆分成“应付票据”和“应付账款”。

发行人根据财会[2019]6号规定的财务报表格式编制2019年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

受会计政策变更影响的会计科目（2018年末数据）

单位：万元

报表科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	141,085.28	-	141,084.06
应收票据及应收账款	141,085.28	-	141,084.06	
应付账款		14,007.20	-	6,026.44
应付票据及应付账款	14,007.20		6,026.44	-

3、2020 年会计政策变更：

2020 年发行人重要会计政策未发生变更。

4、2021 年 1-9 月会计政策变更：

2021 年 1-9 月发行人重要会计政策未发生变更。

（三）会计估计变更

最近三年及一期，发行人主要会计估计未发生变更。

（四）会计差错更正

最近三年及一期，发行人不存在会计差错更正。

（五）发行人财务报告审计情况

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度的财务报表进行了审计，出具了“京永审字（2019）第 145012 号”、“京永审字（2020）第 145003 号”、“京永审字（2021）第 145018 号”标准无保留意见的审计报告。2021 年 1-9 月财务报表未经会计师事务所审计。

本文中涉及发行人最近三年及一期的财务数据均来源于上述经审计财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务

报告。

（六）财务报表合并范围变化情况

1、2018 年合并范围变化情况

发行人 2018 年度财务报表合并范围变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	成立时间	持股比例	变动原因
1	益阳高新农业开发有限公司	3,000.00	2018.08	100.00	设立
2	益阳高新资产经营有限公司	10,000.00	2018.09	100.00	设立
3	益阳高新产业投资有限公司	3,000.00	2018.09	100.00	设立
4	益阳高新房地产开发有限公司	5,000.00	2018.09	100.00	设立

2、2019 年合并范围变化情况

发行人 2019 年财务报表合并范围变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	成立时间	持股比例	变动原因
1	湖南宏嘉建设有限公司	1,050.00	2018.06	100.00	股权转让
2	益阳高新建筑材料有限公司	3,000.00	2019.12	100.00	设立
3	益阳高新文化传媒有限公司	1,000.00	2019.08	100.00	设立
4	湖南地域文化传播有限公司	200.00	2019.12	100.00	设立
5	湖南益阳高新进出口贸易有限公司	3,000.00	2019.07	100.00	设立

3、2020 年合并范围变化情况

发行人 2020 年财务报表合并范围变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	成立时间	持股比例	变动原因
1	湖南益高数字经济发展有限公司	90,000.00	2020.03	100.00	设立
2	湖南搏一体育文化发展有限公司	200.00	2020.03	100.00	设立
3	湖南神往文化旅游发展有限公司	2,000.00	2020.03	100.00	设立
4	益阳高铁新城产业发展有限公司	20,000.00	2020.02	100.00	设立
5	湖南兴百利贸易有限公司	1,500.00	2020.05	100.00	设立

序号	公司名称	注册资本	成立时间	持股比例	变动原因
6	湖南派名进出口贸易有限公司	500.00	2020.06	100.00	设立
7	湖南益阳新瑞私募股权基金管理有限公司	2,000.00	2020.08	80.00	设立
8	湖南蓝达环境科技有限公司	2,000.00	2020.07	51.00	股权转让

4、2021 年 1-9 月合并范围变化情况

发行人 2021 年 1-9 月财务报表合并范围变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	成立时间	持股比例	变动原因
1	湖南高新益美工程项目管理有限公司	800.00	2021.05	100.00	设立
2	湖南领兴科技有限公司	200.00	2021.05	100.00	设立
3	湖南大驭物业有限公司	500.00	2021.05	100.00	设立

二、发行人财务会计信息

(一) 合并财务报表

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表如下：

表 6-2-1：近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产				
货币资金	157,023.65	135,030.77	64,129.47	11,031.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,000.00	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	232,561.03	171,429.71	177,706.92	141,085.28
预付款项	281,048.78	200,479.56	113,702.28	118,660.30
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	278,086.92	273,329.38	145,410.28	128,308.96
存货	1,408,578.35	1,311,721.75	1,102,853.85	1,239,915.67
其他流动资产	7,658.66	3,874.87	3,386.33	-
流动资产合计	2,367,957.38	2,095,866.04	1,607,189.14	1,639,001.67

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动资产				
可供出售金融资产	220,262.60	181,240.35	48,235.87	9,695.92
长期应收款	21,997.16	21,997.16	-	-
长期股权投资	110.00	-	-	-
投资性房地产	256,602.99	245,423.20	252,960.75	250,088.07
固定资产	45,217.37	63,774.90	41,622.76	26,468.30
在建工程	73,744.44	54,712.97	49,922.45	3,034.71
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	8,500.62	13,264.40	1,117.66	-
长期待摊费用	191.07	15.35	31.36	-
其他非流动资产	2,500.00	2,500.00	-	-
非流动资产合计	629,126.25	582,928.34	393,890.84	289,287.00
资产总计	2,997,083.63	2,678,794.38	2,001,079.98	1,928,288.67
流动负债				
短期借款	32,451.94	57,500.00	14,000.00	4,000.00
应付票据	29,166.39	12,000.00	25,000.00	-
应付账款	35,752.63	15,912.49	23,928.46	14,007.20
预收款项	69,750.68	37,003.66	10,539.69	8,818.82
应付职工薪酬	88.97	141.30	56.40	-
应交税费	14,630.23	7,838.95	1,057.17	69.95
其他应付款	352,617.21	382,129.41	236,527.84	359,779.02
一年内到期的非流动负债	210,618.28	149,106.37	157,007.38	145,937.52
流动负债合计	745,076.33	661,632.18	468,116.95	532,612.51
非流动负债				
长期借款	712,839.48	661,985.70	319,322.80	224,489.00
应付债券	171,326.72	113,731.72	145,537.13	95,047.69
长期应付款	227,634.10	161,592.92	74,334.78	106,343.24
预计负债	-	-	-	-
递延收益	11,354.30	11,354.30	11,700.39	12,046.48
非流动负债合计	1,123,154.60	948,664.64	550,895.10	437,926.40
负债合计	1,868,230.93	1,610,296.82	1,019,012.05	970,538.91
所有者权益				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
实收资本	128,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
资本公积	650,793.61	630,793.61	582,629.72	579,509.74
其他综合收益	12,846.44	12,846.44	-	-
盈余公积	34,709.51	34,709.51	31,827.45	29,746.71
未分配利润	302,269.11	281,968.71	258,750.50	240,493.31
归属于母公司所有者权益合计	1,128,618.67	1,068,318.27	981,207.67	957,749.76
少数股东权益	234.03	179.29	860.26	-
所有者权益合计	1,128,852.70	1,068,497.56	982,067.93	957,749.76
负债和所有者权益总计	2,997,083.63	2,678,794.38	2,001,079.98	1,928,288.67

表 6-2-2：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	301,754.05	241,555.48	120,934.54	90,581.98
减：营业成本	271,308.73	214,676.51	87,039.69	63,671.22
税金及附加	5,718.80	6,160.17	6,349.17	7,298.08
销售费用	682.29	473.01	75.64	20.54
管理费用	5,186.52	6,186.81	5,559.46	3,543.92
研发费用	-	-	-	-
财务费用	23,709.82	23,958.57	11,682.57	3,747.54
加：资产减值损失	919.61	-4,735.35	-634.41	-1,910.88
其他收益	14,001.88	41,934.49	11,503.83	7,758.68
投资收益	3,392.49	509.96	166.70	381.86
资产处置收益	4.74	-1,262.79	-	-
二、营业利润	13,466.61	26,546.73	21,264.13	18,530.35
加：营业外收入	1,188.59	124.76	24.32	0.20
减：营业外支出	798.84	116.59	856.98	205.06
三、利润总额	13,856.36	26,554.90	20,431.47	18,325.49
减：所得税费用	40.65	511.35	-	-
四、净利润	13,815.71	26,043.56	20,431.47	18,325.49
（一）按经营持续性分类	13,815.71	26,043.56	20,431.47	18,325.49
1、持续经营净利润	13,466.61	26,043.56	20,431.47	18,325.49
2、终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	13,815.71	26,043.56	20,431.47	18,325.49
1、少数股东权益	-25.25	-56.71	93.54	-
2、归属于母公司股东的净利润	13,840.97	26,100.27	20,337.93	18,325.49

五、其他综合收益的税后净额	-	12,846.44	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	12,846.44	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	12,846.44	-	-
六、综合收益总额	13,815.71	38,890.00	20,431.47	18,325.49

表 6-2-3：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	273,369.75	252,479.29	99,263.20	73,341.01
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	108,271.24	296,709.87	80,296.83	165,195.41
经营活动现金流入小计	381,640.99	549,189.16	179,560.03	238,536.42
购买商品、接受劳务支付的现金	251,468.59	481,834.53	90,933.82	71,129.05
支付给职工以及为职工支付的现金	3,390.13	2,982.26	2,396.56	879.12
支付的各项税费	8,679.19	8,464.23	6,349.60	7,364.38
支付其他与经营活动有关的现金	78,705.80	226,912.47	30,476.63	73,283.03
经营活动现金流出小计	342,243.71	720,193.49	130,156.61	152,655.59
经营活动产生的现金流量净额	39,397.28	-171,004.33	49,403.42	85,880.83
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,146.75	265.00	-	-
取得投资收益收到的现金	3,392.49	1,111.67	60.25	1,177.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	120.65	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	50,217.00	100.00	3,000.00
投资活动现金流入小计	13,539.24	51,714.32	160.25	4,177.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	110,780.49	19,589.78	48,274.98	400.39
投资支付的现金	42,022.25	122,210.86	38,539.95	2,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.65	43,800.00	50,017.00	-
投资活动现金流出小计	152,803.39	185,600.64	136,831.93	2,800.39

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-139,264.15	-133,886.32	-136,671.69	1,377.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	330,931.00	594,330.00	351,790.00	102,500.00
吸收投资收到的现金	90,000.00	30,236.00	3,118.66	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	167,814.60	-	-
筹资活动现金流入小计	420,931.00	792,380.60	354,908.66	102,500.00
偿还债务支付的现金	209,977.20	267,065.60	166,320.50	154,581.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,461.89	57,682.09	45,247.51	45,270.02
支付其他与筹资活动有关的现金	5,412.05	80,423.96	52,991.38	43,091.43
筹资活动现金流出小计	270,851.14	405,171.65	264,559.38	242,942.66
筹资活动产生的现金流量净额	150,079.86	387,208.95	90,349.28	-140,442.66
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	50,213.00	82,318.30	3,081.01	-53,184.56
加：期初现金及现金等价物余额	96,430.77	14,112.47	11,031.46	64,216.02
六、期末现金及现金等价物余额	146,643.77	96,430.77	14,112.47	11,031.46

(二) 发行人母公司财务报表

发行人最近三年及一期的单体资产负债表、利润表和现金流量表如下所示：

表 6-2-4：近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	97,575.48	47,755.42	23,302.17	6,515.75
应收票据	-	-	-	-
应收账款	125,928.10	119,922.97	138,430.01	141,084.06
预付款项	84,804.76	73,883.32	58,698.38	62,836.63
其他应收款	176,492.80	185,047.35	119,511.32	76,137.43
存货	1,120,735.22	1,060,504.70	950,941.02	1,107,038.30
其他流动资产	323.53	-	332.27	-
流动资产合计	1,605,859.89	1,487,113.77	1,291,215.18	1,393,612.17
非流动资产：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售金融资产	130,007.36	89,807.36	32,621.09	321.14
长期股权投资	256,426.96	260,026.96	216,000.00	200,000.00
投资性房地产	87,645.16	74,329.04	80,977.68	82,915.00
固定资产	6,541.81	25,055.96	4,717.53	5,179.15
在建工程	-	-	-	-
无形资产	24.78	29.35	-	-
非流动资产合计	480,646.06	449,248.68	334,316.30	288,415.29
资产总计	2,086,505.95	1,936,362.44	1,625,531.48	1,682,027.46
流动负债：				
短期借款	4,500.00	32,500.00	4,500.00	2,000.00
应付票据	9,000.00	10,000.00	15,000.00	-
应付账款	5,969.15	7,028.41	6,675.81	6,026.44
预收款项	20,784.81	7,338.66	7,149.31	8,591.39
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	1,865.16	1,932.92	242.27	9.03
其他应付款	410,075.94	365,892.98	196,758.50	346,763.40
一年内到期的非流动 负债	133,553.30	100,045.00	126,308.50	119,594.80
流动负债合计	585,748.36	524,737.98	356,634.40	482,985.06
非流动负债：				
长期借款	320,895.00	311,795.00	192,766.80	193,489.00
应付债券	171,326.72	113,731.72	145,537.13	95,047.69
长期应付款	31,867.58	31,000.12	22,480.00	23,200.00
非流动负债合计	524,089.30	456,526.84	360,783.93	311,736.68
负债合计	1,109,837.66	981,264.82	717,418.33	794,721.75
所有者权益：				
实收资本（或股本）	128,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
资本公积	584,002.53	584,002.53	565,838.64	565,838.64
盈余公积	34,709.51	34,709.51	31,827.45	29,746.71
未分配利润	229,956.25	228,385.59	202,447.06	183,720.36
所有者权益合计	976,668.29	955,097.62	908,113.15	887,305.71
负债和所有者权益总计	2,086,505.95	1,936,362.44	1,625,531.48	1,682,027.46

表 6-2-5：近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	17,752.44	79,925.38	74,893.42	74,779.75
减：营业成本	8,790.07	67,673.53	50,199.57	56,506.44
税金及附加	2,299.07	2,029.45	4,589.35	3,520.95
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,634.26	2,655.95	2,320.36	2,091.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	10,869.07	11,592.07	7,498.56	2,992.70
加：资产减值损失	933.35	-435.24	-66.87	-849.74
其他收益	6,706.82	33,000.00	10,565.49	3,432.59
投资收益	-	253.88	52.50	52.50
公允价值变动净收益	-	-	-	-
资产处置收益	1.15	68.80	-	-
二、营业利润	1,801.30	28,861.82	20,836.69	12,303.39
加：营业外收入	24.24	21.40	20.49	-
减：营业外支出	635.84	62.63	49.74	1.50
三、利润总额	1,189.70	28,820.58	20,807.44	12,301.89
减：所得税费用	1.98	-	-	-
四、净利润	1,187.71	28,820.58	20,807.44	12,301.89
（一）持续经营净利润	1,187.71	28,820.58	20,807.44	12,301.89
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、综合收益总额	1,187.71	28,820.58	20,807.44	12,301.89

表 6-2-6：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	115,557.07	98,489.46	76,348.38	71,434.67
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	50,914.02	294,581.37	47,546.47	157,633.43

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	166,471.09	393,070.83	123,894.86	229,068.10
购买商品、接受劳务支付的现金	19,711.52	169,846.07	24,422.19	25,373.54
支付给职工以及为职工支付的现金	862.98	906.23	800.23	740.75
支付的各项税费	3,636.32	4,858.33	4,589.35	3,548.68
支付的其他与经营活动有关的现金	39,146.85	146,765.98	47,687.74	98,669.97
经营活动现金流出小计	63,357.67	322,376.61	77,499.51	128,332.94
经营活动产生的现金流量净额	103,113.42	70,694.22	46,395.35	100,735.17
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	253.88	52.50	52.50
收到的其他与投资活动有关的现金	-	18,630.00		
投资活动现金流入小计	-	18,883.88	52.50	52.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	3,055.51	78.74	106.73
投资所支付的现金	20,000.00	84,573.78	66,729.95	2,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	0.65	21,800.00	-	-
投资活动现金流出小计	20,000.65	109,429.30	66,808.69	2,506.73
投资活动产生的现金流量净额	-20,000.65	-90,545.41	-66,756.19	-2,454.23
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	208,170.00	225,900.00	185,000.00	73,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	20,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	208,170.00	245,900.00	185,000.00	73,000.00
偿还债务所支付的现金	135,099.24	147,815.30	126,788.50	154,581.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,057.31	34,025.91	37,637.15	44,305.32
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,023.70	17,924.35	1,857.08	19,460.00
筹资活动现金流出小计	139,180.25	199,765.55	166,282.73	218,346.52
筹资活动产生的现金流量净额	68,989.75	46,134.45	18,717.27	-145,346.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
五、现金及现金等价物净增加额	59,710.38	26,283.25	-1,643.57	-47,065.58
加：期初现金及现金等价物余额	31,155.42	4,872.17	6,515.75	53,581.33
六、期末现金及现金等价物余额	90,865.80	31,155.42	4,872.17	6,515.75

(三) 发行人主要财务数据和指标

最近三年及一期发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
总资产	2,997,083.63	2,678,794.38	2,001,079.98	1,928,288.67
流动资产合计	2,367,957.38	2,095,866.04	1,607,189.14	1,639,001.67
非流动资产合计	629,126.25	582,928.34	393,890.84	289,287.00
总负债	1,868,230.93	1,610,296.82	1,019,012.05	970,538.91
流动负债合计	745,076.33	661,632.18	468,116.95	532,612.51
非流动负债合计	1,123,154.60	948,664.64	550,895.10	437,926.40
所有者权益	1,128,852.70	1,068,497.56	982,067.93	957,749.76
其中：归属于母公司 所有者权益	1,128,618.67	1,068,318.27	981,207.67	957,749.76
营业总收入	301,754.05	241,555.48	120,934.54	90,581.98
利润总额	13,856.36	26,554.90	20,431.47	18,325.49
净利润	13,815.71	26,043.56	20,431.47	18,325.49
经营活动产生的现 金流量净额	39,397.28	-171,004.33	49,403.42	85,880.83
投资活动产生的现 金流量净额	-139,264.15	-133,886.32	-136,671.69	1,377.26
筹资活动产生的现 金流量净额	150,079.86	387,208.95	90,349.28	-140,442.66
现金及现金等价物 净增加额	50,213.00	82,318.30	3,081.01	-53,184.56

最近三年及一期发行人主要财务指标

财务指标	2021 年 9 月 30 日/2021 年 1-9 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
应收账款周转率（次/年） ¹	1.99	1.38	0.76	0.69
存货周转率（次/年） ²	0.27	0.18	0.07	0.05
总资产周转率（次/年） ³	0.14	0.10	0.06	0.04

净资产收益率（%） ⁴	1.68	2.54	2.08	1.91
总资产收益率（%） ⁵	0.65	1.11	1.04	0.91
流动比率（倍） ⁶	3.18	3.17	3.43	3.08
速动比率（倍） ⁷	1.29	1.19	1.08	0.75
EBITDA 利息保障倍数（倍） ⁸	-	1.01	1.02	0.65
资产负债率（%） ⁹	62.33	60.11	50.92	50.33

注：1、应收账款周转率=报告期主营业务收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

2、存货周转率=报告期主营业务成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

3、总资产周转率=报告期主营业务收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

4、净资产收益率=报告期净利润/[（期初净资产总额+期末净资产总额）/2]×100%

5、总资产收益率=报告期净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%

6、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额

7、速动比率=（期末流动资产总额-存货净额）/期末流动负债总额

8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息总支出

9、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%

*最近一期数据已经过年化处理

三、合并财务报表重大会计科目及重要财务指标分析

（一）资产负债结构分析

发行人最近三年及一期末资产负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,367,957.38	79.01	2,095,866.04	78.24	1,607,189.14	80.32	1,639,001.67	85.00
非流动资产	629,126.25	20.99	582,928.34	21.76	393,890.84	19.68	289,287.00	15.00
总资产	2,997,083.63	100.00	2,678,794.38	100.00	2,001,079.98	100.00	1,928,288.67	100.00
流动负债	745,076.33	39.88	661,632.18	41.09	468,116.95	45.94	532,612.51	54.88
非流动负债	1,123,154.60	60.12	948,664.64	58.91	550,895.10	54.06	437,926.40	45.12
总负债	1,868,230.93	100.00	1,610,296.82	100.00	1,019,012.05	100.00	970,538.91	100.00
资产负债率	62.33		60.11		50.92		50.33	

报告期内，发行人的资产和负债结构保持相对稳定，资产负债率分别为 50.33%、50.92%、60.11%和 62.33%，资产负债率稳中有升。

资产方面，发行人总资产规模保持稳定增长，最近三年及一期末总资产规模分别为 1,928,288.67 万元、2,001,079.98 万元、2,678,794.38 万元和 2,997,083.63 万元，发行人总资产主要以流动资产为主，分别为 1,639,001.67 万元、1,607,189.14 万元、2,095,866.04 万元和 2,367,957.38 万元，占总资产的比例分别达到 85.00%、80.32%、78.24%和 79.01%；

负债方面，受发行人业务规模不断扩大而增加的资金需求影响，发行人负债总额逐年增长，最近三年及一期末负债总额分别为 970,538.91 万元、1,019,012.05 万元、1,610,296.82 万元和 1,868,230.93 万元。报告期内，发行人负债结构以非流动负债为主，分别为 437,926.40 万元、550,895.10 万元、948,664.64 万元和 1,123,154.60 万元，占总负债的比例分别为 45.12%、54.06%、58.91%和 60.12%，随着一年内到期非流动负债的偿还，发行人非流动负债占比回升，债务期限结构进一步优化。

1、发行人资产构成分析

发行人最近三年及一期末资产结构明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产								
货币资金	157,023.65	5.24	135,030.77	5.04	64,129.47	3.20	11,031.46	0.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,000.00	0.10						
应收账款	232,561.03	7.76	171,429.71	6.40	177,706.92	8.88	141,085.28	7.32
预付款项	281,048.78	9.38	200,479.56	7.48	113,702.28	5.68	118,660.30	6.15
其他应收款	278,086.92	9.28	273,329.38	10.20	145,410.28	7.27	128,308.96	6.65
存货	1,408,578.35	47.00	1,311,721.75	48.97	1,102,853.85	55.11	1,239,915.67	64.30
其他流动资产	7,658.66	0.26	3,874.87	0.14	3,386.33	0.17	-	-
流动资产合计	2,367,957.38	79.01	2,095,866.04	78.24	1,607,189.14	80.32	1,639,001.67	85.00
非流动资产								
可供出售金融资产	220,262.60	7.35	181,240.35	6.77	48,235.87	2.41	9,695.92	0.50

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
长期应收款	21,997.16	0.73	21,997.16	0.82	-	-	-	-
长期股权投资	110.00	0.00						
投资性房产	256,602.99	8.56	245,423.20	9.16	252,960.75	12.64	250,088.07	12.97
固定资产	45,217.37	1.51	63,774.90	2.38	41,622.76	2.08	26,468.30	1.37
在建工程	73,744.44	2.46	54,712.97	2.04	49,922.45	2.49	3,034.71	0.16
无形资产	8,500.62	0.28	13,264.40	0.50	1,117.66	0.06	-	-
长期待摊费用	191.07	0.01	15.35	0.00	31.36	0.00	-	-
其他非流动资产	2,500.00	0.08	2,500.00	0.09	-	-	-	-
非流动资产合计	629,126.25	20.99	582,928.34	21.76	393,890.84	19.68	289,287.00	15.00
资产总计	2,997,083.63	100.00	2,678,794.38	100.00	2,001,079.98	100.00	1,928,288.67	100.00

从资产构成来看，发行人流动资产在资产中占主要地位。报告期内占总资产的比例分别为 85.00%、80.32%、78.24%和 79.01%。公司资产主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产、投资性房地产等。具体如下：

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 11,031.46 万元、64,129.47 万元、135,030.77 万元和 157,023.65 万元，占资产总额的比例分别为 0.57%、3.20%、5.04%和 5.24%。发行人的货币资金主要由银行存款组成。

截至 2019 年末，该科目余额较 2018 年末增加了 53,098.01 万元，增幅为 481.33%，主要系发行人在 2019 年融资贷款获得大量资金所致。截至 2020 年末，该科目余额较 2019 年末增加了 70,901.30 万元，增幅为 110.56%，主要系银行存款大幅增加所致。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 141,085.28 万元、177,706.92 万元、171,429.71 万元和 232,561.03 万元，占资产总额的比例分别为 7.32%、8.88%、6.40%和 7.76%。

截至 2019 年末该科目余额较 2018 年增加了 36,621.64 万元，增幅为 25.96%，主要系增加益阳高新区管委会 34,250.77 万元应收款所致。截至 2020 年末该科目余额较 2019 年末减少了 6,277.21 万元，降幅为 3.53%，主要系截至 2019 年末应

收账款前三名债务人合计还款 60,996.14 万元且新增益阳高新区建设管理局和益阳高新区乡村振兴领导小组办公室合计 48,851.32 万元工程款及新增益阳太平洋建设有限公司 1,953.54 万元货款所致。具体情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人应收账款金额前五名情况表

单位：万元

单位名称	款项的性质及原因	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例
益阳高新技术产业开发区管理委员会	工程款	71,958.71	1 年以内、1 至 2 年	39.99%
益阳高新区建设管理局	工程款	41,388.97	1 年以内	23.00%
益阳高新区土地储备发展中心	工程款	40,688.97	1 年以内、2 至 3 年	22.61%
益阳高新区乡村振兴领导小组办公室	工程款	7,462.35	1 年以内	4.15%
益阳太平洋建设有限公司	货款	1,953.54	1 年以内	1.09%
合计	-	163,452.53	-	90.83%

截至 2021 年 9 月末发行人应收账款金额前五名情况表

单位：万元

单位名称	款项的性质及原因	余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例
益阳高新技术产业开发区管理委员会	工程款	71,957.77	1 年以内、1-2 年、2-3 年	30.94%
益阳高新区建设管理局	工程款	70,340.56	1 年以内、1-2 年	30.25%
益阳高新区土地储备发展中心	工程款	30,446.59	1-2 年、2-3 年、3-4 年	13.09%
益阳高新区征地拆迁事务所	工程款	3,248.91	1 年以内	1.40%
湖南昌富实业有限公司	土地款	2,198.01	5 年以上	0.95%
合计		178,191.84		76.62%

2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人应收益阳市高新技术产业开发区管理委员会及益阳高新区土地储备发展中心土地款回款金额分别为 33,651.02 万元及 5,432.63 万元，回款情况良好。

(3) 预付款项

最近三年及一期末,发行人预付款项余额分别为 118,660.30 万元、113,702.28 万元、200,479.56 万元和 281,048.78 万元,占资产总额的比例分别为 6.15%、5.68%、7.48%和 9.38%。该科目 2020 年末较 2019 年末余额增加 86,777.28 万元,增幅为 76.32%,主要是由于发行人 2020 年开工项目较多,前期预支的工程款项增加所致。

截至 2020 年末发行人预付账款金额前五名情况表

单位:万元

单位名称	金额	形成原因	占预付账款总额比例 (%)
中国建筑第五工程局有限公司	41,958.14	工程未结算	20.93
深圳市信维通信股份有限公司	28,208.33	未到发货期	14.07
湖南省湘诚建设集团有限公司	12,534.37	工程未结算	6.25
信维通信(江苏)有限公司	9,513.07	未到发货期	4.75
益阳市信维声学科技有限公司	8,306.72	未到发货期	4.14
合计	100,520.63	-	50.14

截至 2021 年 9 月末发行人预付账款金额前五名情况表

单位:万元

单位名称	金额	形成原因	占预付账款总额比例 (%)
中国建筑第五工程局有限公司	47,158.00	工程未结算	16.78
深圳市信维通信股份有限公司	12,464.59	未到发货期	4.44
中建五局土木工程有限公司	11,650.76	工程未结算	4.15
湖南省第六工程有限公司	6,942.37	工程未结算	2.47
湖南省第三工程有限公司	6,092.60	工程未结算	2.17
合计	84,308.32	-	30.00

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 128,308.96 万元、145,410.28 万元、273,329.38 万元和 278,086.92 万元，占当年总资产比重分别为 6.65%、7.27%、10.20%和 9.28%。截至 2019 年末，该科目余额较 2018 年末增加了 17,101.32 万元，增幅为 13.33%，主要系增加了与益阳市高铁建设指挥部办公室往来款所致。截至 2020 年末，该科目余额较 2019 年末增加了 127,919.10 万元，增幅为 87.97%，主要系增加了与益阳市高铁建设指挥部办公室、益阳市信维声学科技有限公司往来款、益阳高新区征地拆迁事务所的往来款所致。

截至 2020 年末发行人其他应收款金额前五名情况表

单位：万元

单位名称	款项性质及原因	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
益阳市高铁建设指挥部办公室	往来款	106,970.00	1 年以内	37.13
益阳高新技术产业开发区管理委员会	往来款	56,825.40	1 年以内	19.72
益阳市信维声学科技有限公司	往来款	40,750.57	1 年以内	14.14
益阳高新区征地拆迁事务所	往来款	33,201.15	1 年以内，1-2 年	11.52
湖南省第二工程有限公司	往来款	6,175.00	1 年以内	2.14
合计		243,922.12	-	84.66

截至 2021 年 9 月末发行人其他应收款金额前五名情况表

单位：万元

单位名称	款项性质及原因	金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
益阳市高铁建设指挥部办公室	往来款	124,970.00	1-2 年	42.67
益阳高新区技术产业开发区管理委员会	往来款	56,825.39	1-2 年	19.40
益阳高新区征地拆迁事务所	往来款	35,065.63	1 年以内，1-2 年	11.97
高新区土地储备发展中心	往来款	14,068.44	1 年以内，1-2 年，2-3 年	4.80

益阳市土地储备发展中心	往来款	4,800.00	2-3 年	1.64
合计	-	235,729.46	-	80.49

2021 年 9 月末公司其他应收款按经营性、非经营性分类情况

单位：万元、%

其他应收款分类	金额	占其他应收款比例
经营性其他应收款	273,617.03	98.39%
非经营性其他应收款	4,469.89	1.61%
合计	278,086.92	100.00%

2021 年 9 月末发行人主要非经营性应收款

单位名称	款项性质及原因	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	回款计划
湖南梓山湖高尔夫国际俱乐部	借款	4,469.89	1 年以内、1-5 年、5 年以上	1.61	预计 2022 年

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务和其他业务直接相关，为支持发行人业务发展而直接形成的其他应收款定性为经营性其他应收款；将与发行人业务发展不直接相关或无关的其他应收款定性为非经营性其他应收款。

发行人非经营性资金占用或资金拆借均严格按照发行人决策程序及相关法律、法规及规范性文件的规定形成决策并执行。目前，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决策权限、决策程序和定价机制主要按照财务管理制度、资金内控制度、关联交易管理办法等相关内部管理制度，具体如下：

1) 决策权限

根据发行人相关内控制度，发行人对非经营性资金往来和资金拆解等的决策权限如下：资金支出须控制在年度预算范围内，财务部门每月编制资金计划，合理安排资金使用，确保资金需求和资金链安全。重大非经营性资金占用或资金拆借事项需要纳入公司预算管理，并经过公司董事会审核批准。

2) 决策程序

发行人拟进行的非经营性往来占款或资金拆借等资金借出，由公司职能部门提出议案，议案应就该非经营性往来占款或资金拆借的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明；议案经董事会开会予以审批，议案通过后发行人再与对手方签订协议；发行人与对手方之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

3) 定价机制

发行人及其子公司一切非经营性往来占款或资金拆借事项均按照公开、公平和公正的原则进行，非经营性往来占款或资金拆借价格原则上参考市场价格进行定价。发行人制定的相关内控制度对资金拆借及非经营性其他应收项目进行约束，结合本次债券发行前将签署的《募集资金三方监管协议》，确保发行人的本次债券募集资金严格按照募集说明书中约定的用途对资金的使用进行安排，不用于转借他人。报告期内，发行人严格控制非经营性其他应收款规模。针对尚未回款的非经营性其他应收款，发行人将加强收回，并积极履行信息披露义务。

(5) 存货

公司存货主要为存量土地、代建项目、开发项目等，开发项目主要为土地开发整理项目。最近三年及一期末，该科目余额分别为 1,239,915.67 万元、1,102,853.85 万元、1,311,721.75 万元和 1,408,578.35 万元，占当期总资产的比重分别为 64.30%、55.11%、48.97%和 47.00%。

截至 2020 年末，发行人存货主要构成为土地使用权、代建项目、开发成本，账面余额分别为 715,386.02 万元、234,565.97 万元和 361,582.11 万元，所占存货总额的比重分别为 54.54%、17.88%和 27.57%。

截至 2021 年 9 月末，发行人存货主要构成为土地使用权、代建项目、开发成本，账面余额分别为 902,289.43 万元、241,778.95 万元和 263,360.29 万元，所占存货总额的比重分别为 64.06%、17.16%和 18.70%。

截至 2020 年和 2021 年 9 月末发行人存货分类情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日余额	2020 年 12 月 31 日余额
土地	902,289.43	715,386.02
代建项目	241,778.95	234,565.97
开发成本	263,360.29	361,582.11

项目	2021 年 9 月 30 日余额	2020 年 12 月 31 日余额
低值易耗品	7.65	7.65
原材料	200.50	28.01
周转材料	109.07	103.48
库存商品	832.45	48.52
合计	1,408,578.35	1,311,721.75

截至 2020 年末发行人存货中主要土地使用权情况表

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积 (m²)	单价 (元/m²)	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
1	政府注入	益国用 (2009) 第 D80001 号	梅林路以北、迎宾路以南	商住	出让	108,031.53	639.11	6,904.35	否	否	评估入账
2	政府注入	益国用 (2009) 第 D80002 号	云雾山路以西	商住	出让	228,124.23	639.11	14,579.62	否	是	评估入账
3	政府注入	益国用 (2009) 第 D80003 号	云雾山路以北	商业	出让	200,018.89	752.13	15,044.07	否	是	评估入账
4	政府注入	益国用 (2009) 第 D80004 号	云雾山路北侧	商住	出让	66,901.13	639.13	4,275.87	否	否	评估入账
5	政府注入	益国用 (2009) 第 D80005 号	康富路以西、迎宾路以北	商业	出让	39,691.00	752.05	2,984.98	否	是	评估入账
6	政府注入	益国用 (2009) 第 D80013 号	2009-31 以东、带电粒子加速器生产基地以南	商住	出让	103,448.22	801.88	8,295.32	否	否	评估入账
7	政府注入	益国用 (2009) 第 D80016 号	云树路以西、江南庭院用地南侧	住宅	出让	64,310.04	823.10	5,293.37	否	否	评估入账
8	政府注入	益国用 (2009) 第 D80017 号	云树路以西、流花雅苑西侧	住宅	出让	59,124.96	772.15	4,565.33	否	否	评估入账
9	政府注入	益国用 (2009) 第 D80018 号	桃益公路南侧	住宅	出让	24,492.70	781.35	1,913.73	否	否	评估入账

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积 (m²)	单价 (元/m²)	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
10	政府注入	益国用(2009)第 D80019 号	石港湾以东、枣林路以北	商住	出让	103,999.98	789.17	8,207.34	否	是	评估入账
11	政府注入	益国用(2010)第 D80044 号	迎宾路以北	商住	出让	132,521.61	3,125.15	41,414.97	否	否	评估入账
12	政府注入	益国用(2010)第 D80045 号	天星桥村、羊舞岭村、猫冲村	商住	出让	96,096.77	3,003.15	28,859.29	否	否	评估入账
13	政府注入	益国用(2010)第 D80048 号	迎宾路以北	商住	出让	18,006.17	3,543.15	6,379.85	否	是	评估入账
14	政府注入	益国用(2010)第 D80051 号	松林路西侧	商住	出让	54,777.48	2,505.15	13,722.58	否	是	评估入账
15	政府注入	益国用(2010)第 D80052 号	环湖路西侧	商住	出让	86,250.60	3,310.15	28,550.23	否	是	评估入账
16	政府注入	益国用(2010)第 D80053 号	迎宾路南侧	商住	出让	67,756.23	3,125.15	21,174.83	否	否	评估入账
17	政府注入	益国用(2010)第 D80054 号	枣岭路北侧	商住	出让	98,327.29	2,505.15	24,632.44	否	是	评估入账
18	政府注入	益国用(2010)第 D80055 号	迎宾路南侧	商住	出让	26,439.81	3,125.15	8,262.83	否	否	评估入账
19	政府注入	益国用(2010)第 D80056 号	迎宾路以南	商住	出让	38,239.57	3,125.15	11,950.43	否	否	评估入账

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
20	政府注入	益国用 (2010) 第 D80057 号	迎宾路以南	商住	出让	13,482.84	3,125.15	4,213.59	否	否	评估入账
21	政府注入	益国用 (2010) 第 D80058 号	楠珠路以南	商住	出让	41,453.07	2,505.15	10,384.61	否	否	评估入账
22	政府注入	益国用 (2010) 第 D80059 号	松林路西南侧	商住	出让	89,872.32	2,505.15	22,514.35	否	否	评估入账
23	政府注入	益国用 (2010) 第 D80061 号	楠珠路以南	商住	出让	172,640.27	2,505.15	43,248.95	否	否	评估入账
24	政府注入	益国用 (2010) 第 D80063 号	梅林路以北	商住	出让	35,146.11	3,003.15	10,554.90	否	否	评估入账
25	政府注入	益国用 (2010) 第 D80064 号	迎宾路以北	商住	出让	86,166.36	3,125.15	26,928.26	否	否	评估入账
26	协议出让	益国用 (2013) 第 D02136 号	高新大道东侧、松林路西侧	工业	出让	84,614.44	503.55	4,260.75	是	否	成本法
27	协议出让	湘 (2017) 益阳市不动产权第 0003992 号	陆贾山路以北、轻工路以东	商住	出让	95,727.62	1,158.09	11,086.13	是	否	成本法
28	协议出让	益国用 (2010) 第 D00046 号	玉兰路以北、丁香路以西	商业	出让	11,468.30	867.02	994.32	是	是	成本法

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积 (m²)	单价 (元/m²)	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
29	协议出让	益国用(2010)第 D00044 号	玉兰路以北、玄宫路以东	商业	出让	10,176.90	867.38	882.72	是	否	成本法
30	协议出让	益国用(2010)第 D00045 号	丁香路以西、街坊路以南	商业	出让	9,426.30	867.16	817.41	是	否	成本法
31	协议出让	益国用(2005)第 302074 号	朝阳区开发区梓山路南侧	商业	出让	99,642.31	2,809.54	27,994.91	是	否	成本法
32	协议出让	湘(2018)益阳市不动产权第 0019328 号	廻龙路北侧	工业	出让	57,371.04	1,785.52	10,243.73	是	是	成本法
33	协议出让	湘(2018)益阳市不动产权第 0019331 号	廻龙路南侧	工业	出让	48,076.62	1,786.10	8,586.95	是	是	成本法
34	协议出让	湘(2019)益阳市不动产权第 0001055 号	蒲塘路北侧、花亭路西侧	工业	出让	45,124.44	1,578.91	7,124.76	是	是	成本法
35	协议出让	益国用(2010)第 D00136 号	云雾山路以北、益阳高新技术产业资产经营总公司以	商业	出让	24,247.36	2,600.58	6,305.73	是	否	成本法

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积 (m²)	单价 (元/m²)	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
36	协议出让	湘(2018)益阳市不动产权第0019329号	南盘路东侧、迴龙路北侧	工业	出让	39,871.27	1,348.70	5,377.42	是	是	成本法
37	协议出让	湘(2019)益阳市不动产权第0000857号	高新区大明村社区中南电子商务园 2#101 室等	工业	出让	41,866.71	959.46	4,016.96	是	否	成本法
38	协议出让	益国用(2014)第 D00174 号	高新区东部新区、欧家冲西北侧、街坊路东北侧	工业用地	出让	34,617.11	1,093.63	3,785.83	是	是	成本法
39	协议出让	湘(2018)益阳市不动产权第0020292号	迴龙路南侧	工业	出让	18,366.52	1,789.03	3,285.83	是	否	成本法
40	协议出让	益国用(2006)第 D00181 号	听玄宫路西侧	工业用地	出让	29,999.14	501.36	1,504.05	是	是	成本法
41	协议出让	益国用(2010)第 D00127 号	云雾山路以北	工业用地	出让	25,858.78	450.35	1,164.54	是	否	成本法
42	协议出让	湘(2018)益阳市不动产权第0008356号	中南网商项目用地东侧、兴盛社区网络服务股份有限公司用地南侧	工业	出让	12,342.81	676.33	834.78	是	否	成本法

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积 (m²)	单价 (元/m²)	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
43	协议出让	益国用 (2016) 第 D00076 号	高新区欧家冲路东南侧、新塘路西南侧	工业用地	出让	9,439.01	544.29	513.76	是	否	成本法
44	协议出让	益国用 (2013) 第 D02181 号	益阳大道南侧、龙洲路东侧	商务金融用地	出让	634.42	6,409.48	406.63	是	否	成本法
45	协议出让	湘 (2018) 益阳市不动产权第 0018704 号	益宁城际干道东侧、晏家村路北侧、陆家坡路南侧、如舟路西侧	商住	出让	377,353.00	581.14	21,929.37	是	否	成本法
46	政府注入	益国用 (2014) 第 D00052 号	益阳市高新区东部新区东创公司创新创业服务区	商住	出让	24,930.67	2,123.79	5,294.76	是	否	评估入账
47	政府注入	益国用 (2014) 第 D00055 号	益阳市高新区东部新区东创公司创新创业服务区	商住	出让	19,623.41	1,112.82	3,654.84	是	是	评估入账
48	政府注入	益国用 (2014) 第 D00054 号	益阳市高新区东部新区东创公司创新创业服务区	商住	出让	32,843.19	1,112.82	3,654.84	是	是	评估入账
49	协议出让	湘 (2018) 益阳市不动产权第 0014329 号	龙塘路东侧、月塘路南侧、街坊路西侧、兰岭路北侧	商住	出让	75,545.10	259.18	1,958.00	是	是	成本法

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	地类	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	2020 年 12 月 31 日账面价值	是否缴纳出让金	是否抵押	入账方式
50	协议出让	湘（2018）益阳市不动产权第 0014327 号	龙塘路东侧、月塘路南侧、街坊路西侧、兰岭路北侧	商住	出让	60,942.86	259.26	1,580.00	是	是	成本法

截至 2020 年末发行人存货主要代建项目情况表

单位：万元

序号	片区	类别	总投资额	开工时间	预计竣工/竣工时间	已投资额	已确认收入	已回款	是否签订协议	是否为公益性资产
1	龙头山片区	龙头山片区综合开发项目	47,784.77	2016.11	2021.11	40,525.88	13,242.09	13,242.09	是	否
2	鱼形山片区	鱼形山片区综合开发项目	18,330.20	2015.06	2021.06	14,612.96	-	-	是	否
3	云雾山片区	云雾山片区安置房项目	96,902.64	2016.12	2021.12	90,637.79	-	-	是	否
		云雾山片区路网建设工程	177,800.98	2014.08	2022.08	28,287.23	18,757.88	18,757.88	是	否
		云雾山片区基础设施建设项目	108,391.00	2015.03	2022.03	104,822.36	16,391.88	16,391.88	是	否
4	高铁新城	高铁新城基础设施建设一标段	139,300.00	2020.01	2023.12	101,100.00	89,020.42	-	是	否
合计			588,509.59	-	-	379,986.22	137,412.27	48,391.85	-	-

注：经核查，上述工程项目属于委托代建项目，项目均签署了委托代建协议，项目承接及建设均符合法律法规要求。

截至 2020 年末发行人存货土地整理项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	开工时间	预计竣工/竣工时间	已投资额	是否签署委	是否为公益性资产
----	------	------	------	-----------	------	-------	----------

						托整理协议	
1	名住花园（2009 年第六批次土地整理项目）	9,341.52	2019.07	2021.06	7,434.18	是	否
2	高新区片区二地块整理	7,709.94	2017.01	2021.03	6830.66	是	否
3	环宇商贸城-(2011)58 号地	4,311.81	2018.08	2021.04	4,033.44	是	否
4	中核聚乙烯发泡基地-(2011)50 号地	4,375.70	2018.06	2021.01	3,988.25	是	否
5	金晨电子科技基地-(2011)54 号地	5,011.49	2019.07	2021.11	3,988.25	是	否
6	中核辐射防护基地-(2011)52 号地	3,909.70	2019.01	2021.02	3,657.28	是	否
7	佳信商住小区项目地块	4,178.32	2019.12	2021.11	3,536.32	是	否
8	益 阳 市 2013 年第四批次地块	3,753.88	2019.07	2021.07	3,480.99	是	否
9	佳信环保设备生产基地 - (2011)49 号地	3,743.72	2018.04	2021.09	3,094.81	是	否

10	高新区电子信息化厂房(高新区生物科技项目地块)	2,724.92	2019.05	2021.02	2,421.55	是	否
11	益阳市服装生产基地	2,527.86	2017.04	2021.01	2,406.88	是	否
12	高新区片区一地块整理	2,798.62	2018.08	2021.03	2,210.71	是	否
13	益阳市2016年第一批项目地块	2,548.35	2018.06	2020.02	2,043.28	是	否
14	谢林港镇标准化厂房(益橡传动项目地块)	2,269.24	2019.01	2021.06	1,861.48	是	否
15	益阳市2014年第一批项目地块	2,068.40	2016.02	2021.08	1,807.98	是	否
16	益阳市2017年第三批项目地块	1,461.94	2018.11	2021.12	1,318.48	是	否
17	2016年打捆项目地块	1,204.95	2018.09	2021.11	996.09	是	否
18	金象大厦项目地块	1,045.92	2018.11	2021.02	851.43	是	否
19	医疗仪器基地项目地块	841.5	2017.11	2021.08	741.63	是	否
20	益阳市2011年打捆项目(东部新区二)	847.36	2016.06	2021.01	674.35	是	否

21	高新区农业机械生产基地 - (2012) C58 号地-黑茶项目	695.1	2018.09	2020.12	689.7	是	否
22	鞋工业园项目地块	676.15	2019.08	2021.03	550.42	是	否
23	益阳高新区小商品市场项目地块	561.53	2018.07	2021.05	544.38	是	否
24	益阳市 2018 年第十一批次项目地块	555.02	2018.06	2021.02	22.19	是	否
25	益华水产二期项目地块	645.67	2019.06	2021.04	510.04	是	否
26	高新区片区四项目地块	351.23	2018.09	2021.04	279.52	是	否
27	高新区服务外包基地项目地块	259.84	2019.01	2021.07	219.91	是	否
28	高新区恒富机械生产基地项目地块	238.3	2017.12	2021.02	182.83	是	否
29	消防指挥中心项目地块	176.21	2019.05	2021.02	159.25	是	否
30	益阳市 2010 年第三批项目用地	156.53	2018.01	2021.01	136.82	是	否
31	汇通电子商务产业基地项目地块	145.94	2017.04	2021.02	117.21	是	否
32	土地储备项目 (利	60862.153	2020.06	2022.01	50299.3	是	否

	息)						
33	益 阳 市 2015 年 第 二 批 次 用 地	6927.3916	2020.01	2021.10	4680.67	是	否
34	土 地 储 备 中 心 项 目	249.8684	2020.06	2022.01	168.83	是	否
35	2020 (挂) -C24 地 块	62201.2158	2019.12	2021.8	54562.47	是	否
36	2020 (挂) -C46 地 块	2369.9	2019.12	2021.8	1823	是	否
37	益 阳 市 2020 年 第 四 十 二 批 次 地 块	3535.054	2020.2	2021.12	2388.55	是	否
38	益 阳 市 2020 年 第 四 十 三 批 次 地 块	4945.9676	2020.4	2022.01	3341.87	是	否
39	益 阳 市 2020 年 第 十 一 批 次 地 块	1139.0968	2020.8	2021.12	769.66	是	否
40	其 他 零 星 项 目	78,475.81	-	-	76,190.11	-	-
合计		291,843.12	-	-	255,014.77	-	-

注：经核查，上述工程项目属于委托整理项目，项目均签署了委托整理协议，项目承接及建设均符合法律法规要求。

截至 2020 年末发行人存货主要自建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	开工时间	预计竣工/竣工时间	已投资额	是否签订协议	是否为公益性资产
1	益阳高新区东部产业园二期——标准化厂房及配套用房 B 区	68,000.00	2015/04	2021/12	67,943.16	是	否

2	益阳高新区东部产业园三期——标准厂房单层工程 F 区、H 区	75,000.00	2015/04	2021/12	73,243.62	是	否
	合计	143,000.00			141,186.78		

注：经核查，上述工程项目属于市场化经营性项目，项目承接及建设均符合法律法规要求。

（6）可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产主要为对益阳农村商业银行股份有限公司（以下简称“益阳农商行”）的权益投资。最近三年及一期末，该科目余额分别为 9,695.92 万元、48,235.87 万元、181,240.35 万元和 220,262.60 万元，占当期总资产的比重分别为 0.50%、2.41%、6.77%和 7.35%。截至 2019 年末，该科目余额较 2018 年增加 38,539.95 万元，增幅为 397.49%，主要系新增对湖南铁路投资发展有限公司、湖南同益医药合伙企业（有限合伙）、湖南惠同新材料股份有限公司等公司的权益投资所致。截至 2020 年末，该科目余额较 2019 年末增加了 133,004.48 万元，增幅为 275.74%，主要系发行人新增对湖南财信经济投资有限公司（湖南财信精进股权投资合伙企业（有限合伙））权益投资及扩大对益阳市瑞和成控股有限公司权益投资所致。

（7）投资性房地产

发行人投资性房地产主要系建成的厂房构成，发行人投资性房地产均以成本法计量。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 250,088.07 万元、252,960.75 万元、245,423.20 万元和 256,602.99 万元，占当期总资产比重分别为 12.97%、12.64%、9.16%和 8.56%。2019 年末较 2018 年末增加 2,872.68 万元，增幅为 1.15%，主要系厂房建成转入该科目所致。截至 2020 年末，该科目余额较 2019 年末减少了 7,537.55 万元，降幅为 2.98%，主要系房屋及建筑物计提折旧。

截至 2020 年末发行人投资性房地产构成情况表

单位：元

序号	权证号	坐落地点	证载用途	资产名称	面积（m ² ）	2020 年 12 月 31 账面 价值	入账方式（成 本法/评估法）	单价	抵押担保情 况	是否出租
1	益房权证朝 阳字第 714005633 号	朝阳区谢林 港镇楠木塘 村创业园 A8 栋、A6 栋、 A5 栋、A7 栋	厂房	标准厂房 A1-A16	4,750.72	74,711,207.35	成本法	2,586.73	是	是
	益房权证朝 阳字第 714005632 号				2,550.56					
	益房权证朝 阳字第 713000025 号				11,800.59					
	益房权证朝 阳字第 710010880 号				10,488.04					
2	尚未办理权 证	朝阳区谢林 港镇楠木塘 村创业园内		高新集团标 准厂房 B1-B20	138,720.07	217,004,417.33	成本法	1,599.97	否	是
3	益房权证朝 字第 00077460 号	朝阳区谢林 港镇楠木塘 村创业园 C3 栋、C5 栋、 C4 栋、C7 栋、	其他	高新集团标 准厂房 C1-C2	211	60,972,082.82	成本法	1,046.77	是	是
	益房权证朝 字第		体育		8,411.61					

00077461 号	C8 栋、C9 栋、 C6 栋、C10 栋、C12 栋、 C11 栋									
益房权证朝 字第 00077462 号		体育			14,027.78					
益房权证朝 字第 00077463 号		体育			4,092.57					
益房权证朝 字第 00120412 号		食堂			4,080.68					
益房权证朝 字第 00120417 号		公寓			6,561.96					
益房权证朝 字第 00120419 号		公寓			6,561.96					
益房权证朝 字第 00120415 号		公寓			6,561.96					
益房权证朝 字第 00120414 号		公寓			4,256.40					
益房权证朝 字第		公寓			4,718.88					

	00120413 号									
4	尚未办理权证	朝阳区谢林港镇楠木塘村创业园内		创业园区配套用房	28,360.01	148,810,946.83	成本法	5,373.78	否	是
5	益国用(2006)第D00253号	云雾山路南侧、龙泉路北侧	工业(出让)	益国用(2006)第D00253号	95,196.77	29,437,516.26	成本法	317.84	否	是
6	益国用(2006)第D00281号	云雾山以南	工业(出让)	益国用(2006)第D00281号	92,412.36	32,884,532.64	成本法	365.75	是	是
7	益国用(2010)第D80046号	云雾山路北侧	工业(出让)	益国用(2010)第D80046号	8,688.61	15,638,542.31	成本法	1,888.05	否	是
8	益国用(2010)第D00043号	朝阳开发区江家坪村	商业(出让)	益国用(2010)第D00043号	6,224.40	3,879,209.90	成本法	653.75	是	是
9	益国用(2010)第D00042号	朝阳开发区江家坪村	商业(出让)	益国用(2010)第D00042号	5,947.70	3,704,889.52	成本法	653.42	是	是
10	益国用(2010)第D00041号	朝阳开发区江家坪村	商业(出让)	益国用(2010)第D00041号	4,669.90	2,907,515.65	成本法	653.1	是	是
11	湘(2018)益阳市不动产	茶园路北侧、团山路西侧	商服(出让)	湘(2018)益阳市不动产	16,891.46	38,611,065.99	成本法	2,349.48	否	是

	权第 0008355 号			权第 0008355 号						
12	湘（2018）益阳市不动产权第 0028060 号	东部创业园石坝村创新创业服务中心孵化楼 101 室	商服/办公	新综合楼	33,197.75	65,351,684.87	成本法	2,014.34	是	是
13	益房权证赫山字第 710002297 号	赫山区横龙桥镇石坝村综合楼	综合	综合楼	19,102.16	49,376,796.95	成本法	2,673.91	是	是
14	益房权证赫山字第 710002291 号	赫山区横龙桥镇石坝村 A1 栋 101、201 等 4 套	厂房	东创公司标准厂房 A1 栋	18,234.44	29,350,740.98	成本法	1,642.62	是	是
15	益房权证赫山字第 710002295 号	赫山区横龙桥镇石坝村 A2 栋 101、201 等 4 套	厂房	东创公司标准厂房 A2 栋	18,234.44	29,970,748.98	成本法	1,677.38	是	是
16	益房权证赫山字第 710002294 号	赫山区横龙桥镇石坝村 A3 栋 101、201 等 4 套	厂房	东创公司标准厂房 A3 栋	18,234.44	29,589,779.89	成本法	1,655.91	是	是

17	湘（2019）益阳市不动产权第 0002610 号	高新区东部创业园石坝村标准化厂房 A 区 A6 栋 101 室等	工业（出让）	东创公司标准厂房 A6 栋	52,521.13	15,424,068.38	成本法	311.98	否	是
18	益房权证赫山字第 710002293 号	赫山区横龙桥镇石坝村 A7 栋 101、201 等 4 套	厂房	东创公司标准厂房 A7 栋	18,234.44	29,108,061.30	成本法	1,628.86	是	是
19	益房权证赫山字第 710002292 号	赫山区横龙桥镇石坝村 A8 栋 101、201 等 4 套	厂房	东创公司标准厂房 A8 栋	18,234.44	29,036,676.78	成本法	1,624.85	是	是
20	湘（2019）益阳市不动产权第 0002611 号	高新区东部创业园石坝村标准化厂房 A 区 A11 栋 101 室等	工业（出让）	东创公司标准厂房 A11 栋	43,952.68	12,527,241.99	成本法	305.43	否	是
21	湘（2018）益阳市不动产权第 0021243 号	高新区东部产业园石坝村东部新区标准厂房 A12#101 室等	工业用地/工业	东创公司标准厂房 A12 栋	43,952.68	32,754,412.00	成本法	757.21	是	是
22	益房权证高新字第	高新区东部创业园石坝	工业	东创公司标准厂房 A13	4,437.06	36,291,171.00	成本法	1,671.68	是	是

	2015003240号	村益阳东创投资建设有限公司 A13#101、201、301、401、501 室	工业	栋						
	益房权证高新字第 2015003241 号				4,437.06					
	益房权证高新字第 2015003242 号				4,437.06					
	益房权证高新字第 2015003238 号				4,437.06					
	益房权证高新字第 2015003239 号				4,437.06					
23	湘（2018）益阳市不动产权第 0021242 号	高新区东部产业园石坝村东部新区标准厂房 A14#101 室等	工业用地/工业	东创公司标准厂房 A14 栋	4,437.06	32,488,259.94	成本法	7,482.61	是	是

24	湘（2018）益 阳市不动产权第 0021241 号	高新区东部 产业园石坝 村东部新区 标准厂房 A15#101 室等	工业用地/工 业	东创公司标 准厂房 A15 栋	4,437.06	33,322,879.28	成本法	7,674.26	是	是
25	益房权证高 新字第 2015003243 号	高新区东部 创业园石坝 村益阳东创 投资建设有 限公司 A16#101、 201、301、 401、501 室	工业	东创公司标 准厂房 A16 栋	4,456.31	36,336,960.95	成本法	1,665.85	是	是
	益房权证高 新字第 2015003244 号		工业		4,456.31					
	益房权证高 新字第 2015003245 号		工业		4,456.31					
	益房权证高 新字第 2015003246 号		工业		4,456.31					
	益房权证高 新字第 2015003247 号		工业		4,456.31					

26	尚未办理权证	高新大道以南，园山路以东	厂房	标准厂房 B1、B2、B3	11,322.00	29,827,426.11	成本法	2,596.00	否	是
27	尚未办理权证	高新大道以南，园山路以东	厂房	标准厂房\标准厂房 B4 栋	3,774.00	1,679,828.50	成本法	404.6	否	是
28	尚未办理权证	高新大道以南，园山路以东	厂房	标准厂房\标准厂房 B5 栋 (B 区单层)	24,607.00	50,874,300.66	成本法	2,106.30	否	是
29	尚未办理权证	高新大道以南，园山路以东	厂房	标准厂房\标准厂房 B 区配套食堂	2,942.00	217,843.50	成本法	41.8	否	是
30	益国用 (2013) 第 D02121 号	东部新区、高新大道东南侧、益阳市宏力电子有限公司项目用地西南侧	工业 (出让)	标准厂房\标准厂房 C 区多层	10,299.90	8,226,135.40	成本法	805.7	是	是
31	益国用 (2015) 第 D00243 号	东部产业园 C 区标准化厂房西南侧	工业 (出让)	标准厂房\标准厂房 C 区配套食堂	1,473.32	5,535,778.44	成本法	3,767.40	否	是
32	湘 (2019) 益阳市不动产权第 0002606 号	高新区东部创业园石坝村标准化厂房 D 区 D1 栋	厂房	标准厂房\标准厂房 D 区 1 栋	35,952.97	106,334,280.64	成本法	2,449.60	是	是

		101 室等								
33	湘（2019）益 阳市不动产 权第 0002607 号	高新区东部 创业园石坝 村标准化厂 房 D 区 D2 栋 101 室等	厂房	标准厂房\标 准厂房 D 区 2 栋	33,219.67	64,918,807.37	成本法	1,979.90	是	是
34	湘（2019）益 阳市不动产 权第 0002605 号	高新区东部 创业园石坝 村标准化厂 房 D 区 D3 栋 101 室等	厂房	标准厂房\标 准厂房 D 区 3 栋	27,426.39	52,749,029.55	成本法	1,963.50	是	是
35	湘（2019）益 阳市不动产 权第 0002604 号	高新区东部 创业园石坝 村标准化厂 房 D 区 D4 栋 101 室等	厂房	标准厂房\标 准厂房 D 区 4 栋	25,133.08	51,233,198.25	成本法	2,061.40	是	是
36	湘（2019）益 阳市不动产 权第 0002608 号	高新区东部 创业园石坝 村标准化厂 房 D 区 D5 栋 101 室等	厂房	标准厂房\标 准厂房 D 区 5 栋	22,853.10	45,252,730.83	成本法	2,016.60	是	是

37	湘（2019）益 阳市不动产权第 0002609 号	高新区东部 创业园石坝 村标准化厂 房 D 区 D6 栋 101 室等	厂房	标准厂房\标 准厂房 D 区 6 栋	22,853.10	44,926,925.07	成本法	2,002.20	是	是
38	益国用 （2015）第 D00138 号	迎春路南侧、 龙塘路东侧、 欧家冲路北 侧	工业（出让）	标准厂房\标 准厂房 E 区 1 栋	59,012.74	39,051,472.47	成本法	2,663.48	是	是
39			厂房	标准厂房\标 准厂房 E 区 2 栋		49,580,838.45	成本法			
40			厂房	标准厂房\标 准厂房 E 区 3 栋		14,507,971.62	成本法			
41			厂房	标准厂房\标 准厂房 E 区 4 栋		53,462,975.78	成本法			
42	湘（2018）益 阳市不动产权第 0014327 号	龙塘路东侧， 月塘路南侧， 街坊路西侧， 兰岭路北侧	工业	标准厂房\标 准厂房 H 区 1 栋	60,942.86	1,975,594.87	成本法	32.77	是	是
43	湘（2018）益 阳市不动产权第 0014329	欧家冲路南 侧，龙塘路东 侧，月塘路北	工业	标准厂房\标 准厂房 H 区 2 栋	75,545.10	1,234,789.65	成本法	138.27	是	是

44	号	侧, 街坊路西 侧	厂房	标准厂房\标 准厂房 H 区 3 栋		2,479,922.00	成本法			
45			厂房	标准厂房\标 准厂房 H 区 4 栋		1,722,544.99	成本法			
46			厂房	标准厂房\标 准厂房 H 区 5 栋		2,321,649.17	成本法			
47			厂房	标准厂房\标 准厂房 H 区 6 栋		3,462,914.28	成本法			
48	益房权证赫 山字第 710002298 号	赫山区横龙 桥镇石坝村 F1 栋	住宅	专家公寓 F1 栋	1,346.65	4,960,578.84	成本法	3,768.34	是	是
49	益房权证赫 山字第 710002290 号	赫山区横龙 桥镇石坝村 F2 栋	住宅	专家公寓 F2 栋	1,346.65	4,937,376.62	成本法	3,749.60	是	是
50	益房权证赫 山字第 710002300 号	赫山区横龙 桥镇石坝村 F3 栋	住宅	专家公寓 F3 栋	1,346.65	4,908,346.82	成本法	3,728.14	是	是
51	益房权证赫 山字第 710002299 号	赫山区横龙 桥镇石坝村 F4 栋	倒班公寓	低层公租房 F4 栋	6,759.93	13,823,755.97	成本法	2,093.96	是	是

52	益房权证赫山字第 710002301 号	赫山区横龙桥镇石坝村 F5 栋	倒班公寓	低层公租房 F5 栋	6,759.93	14,135,069.47	成本法	2,140.89	是	是
53	益房权证赫山字第 710002296 号	赫山区横龙桥镇石坝村 F6 栋	倒班公寓	低层公租房 F6 栋	6,759.93	14,642,083.73	成本法	2,207.49	是	是
54	尚未办理权证	服务区路以东，高新大道以南	商业	服务区临街门面	3,200.00	10,368,197.55	成本法	3,317.50	否	是
55	湘（2019）益阳市不动产权第 0001053 号	高新区大明村社区朝阳产业园公租房 1#、2#101 室等	工业（出让）	中南网商园\网商园公租房 1、2 栋	16,533.17	149,675,782.74	成本法	4,621.12	是	是
	湘（2019）益阳市不动产权第 0001054 号		工业（出让）		16,533.17					
56	湘（2019）益阳市不动产权第 0019626 号	迎宾路以南，中南电商园内	其他商服用地/其他、商业服务	中南网商园\网商园写字楼 1 栋	12,069.88	13,146,561.76	成本法	1,070.64	否	是
57	尚未办理权证	迎宾路以南，中南电商园内	商业	中南网商园\网商园写字楼 2 栋	41,886.00	174,535,607.20	成本法	5,070.52	否	是

58	湘（2019）益阳市不动产权第 0009453 号	中南电子商务产业园仓储工程 1#2#101 室	商服用地/仓储	中南网商园\网商园东片区仓储房 1、2、3、4 栋	22,186.44	32,011,107.56	成本法	727.49	是	是
	湘（2019）益阳市不动产权第 0009465 号		商服用地/仓储		22,186.44					
59	湘 2018 益阳市不动产权第 0000856 号	高新区东部创业园石坝村创新创业服务中心 1#2#101 室等	公寓	中南网商园\网商园生活配套区	12,342.81	32,250,400.54	成本法	1,312.10	是	是
60	尚未办理权证	东部产业园公租房 1#		东部产业园高层公租房 1 栋		10,723,549.88	成本法		否	是
61	尚未办理权证	东部产业园公租房 2#		东部产业园高层公租房 2 栋		11,174,280.73	成本法		否	是
62	湘 2018 益阳市不动产权第 0020698 号	东部产业园公租房 3#201 室等	公寓	东部产业园公租房 3 栋	8,559.91	60,925,526.90	成本法	6,081.06	是	是
63	湘 2018 益阳市不动产权第 0020699 号	东部产业园公租房 4#101 室等	公寓	东部产业园公租房 4 栋	8,559.91	63,068,797.43	成本法	6,074.34	是	是

64	益国用 (2013) 第 D02188 号	高新区, 迎宾 路南侧、蓉园 路东侧	商服 (出让)	中南网商园\ 土地	58,571.31	103,075,323.88	成本法	1,796.18	否	是
65	尚未办理权 证	迎宾路以南, 中南电商园 内		中南网商园 办公楼		4,636,752.01	成本法		否	是
66	湘 (2020) 益 阳市不动产 权第 0002857 号	资阳区大码 头办事处临 兴街社区古 道街	出让、商品房	古道街 201 号 房地产	781.11	3,414,913.37	成本法	4,371.87	否	是
67	湘 (2020) 益 阳市不动产 权第 0002844 号	高新区京山 社区	出让、商品房	民政小区 201 室房地产	1495.21	6,749,548.49	成本法	4,514.11	否	是
	合计					2,454,231,928.98				

注：“尚未办理权证”厂房和办公楼是由于竣工决算尚未完成。

(8) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产余额分别为 26,468.30 万元、41,622.76 万元、63,774.90 万元和 45,217.37 万元，占当期总资产比重分别为 1.37%、2.08%、2.38%和 1.51%。2020 年末发行人固定资产账面价值较 2019 年末增加 22,152.14 万元，增幅为 53.22%，主要系公司新购置、在建工程转入和政府拨入增加固定资产所致。

(9) 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 3,034.71 万元、49,922.45 万元、54,712.97 万元和 73,744.44 万元，占当期总资产比重分别为 0.16%、2.49%、2.04%和 2.46%。2020 年末发行人在建工程账面价值较 2019 年末增加了 4,790.52 万元，增幅为 9.60%，主要系标准厂房及道路建设项目所致。

2、发行人负债构成分析

发行人最近三年及一期末负债结构明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	32,451.94	1.74	57,500.00	3.57	14,000.00	1.37	4,000.00	0.41
应付票据	29,166.39	1.56	12,000.00	0.75	25,000.00	2.45	-	-
应付账款	35,752.63	1.91	15,912.49	0.99	23,928.46	2.35	14,007.20	1.44
预收款项	69,750.68	3.73	37,003.66	2.30	10,539.69	1.03	8,818.82	0.91
应付职工薪酬	88.97	0.00	141.30	0.01	56.40	0.01	-	-
应交税费	14,630.23	0.78	7,838.95	0.49	1,057.17	0.10	69.95	0.01
其他应付款	352,617.21	18.87	382,129.41	23.73	236,527.84	23.21	359,779.02	37.07
一年内到期的非流动负债	210,618.28	11.27	149,106.37	9.26	157,007.38	15.41	145,937.52	15.04
流动负债合计	745,076.33	39.88	661,632.18	41.09	468,116.95	45.94	532,612.51	54.88
非流动负债								
长期借款	712,839.48	38.16	661,985.70	41.11	319,322.80	31.34	224,489.00	23.13
应付债券	171,326.72	9.17	113,731.72	7.06	145,537.13	14.28	95,047.69	9.79
长期应付款	227,634.10	12.18	161,592.92	10.03	74,334.78	7.29	106,343.24	10.96
递延收益-非流动负债	11,354.30	0.61	11,354.30	0.71	11,700.39	1.15	12,046.48	1.24
非流动负债合计	1,123,154.60	60.12	948,664.64	58.91	550,895.10	54.06	437,926.40	45.12
负债合计	1,868,230.93	100.00	1,610,296.82	100.00	1,019,012.05	100.00	970,538.91	100.00

发行人最近三年及一期末负债总额分别为 970,538.91 万元、1,019,012.05 万元、1,610,296.82 万元和 1,868,230.93 万元。最近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 54.88%、45.94%、41.09%和 39.88%，非流动负债占负债总额的比例分别为 45.12%、54.06%、58.91%和 60.12%。发行人负债主要为其其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款等。具体情况如下：

（1）其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款分别为 359,779.02 万元、236,527.84 万元、382,129.41 万元和 352,617.21 万元，占负债总额的比例分别为 37.07%、23.21%、23.73%和 18.87%。2019 年其他应付款大幅减少，主要系益阳高新区产业开发区管理委员会清产核资，在核减部分产权不清晰资产的同时，减免发行人其他应付款项。2020 年其他应付款大幅增加，主要系益阳市高新区财政局资金往来增加。

最近一年及一期末重要其他应付账款明细如下：

截至 2020 年末重要其他应付款情况

单位：万元

项目	与本公司关系	款项性质	期末余额	占比（%）
益阳市高新区财政局	非关联单位	专项债券资金	151,628.53	40.53
益阳市高新区财政局（政府债券置换）	非关联单位	政府置换债券	54,647.44	14.61
益阳高新区财政局（数字经济产业园项目）	非关联单位	专项债券资金	50,000.00	13.36
益阳高新区财政局（财政社保基金）	非关联单位	被征地农民社保基金	22,322.03	5.97
太平洋第二十二建设集团有限公司	非关联公司	履约保证金	10,000.00	2.67
湖南省第二工程有限公司	非关联公司	履约保证金	10,000.00	2.67
合计	-	-	298,598.00	79.81

截至 2021 年 9 月末重要其他应付款情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项的性质	金额	占比（%）
益阳市高新区财政局	非关联单位	专项债券资金	179,927.71	51.03

益阳市高新区财政局 (政府债券置换)	非关联单位	政府置换债券	54,647.44	15.50
益阳高新区财政局(数字经济产业园项目)	非关联单位	专项债券资金	50,000.00	14.18
益阳高新区财政局(财政社保基金)	非关联单位	被征地农民社保基金	21,762.00	6.17
太平洋第二十二建设集团有限公司	非关联公司	履约保证金	7,470.00	2.12
湖南省第二工程有限公司	非关联公司	履约保证金	6,000.00	1.70
合计			319,808.05	90.70

(2) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末,发行人一年内到期的非流动负债分别为 145,937.52 万元、157,007.38 万元、149,106.37 万元和 210,618.28 万元,占负债总额的比例分别为 15.04%、15.41%、9.26%和 11.27%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款,最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债情况如下表:

最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细情况表

单位: 万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	116,119.00	90,892.00	117,790.50	87,154.80
1 年内到期的应付债券	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
1 年内到期的长期应付款	62,499.28	26,214.37	7,216.88	26,782.72
合计	210,618.28	149,106.37	157,007.38	145,937.52

(3) 长期借款

最近三年及一期末发行人长期借款余额分别为 224,489.00 万元、319,322.80 万元、661,985.70 万元和 712,839.48 万元,占负债总额的比例分别为 23.13%、31.34%、41.11%和 38.16%。截至 2020 年末,发行人长期借款余额较 2019 年末增加了 342,662.90 万元,增幅为 107.31%,主要系抵押借款、信用借款和保证借款的增加所致,其中保证借款增加了 268,094.90 万元。

最近三年及一期末发行人长期借款明细情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	291,344.48	297,371.70	29,276.80	158,489.00
保证借款	216,700.00	199,810.00	188,778.00	51,000.00
质押借款	4,125.00	38,104.00	66,268.00	15,000.00
信用借款	200,670.00	126,700.00	35,000.00	-
合计	712,839.48	661,985.70	319,322.80	224,489.00

(4) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 106,343.24 万元、74,334.78 万元、161,592.92 万元和 227,634.10 万元，占负债总额的比例分别为 10.96%、7.29%、10.03%和 12.18%。截至 2019 年末，该科目余额较 2018 年末减少了 32,008.46 万元，降幅为 30.10%，主要系对湖南信托、建信金租、上海歆华租赁负债的部分偿还所致。截至 2020 年末，该科目余额较 2019 年末增加了 87,258.14 万元，增幅为 117.39%，主要系新增湖南财信高新数字产业基金合伙企业（有限合伙）、中茂国际融资租赁（深圳）有限公司以及徽银金融租赁有限公司长期应付款所致。

最近三年及一期末长期应付款情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
建信金融租赁有限公司	0.00	0.00	1,854.78	18,143.24
上海歆华融资租赁有限公司	0.00	13,080.00	22,480.00	23,200.00
湖南省财信信托有限责任公司（原湖南省信托有限责任公司）	49,800.00	49,800.00	50,000.00	65,000.00
中茂国际融资租赁（深圳）有限公司	7,540.00	17,920.12	0.00	0.00
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	3,799.52	7,189.52	0.00	0.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	12,000.00	8,439.52	0.00	0.00
湖北金融租赁股份有限公司	7,715.64			

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
徽银金融租赁有限公司	10,964.33	12,149.16	0.00	0.00
湖南财信高新数字产业基金合伙企业（有限合伙）	52,999.60	52,999.60	0.00	0.00
国银金融租赁股份有限公司	22,195.00	0.00	0.00	0.00
上海爱建融资租赁股份有限公司	3,524.04	0.00	0.00	0.00
长江联合金融租赁有限公司	16,490.35	0.00	0.00	0.00
中建投租赁股份有限公司	3,673.51	0.00	0.00	0.00
江苏金融租赁股份有限公司	7,197.46	0.00	0.00	0.00
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	8,750.00	0.00	0.00	0.00
中茂国际融资租赁（深圳）有限公司	15,920.12	0.00	0.00	0.00
专项公益资金	15.00	15.00		
合计	227,634.10	161,592.92	74,334.78	106,343.24

（二）发行人偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

发行人最近三年及一期末偿债能力指标

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍） ¹	3.18	3.17	3.43	3.08
速动比率（倍） ²	1.29	1.19	1.08	0.75
EBITDA（万元）	-	59,830.37	38,388.43	30,262.48
EBITDA 利息保障倍数 ³	-	1.01	1.02	0.65
资产负债率（%） ⁴	62.33	60.11	50.92	50.33

注：1、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额

2、速动比率=（期末流动资产总额-存货净额）/期末流动负债总额

3、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息总支出

4、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%

2、短期偿债能力

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.08、3.43、3.17 和 3.18，速动

比率分别为 0.75、1.08、1.19 和 1.29。报告期内，发行人流动比率基本稳定维持在 3 以上，速动比率基本稳定在 1 附近。总体来看，公司负债结构较为合理，符合公司经营特性。公司流动资产对流动负债的覆盖能力较稳定，整体来看公司的短期偿债能力较强。

3、长期偿债能力

最近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 50.33%、50.92%、60.11%和 62.33%，报告期内公司资产负债率存在一定程度的上升。总体而言，公司资产负债率保持在正常水平，有较强的长期偿债能力。

最近三年，公司 EBITDA 分别 30,262.48 万元、38,388.43 万元和 59,830.37 万元，EBITDA 利息倍数分别为 0.65、1.02 和 1.01，整体符合发行人行业特征，2018 年发行人土地整理板块利润较低，同时委托代建未确认收入，导致 2018 年 EBITDA 利息倍数处于较低水平。

综上，最近三年及一期，发行人负债规模较为稳定，负债总体情况较为平稳，财务状况良好。

（三）发行人营运能力分析

最近三年及一期公司营运能力指标

项目	2021 年 9 月 30 日 /2021 年 1-9 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
总资产（万元）	2,997,083.63	2,678,794.38	2,001,079.98	1,928,288.67
应收账款（万元）	232,561.03	171,429.71	177,706.92	141,085.28
存货（万元）	1,408,578.35	1,311,721.75	1,102,853.85	1,239,915.67
主营业务收入（万元）	301,754.05	241,555.48	120,930.30	90,048.00
主营业务成本（万元）	271,308.73	214,676.51	87,022.36	63,671.22
应收账款周转率（次/年） ¹	1.99	1.38	0.76	0.69
存货周转率（次/年） ²	0.27	0.18	0.07	0.05
总资产周转率（次/年） ³	0.14	0.10	0.06	0.04

注：1、应收账款周转率=报告期主营业务收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

2、存货周转率=报告期主营业务成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

3、总资产周转率=报告期主营业务收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

*最近一期财务数据已经过年化处理

1、应收账款周转率

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人的应收账款周转率分别为 0.69、0.76、1.38 和 1.99，该指标值较低，但在发行人所处行业中属于正常水平，主要系政府代建项目价款未及时到位所致。

2、存货周转率

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人的存货周转率分别为 0.05、0.07、0.18 和 0.27，处于较低水平，由于公司所处的基础设施建设行业因素，导致公司资产规模较大，呈现重资产型特点。存货中开发土地、代建项目规模较大，周转速度相对较慢。总体来看，发行人的资产周转能力处在行业合理水平，公司总资产周转率总体保持稳定。

3、总资产周转率

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人的总资产周转率分别为 0.04、0.06、0.10 和 0.14，与存货周转率的变动趋势相符合，同时也符合发行人存货中土地资产较多、金额较大、周期较长的特点。

（四）发行人盈利能力分析

发行人最近三年及一期盈利能力指标

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	301,754.05	241,555.48	120,934.54	90,581.98
营业利润	13,466.61	26,546.73	21,264.13	18,530.35
利润总额	13,856.36	26,554.90	20,431.47	18,325.49
净利润	13,815.71	26,043.56	20,431.47	18,325.49
净资产收益率(%) ¹	1.68	2.54	2.08	1.91
总资产收益率(%) ²	0.65	1.11	1.04	0.91

注：1、净资产收益率=报告期净利润/[（期初净资产总额+期末净资产总额）/2]×100%

2、总资产收益率=报告期净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%

*最近一期财务数据已经过年化处理

发行人最近三年及一期净资产收益率分别为 1.91%、2.08%、2.54%及 1.68%；总资产收益率分别为 0.91%、1.04%、1.11%和 0.65%。发行人最近三年及一期分别获得政府补贴 7,758.68 万元、11,503.83 万元、41,585.77 万元和 14,001.65 万元。

发行人最近三年及一期实现的净利润分别为 18,325.49 万元、20,431.47 万元、26,043.56 万元和 13,815.71 万元，2018 年净利润较低，一方面系土地开发整理和租赁板块成本上升所致，另一方面系受发行人融资规模不断扩大，利息费用增多等因素的影响所致。

（五）现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	39,397.28	-171,004.33	49,403.42	85,880.83
投资活动产生的现金流量净额	-139,264.15	-133,886.32	-136,671.69	1,377.26
筹资活动产生的现金流量净额	150,079.86	387,208.95	90,349.28	-140,442.66
现金及现金等价物净增加额	50,213.00	82,318.30	3,081.01	-53,184.56

发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 85,880.83 万元、49,403.42 万元、-171,004.33 万元和 39,397.28 万元。发行人 2020 年经营活动产生的现金流净额为负，主要系土地整理等业务支出增加，支付其他经营活动有关现金增加所致。此外，由于代建工程项目回款周期相对较长，对经营活动现金流净额有一定影响。

发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额分别为 1,377.26 万元、-136,671.69 万元、-133,886.32 万元和 -139,264.15 万元。2020 年公司投资活动现金净流出额较大，主要系公司扩大投资规模所致。其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金分别为 19,589.78 万元、122,210.86 万元和 43,800.00 万元。

发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额分别为 -140,442.66 万元、90,349.28 万元、387,208.95 万元和 150,079.86 万元。2018 年因公司偿还的借款规模较大，导致公司筹资活动现金表现为净流出状态。2019 年发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系公司新增银行借款所致。2020 年发行人筹资活动产生的现金流量净额进一步增加，系公司新增银行借款且收到其他与筹资活动有关的现金所致。

发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月现金及现金等价物净增

加额分别为-53,184.56 万元、3,081.01 万元、82,318.30 万元和 50,213.00 万元。其中 2018 年现金及现金等价物净增加额-53,184.56 万元，主要系 2018 年融资成本偏高，发行人筹资活动产生的现金流量大幅降低所致。2020 年发行人现金及现金等价物净增加额大幅增加，主要系可随时用于支付的银行存款大幅增加所致。

四、发行人主要资产情况分析

（一）发行人存货

土地使用权及委托代建项目详情见“存货”章节部分。

（二）发行人在建工程情况

发行人在建工程情况详见本条“在建工程”章节部分。

（三）发行人政府性应收情况

截至 2021 年 9 月末，发行人政府性应收合计 41.17 亿元（含应收账款、其他应收款等科目中对政府及相关部门的应收款项），占 2021 年 9 月末发行人净资产比重 36.48%。

2021 年 9 月末发行人政府性应收明细如下：

序号	报表科目	单位名称	款项的性质及原因	期末余额（万元）
1	应收账款	益阳高新技术产业开发区管理委员会	工程款	71,957.77
2		益阳高新区建设管理局	工程款	70,340.56
3		益阳高新区土地储备发展中心	工程款	30,446.59
4		益阳高新区征地拆迁事务所	工程款	3,248.91
5	其他应收款	益阳市高铁建设指挥部办公室	往来款	124,970.00
6		益阳高新技术产业开发区管理委员会	往来款	56,825.40
7		益阳高新区征地拆迁事务所	往来款	35,065.63
8		高新区土地储备发展中心	往来款	14,068.44
9		益阳市土地储备发展中心	往来款	4,800.00
合计		-	-	411,723.30

（四）发行人其他资产情况

根据永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《益阳高新产业发展投资集团有限公司二〇二〇年企业债券申报发行资产清单》（京永专字（2020）第 310336 号），未发现发行人现有资产中存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

五、发行人负债情况分析

（一）有息负债明细

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人合并报表范围内有息债务主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款构成。截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债总额为 1,354,870.52 万元，无不良类贷款。公司近三年有息负债构成情况如下列表格所示：

发行人最近三年及一期末有息负债结构表

单位：万元、%

类别	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
短期借款	32,451.94	2.40	57,500.00	5.03	14,000.00	1.97	4,000.00	0.69
一年内到期的非流动负债	210,618.28	15.55	149,106.37	13.03	157,007.38	22.11	145,937.52	25.34
长期借款	712,839.48	52.61	661,985.70	57.87	319,322.80	44.96	224,489.00	38.99
应付债券	171,326.72	12.65	113,731.72	9.94	145,537.13	20.49	95,047.69	16.51
长期应付款	227,634.10	16.80	161,592.92	14.13	74,334.78	10.47	106,343.24	18.47
合计	1,354,870.52	100.00	1,143,916.71	100.00	710,202.09	100.00	575,817.45	100.00

最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别 575,817.45 万元、710,202.09 万元、1,143,916.71 万元和 1,354,870.52 万元，总体呈现上升趋势。截至 2021 年 9 月末，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 204,000.00 万元，占有息负债总额比重为 15.06%，主要由发行人发行的 19 益阳高新 PPN001、21 益阳高新 MTN001 及 21 益高新债构成。

截至 2021 年 9 月末，发行人前十大有息负债明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额 (万元)	期 限	抵质押情 况
1	21 益阳高新 MTN001	中期票据	90,000.00	2021.9.30-2024.9.30	信用
2	19 益阳高新 PPN001	PPN	82,000.00	2019.07.18-2024.07.18	信用
3	湖南财信高新数字产业基金合伙企业（有限合伙）	借款	52,999.60	2020.08.14-2026.08.14	信用
4	湖南省信托	信托	49,800.00	2018.12.31-2023.12.31	信用
5	中国农业发展银行	贷款	49,600.00	2019.8.12-2031.8.11	抵押、保证
6	国家开发银行	贷款	49,010.00	2020.05.14-2035.05.13	抵押

7	中国农业发展银行	贷款	42,200.00	2020.12.1-2035.11.30	抵押、保证
8	中国工商银行	贷款	39,800.00	2020.6.1-2028.4.25	保证
9	中国农业发展银行	贷款	37,082.00	2021.6.22-2036.6.21	抵押、保证
10	中国农业银行	贷款	35,000.00	2020.1.11-2023.1.10	保证
合计	-	-	527,491.60	-	-

（二）债务偿还压力测算

发行人有息负债偿债压力测试表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
存续有息 债务偿还 规模	431,522.56	355,634.35	275,654.70	107,451.25	81,011.06	51,671.88	36,678.48	8,025.64
银行借款 偿还规模	234,011.48	239,179.01	126,501.53	69,277.30	55,470.32	31,511.88	17,598.48	8,025.64
信托计划 偿还规模	3,979.02	51,106.37	-	-	-	-	-	-
已发行债 券偿还规 模	133,476.00	11,250.00	119,250.00	22,320.00	21,240.00	20,160.00	19,080.00	-
其他债务 偿还规模	60,056.06	54,098.97	29,903.17	15,853.95	4,300.74	-	-	-
本次债券 偿付规模	-	1,800.00	1,800.00	7,800.00	7,440.00	7,080.00	6,720.00	6,360.00
本金	-	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
利息	-	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,440.00	1,080.00	720.00	360.00
	431,522.56	357,434.35	277,454.70	115,251.25	88,451.06	58,751.88	43,398.48	14,385.64

注：假设本次债券假设综合利率为 6%。

发行人 2022-2025 年待偿还有息负债规模较大，此次发行 7 年期企业债券，有利于改善发行人债务结构。

六、关联方及关联交易

（一）重要关联方情况

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，经核查，发行人重要关联方为公司实际控制人、存在控制关系的子公司。

1、实际控制人

截至 2021 年 9 月末，发行人的控股股东和实际控制人为益阳高新技术产业开发区管理委员会，益阳高新区管委会持有发行人 93.16% 股权。

2、下属子公司

发行人下属子公司情况详见“第五节-三、发行人重要权益投资情况（一）发行人下属子公司基本情况”章节

（二）关联交易事项

发行人关联交易主要系与股东之间的往来款。关联方存在应收账款和其他应收款如下表所示：

截至 2021 年 9 月末发行人关联方应收款项

单位：万元

项目名称	单位名称	余额	占比
应收账款	益阳市高新技术产业开发区管理委员会	71,957.77	55.88%
其他应收款	益阳市高新技术产业开发区管理委员会	56,825.40	44.12%
合计		128,784.11	100.00%

七、或有事项

（一）发行人所有权受限资产情况

截至 2020 年末，发行人所有权受到限制的资产总额为 366,928.06 万元，具体明细如下：

截至 2020 年末发行人所有权受限资产情况

单位：万元

受限资产类型	账面价值	受限原因
货币资金	38,600.00	质押、保证金
投资性房地产	155,081.82	抵押
存货	162,565.85	抵押
固定资产	10,680.39	抵押
合计	366,928.06	-

截至 2020 年末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（二）发行人对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司对外担保金额合计 23.43 亿元，担保金额合计

占 2021 年 9 月末净资产比重为 20.76%。具体明细情况如下表所示：

截至 2021 年 9 月 30 日发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保开始日期	担保结束日期
1	益阳高新产业发展投资集团有限公司	桃江县竹乡国有资产运营有限公司	6,800.00	2020/5/15	2023/5/14
2	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	30,000.00	2021/4/14	2024/4/13
3	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	18,500.00	2019/11/28	2022/11/28
4	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	9,500.00	2020/10/27	2023/10/27
5	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	13,500.00	2019/11/19	2022/11/19
6	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	4,000.00	2017/6/9	2029/6/13
7	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	19,000.00	2021/2/3	2024/2/2
8	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司	9,900.00	2021/3/30	2024/3/22
9	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市两型建设投资集团有限公司	19,898.00	2019/9/9	2022/9/2
10	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市两型建设投资集团有限公司	5,000.00	2019/4/24	2022/4/21
11	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市两型建设投资集团有限公司	9,000.00	2020/4/24	2023/4/23
12	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市两型建设投资集团有限公司	10,000.00	2020/12/18	2021/12/17
13	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市两型建设投资集团有限公司	20,000.00	2021/5/11	2024/5/10
14	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市龙岭建设投资有限公司-龙桥建设	10,000.00	2020/12/15	2021/12/14

15	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市龙岭建设投资有限公司-凯达建设	10,000.00	2021/3/31	2022/3/29
16	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市龙岭建设投资有限公司	6,300.00	2020/9/14	2022/9/14
17	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市龙岭建设投资有限公司	13,200.00	2021/2/10	2029/2/9
18	益阳高新产业发展投资集团有限公司	益阳市龙岭建设投资有限公司	19,750.00	2020/11/30	2040/12/26
	合计	-	234,348.00	-	-

（三）重要承诺事项

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

第七节 发行人的资信状况

一、发行人近三年及一期主体评级情况

发行人近三年及一期债务融资历史主体评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	公告日期
2021-09-22	AA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	2021-12-21
2021-06-17	AA	稳定	首次评级	大公国际	长期信用评级	2021-09-24
2021-06-24	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2021-06-24
2020-06-23	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2020-06-23
2019-06-21	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2019-06-24
2018-06-28	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级	2018-06-29

二、本期债券信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）综合评定，发行人的长期主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境影响不大，违约风险低，同时信用状况稳定，一般情况下，信用调整的可能性不大。本期债券信用等级为 AAA 级，说明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

1、信用评级报告的内容摘要

（1）主要优势及机遇

①近年来，益阳市经济总量和财政实力持续增长，益阳高新区地处益阳市核心城区，区位优势明显，已形成智能制造业、电子信息产业、新材料能源和健康养老产业四大集群，为公司的发展提供了良好的外部环境；

②公司是益阳高新区重要的土地开发整理和基础设施建设投融资主体，在推动益阳高新区社会经济发展中具有重要地位；

③公司持续得到益阳高新区政府在增资、财政补贴、税收优惠和资产注入等方面的支持；

常德财鑫为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用；

(2) 主要风险/挑战

①公司在建及拟建土地开发及基础设施项目较多，尚需投资规模较大，面临较大资本支出压力；

②公司以土地、代建项目和开发成本为主的存货规模较大，在总资产中占比较高，存在一定资金占用压力；

③公司有息债务规模持续增长，2020 年末资产负债率大幅上升，存在一定偿债压力。

(3) 展望

预计未来，益阳市经济将有望保持稳定增长，公司作为益阳高新区重要的土地开发整理和基础设施建设投融资主体，在益阳高新区经济发展中具有重要作用，将继续得到益阳高新区政府的相关支持。综合考虑，大公国际对未来 1~2 年益阳高新投的信用评级展望为稳定。

2、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对益阳高新产业发展投资集团有限公司（以下简称“评级主体”）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。

大公国际不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。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一个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。跟踪评级期间，大公国际将持续关注评级主体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评级主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映评级主体的信用状况。

定期跟踪评级：每年进行一次。届时，大公国际将获取发行主体最新的财务报告及相关资料，并依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。在跟踪评级过程中，大公国际将维持评级标准的一致性。

三、发行人的资信情况

发行人作为益阳高新区开发、建设、投资、融资的市场主体，与国内多家银行建立了长期稳定的合作关系，和各商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，合作期间无逾期、违约等不良情况出现，具有良好的信用记录。截至 2021 年 9 月末，发行人已获银行授信额度 111.88 亿元，已使用 99.30 亿元，剩余额度 12.58 亿元。良好的外部融资渠道及强大的持续融资实力极大地促进了发行人流动资金整体运转效率，有效增强发行人的偿债能力。具体情况如下：

单位：万元

开户行	授信额度	已使用额度	授信余额
中信银行	15,000.00	15,000.00	0.00
中国银行益阳分行	58,000.00	58,000.00	0.00
中国光大银行益阳分行	18,000.00	18,000.00	0.00
长沙银行	38,000.00	38,000.00	0.00
工商银行桃花仑支行	243,911.00	243,881.00	30.00
农业银行	42,000.00	40,000.00	2,000.00
农商银行益阳分行	16,000.00	15,500.00	500.00
农发行	227,000.00	148,323.00	78,677.00
进出口银行	19,000.00	19,000.00	0.00
交通银行益阳市分行	110,200.00	78,630.00	31,570.00
建设银行银城支行	96,500.00	88,500.00	8,000.00
华夏银行长沙分行	48,000.00	48,000.00	0.00
华融湘江银行益阳分行	113,150.00	108,150.00	5,000.00
国家开发银行湖南省分行	50,000.00	50,000.00	0.00
北京银行长沙分行	24,000.00	24,000.00	0.00
合计	1,118,761.00	992,984.00	125,777.00

四、发行人已发行尚未兑付的债券、信托计划、融资租赁及其他债务情况

截至 2021 年 9 月末，发行人已发行尚未兑付的债券、信托借款及融资租赁情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人已发行尚未兑付的债券、信托借款及融资租赁明细表

单位：万元

序号	借款单位/债券名称	起息日	到期日	余额	利率
1	2015 益高新债	2015.03.30	2022.03.30	32,000.00	7.00%
2	19 益阳高新 PPN001	2019.7.18	2024.7.18	82,000.00	7.30%
3	21 益阳高新 MTN001	2021.9.30	2024.9.30	90,000.00	6.50%
4	湖南省财信信托有限责任公	2020.03.13	2023.03.12	49,800.00	7.99%

	司(原湖南省信托有限责任公司)				
5	中茂国际融资租赁(深圳)有限公司	2020.09.21	2023.09.16	17,920.12	6.98%
6	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	2020.06.10	2023.06.10	8,799.52	5.70%
7	佛山海晟金融租赁股份有限公司	2020.07.17	2023.07.16	10,049.52	5.70%
8	湖北金融租赁股份有限公司	2021.08.12	2025.08.11	10,000.00	5.7%
9	徽银金融租赁有限公司	2020.10.28	2025.10.28	13,691.60	6.20%
10	湖南财信高新数字产业基金合伙企业(有限合伙)	2020.08.14	2026.08.14	52,999.60	7.99%
11	国银金融租赁股份有限公司	2021.02.04	2026.02.04	23,899.50	6.76%
12	上海爱建融资租赁股份有限公司	2021.02.04	2024.02.05	7,264.04	6.99%
13	长江联合金融租赁有限公司	2021.04.07	2026.04.0	18,274.66	6.90%
14	中建投租赁股份有限公司	2021.01.11	2024.01.05	8,023.51	7.00%
15	江苏金融租赁股份有限公司	2021.04.25	2025.04.25	9,460.76	6.90%
16	甘肃兰银金融租赁股份有限公司	2021.05.31	2024.05.31	13,750.00	6.00%
17	中茂国际融资租赁(深圳)有限公司	2021.03.10	2024.03.04	8,540.00	6.98%
18	上海歆华融资租赁公司	2017.10.24	2022.6.21	19,480.00	5.93%
19	建信金融租赁有限公司	2016.11.25	2021.11.24	165.53	4.66%
20	佛山海晟金融租赁股份有限公司	2021.08.26	2024.08.25	18,000.00	5.94%

除上述债务融资工具外,发行人无已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种,不存在境外存续债券,也不存在代建回购等融资行为。

发行人已发行尚未兑付的企业债券为“15 益高新债”及“21 益高新债”,“15 益高新债”募集资金 16 亿元,益阳高新区东部产业园二期标准厂房及配套设施建设项目使用债券募集资金投资金额 9.00 亿元;益阳高新区朝阳产业园三期标准厂房及配套设施建设项目使用债券募集资金投资金额 7.00 亿元,截至本募集说明书签署日,“15 益高新债”募集资金均已使用完毕,未发生违约或延迟支付本息等情形。发行人于 2021 年 12 月 28 日发行了“21 益高新债”,募集资金 9 亿元,目前该债券尚未到付息期。

报告期内,发行人不存在债券违约情况,未发行境外债券,亦不存在存续境外债券,境内存续债券均按期偿还本息。

第八节 本期债券法律意见

发行人聘请湖南联进律师事务所为本次债券发行律师。湖南联进律师事务所就本次债券发行出具了法律意见，认为：

（一）发行人为依法成立并合法存续的有限责任公司，具备发行本次债券的主体资格。

（二）发行人本次发行已获得发行人内部的必要批准和授权，该等批准和授权合法、有效。

（三）发行人本次发行符合《证券法》、《管理条例》、《发改财金〔2004〕1134号文》、《发改财金〔2020〕298号文》等法律、法规和规范性文件规定的有关公司债券发行的实质性条件。

（四）发行人设立及历次变更符合法律、法规及规范性文件的要求，不存在导致发行人存在潜在纠纷的可能。

（五）发行人的股东依法存续且其具备有关法律、法规和规范性文件所规定的担任股东并进行出资的资格，发行人控股股东为益阳高新技术产业开发区管理委员会，实际控制人为益阳高新技术产业开发区管理委员会。

（六）发行人资产完整，资产、人员、财务、机构、业务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

（七）发行人的经营范围符合法律法规的规定，并且发行人在经营范围内开展业务，主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况良好，本期债券的信用等级为 AAA 级，符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

（八）发行人不存在同业竞争情形和显失公允的关联交易。

（九）发行人已合法取得其主要财产的所有权和使用权，不存在对本次债券的发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或产权受限的情形。

（十）发行人重大债权债务均属于正常经营产生的债权债务，对本次发行不构成实质性法律障碍。

（十一）发行人设立至今重大资产变化均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并履行了必要的法律手续，合法、有效；发行人无资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的计划，不存在可预见的重大风险。

（十二）发行人目前执行的税种、税率、纳税情况、所享有的税收优惠、财政补贴符合相关法律、法规和规范性文件的要求。

（十三）发行人的生产经营活动及本次债券募集资金投资项目符合有关环境保护的要求；发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

（十四）发行人本次债券募集资金拟投资的项目已经获得国家主管部门的注册、批准和备案，募集资金的投向符合国家产业政策、行业发展方向，本次债券募集资金投向符合《证券法》、《发改财金〔2004〕1134 号文》、《发改财金〔2020〕298 号文》等有关规定。

（十五）发行人及其子公司、股东以及发行人的董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结或可预见的、可能影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（十六）担保人为依法设立且有效存续的公司法人，具备为本次债券提供担保的主体资格，本次债券的增信及《担保函》内容符合法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

（十七）主承销商、审计机构、评级机构、律师事务所、债权代理人 and 监管银行等中介机构具备本次发行的相关资质，符合《证券法》、《管理条例》、《发改财金〔2004〕1134 号文》的相关规定。

（十八）《募集说明书》依据《管理办法》等法律法规的相关规定披露了本次发行的重要信息；《募集说明书》不会因引用本法律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；《募集说明书》陈述的本次债券的发行条款合法，涉及发行人的重大事项符合规定，发行人存在的重大诉讼和或有诉讼情况已经予以披露，发行人与投资者的争议解决机制符合规定。

综上所述，发行人律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次债券发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权；本次债券的发行，最终尚需获得国家发展改革委的注册。

第九节 本期债券信用增进情况

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请常德财鑫融资担保有限公司（简称“常德财鑫担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

在发行人不能全部兑付本期债券本息时，常德财鑫担保将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

一、担保人基本情况

（1）公司名称：常德财鑫融资担保有限公司

（2）注册地址：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666 号财富中心 B 栋 21 层

（3）法定代表人：余俞

（4）公司类型：有限责任公司（国有独资）

（5）注册资本：70.00 亿元人民币

（6）经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、债券发行担保、经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金对外投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（7）控股股东和实际控制人：控股股东为常德财鑫金融控股集团有限责任公司，实际控制人为常德市财政局。

截至 2021 年 9 月 30 日，常德财鑫融资担保有限公司扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后的母公司净资产为 74.14 亿元，本次债券发行规模 3.00 亿元，发行人主体评级为 AA，计算集中度时责任余额按在保余额的 60% 计算，常德财鑫担保对发行人的融资担保责任余额为其母公司净资产的 2.43%，未超过 10%。2021 年 9 月末，担保人融资性担保责任余额为 154.33 亿元，加上本次担保融资责任余额后，担保人融资担保责任余额是非合并口径净资产的 2.11 倍，未超过 10 倍，符合《融资担保公司监督管理条例》相关规定。

常德财鑫融资担保有限公司在本次债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，合法合规。

二、担保人资信状况

根据大公国际资信评估有限公司综合评定，常德财鑫担保主体长期信用等级为 AAA 级

三、担保人财务情况

截至 2020 年末，常德财鑫担保母公司口径总资产 58.80 亿元，净资产 48.32 亿元。2020 年度，常德财鑫担保母公司口径实现营业收入 2.60 亿元，实现净利润 0.82 亿元；截至 2021 年 9 月末，常德财鑫担保母公司口径总资产 87.03 亿元，净资产 74.15 亿元。2021 年 1-9 月，常德财鑫担保母公司口径实现营业收入 3.05 亿元，实现净利润 0.93 亿元。

四、担保函主要内容

根据常德财鑫担保出具的编号为（2020）年债券保字（011）号的担保函，常德财鑫担保担保的债券面额总计不超过人民币 6.00 亿元（以通过国家发改委注册的金額为准）。

常德财鑫担保承担保证的方式为全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。常德财鑫担保承担保证责任的期间为本次债券品种二债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求常德财鑫担保承担保证责任的，常德财鑫担保免除保证责任。常德财鑫担保保证的范围包括本次债券品种二本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用和其他应支付的费用。

五、担保人累计担保余额

2021 年 9 月末，加上本次担保融资责任余额后，担保人融资性担保责任余额为 156.73 亿元，担保人融资担保责任余额是非合并口径净资产的 2.11 倍，未超过 10 倍，符合要求。

六、担保人发行债券情况

常德财鑫担保曾于 2016 年 6 月 7 日在上海证券交易所公开发发行过“常德财

鑫融资担保有限公司公开发行人 2016 年公司债券”（简称“16 财鑫债”），发行规模 5.00 亿元，票面利率 6.99%，发行期限为 5 年。常德财鑫已于 2017 年 11 月 3 日完成了“16 财鑫债”的全额回售，“16 财鑫债”已于 2017 年 11 月 21 日摘牌。

截至本募集说明书签署日，常德财鑫不存在尚在存续期的债券。

七、担保人与发行人、债权代理人 and 债券持有人的权利义务关系

在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期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。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

八、担保协议及程序的合法性

2021 年 1 月 6 日，常德财鑫融资担保有限公司经审议后出具正式担保函，为益阳高新产业发展投资集团有限公司不超过 6.00 亿元债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第十节 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

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

第十一节 信息披露安排

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

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

一、发行信息披露安排

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

二、存续期内定期信息披露

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

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

三、重大事项信息披露

在企业债券存续期内，本公司发生可能影响企业债券偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：重大事件包括但不限于：

（一）公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

（三）公司三分之一以上董事、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；

（四）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）公司控股股东或者实际控制人变更；

（六）公司发生重大资产抵押、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；

（七）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（十）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）公司转移债券清偿义务；

（十三）公司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；

（十四）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）公司分配股利，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；

（二十）公司涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

企业应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交

易日)内,履行上述重大事项的信息披露义务:

(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、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时;

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的,公司也应当及时履行信息披露义务。

四、本金兑付和付息事项

发行人将在本期债券付息兑付日前 5 个工作日,通过中国债券信息网和上海证券交易所公告付息和本金兑付事项。

第十二节 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

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

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

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

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

（三）发行人应急预案

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

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

（四）风险及违约处置基本原则

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

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

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

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

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

1、不可抗力包括但不限于以下情况

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

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

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

（八）弃权

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

二、债券持有人会议机制

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

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

1、享有本次债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本次债券募

集说明书约定的义务；

- 2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、债权代理协议的约定监督债权人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更本次债券募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权人；
- 7、修改本次债券持有人会议规则；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权人办理与本次债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权人负责召集。当出现下列情形之一时，债权人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

（1）发行人向债权人书面提出拟变更本次债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本次债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息。

（3）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权人等明确议案；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

2、债权人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

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

2、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 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，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已

列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、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。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明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和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

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

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

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场方式召开。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本

金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

5、会议主席有权经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。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、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；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）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点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会

议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决；

8、债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

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

（2）召开会议的时间、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

（六）附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议且无法协调的，应在发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十三节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司益阳分行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

一、债权代理的相关事项

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

二、发行人的权利、职责和义务

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

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

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

4、在债券持有人会议选聘新任债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理的工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本次公司债券相关的事务。

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

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权人代理人：

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

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

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

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

（5）发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失；

（6）发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

（7）发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

（8）发行人拟变更债券募集说明书约定条款或拟变更债权人代理人；

（9）本次债券被暂停交易；

（10）法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

8、发行人应按期向债权人代理人支付债权人代理报酬。

9、发行人应积极支持与配合债权人代理人制作债券债权人代理事务报告，并向债权人代理人提供制作债券债权人代理事务报告所需的相关资料及数据。

三、债权人代理人的权利、职责和义务

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

2、代表债券持有人监督发行人本次债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

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

务。

4、债权人代理人应作为本次公司债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务，具体内容以债券持有人会议决议为准。

5、监督发行人偿债措施的实施。

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

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

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

9、债权人代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄露。

10、在债券持有人会议作出变更债权人代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权人代理人应该向新债权人代理人移交工作及有关文件档案。

11、债权人代理人不得将其在债权代理协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

12、债权人代理人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

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

四、债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

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

- (1) 发行人的经营状况、资产状况；
- (2) 发行人募集资金使用情况；
- (3) 债券持有人会议召开的情况；

- (4) 本次债券本息偿付情况；
- (5) 本次公司债券跟踪评级情况；
- (6) 发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；
- (7) 债权人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

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

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

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

(3) 出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

五、债权代理的期限

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

第十四节 本期债券发行的有关机构

一、发行人

公司名称：益阳高新产业发展投资集团有限公司

住所：益阳高新区东部产业园孵化大楼十二、十三楼

法定代表人：方孝军

经办人员：蔡建平、涂云龙

办公地址：益阳高新区东部产业园孵化大楼十二、十三楼

联系电话：0737-2938306

传真：0737-2938306

邮政编码：611230

二、主承销商/簿记管理人

公司名称：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

经办人员：李杰、傅飘然、胡腾、梁春铭

办公地址：湖北省武汉市新华路特 8 号

联系电话：027-65799857

传真：027-85481502

邮政编码：430015

三、债券登记机构

（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

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构

名称：永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（曾用名：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙））

住所：北京市朝阳区关东店北街 1 号（国安大厦 13 层）

负责人：吕江

经办人员：郭永光、洪元华

办公地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号（国安大厦 13 层）

联系电话：010-65950411

传真：010-65955570

邮政编码：100020

五、信用评级机构

名称：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 号外文大厦 A 座 3 层

法定代表人：吕柏乐

经办人员：戚旺、杨彦

办公地址：北京市海淀区西三环北路 89 号外文大厦 A 座 3 层

固定电话：010-67413300

传真：010-67413555

邮政编码：10089

六、发行人律师

名称：湖南联进律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 98 号明城国际 3608 室

负责人：肖卓民

经办人员：谢雄军、郑曾祥

办公地址：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 98 号明城国际 3608 室

固定电话：0731-85517186

邮政编码：410000

七、担保人

公司名称：常德财鑫融资担保有限公司

住所：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666 号财富中心
B 栋 21 层

法定代表人：余俞

经办人员：晏婴

办公地址：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666 号财富中心 B 栋 21 层

联系电话：0736-7133995

传真：0736-7133995

邮政编码：415000

第十五节 发行人及中介机构声明

发行人声明

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

法定代表人（或授权代表）签名：_____



益阳高新产业发展投资集团有限公司（公章）



2022 年 4 月 1 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及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：

邵子英 何士人 彭蓉 王超 李和定

全体监事签字：

臧赛巍 刘明斌 邵明均 张衡 董知保

全体高级管理人员签字：

母健平 刘明斌 邵明均

益阳高新产业发展投资集团有限公司

2022 年 4 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、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名: 傅凯然

法定代表人(或授权代表)签名: 李洁



长江证券股份有限公司(公章)

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：谢雄军、杨香英、郑曾翔

律师事务所负责人（签字）：肖卓民



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“京永审字（2019）第 145012 号”、“京永审字（2020）第 145003 号”、“永证审字（2021）第 145018 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财务报告的内容无异议，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。



经办注册会计师（签字）：_____



会计师事务所负责人（签字）：_____



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员（签字）：

戚旺

戚 旺

杨彦

杨 彦

评级机构负责人/授权代理人（签字）：

史淑梅

史 淑 梅

大公国际资信评估有限公司



授权书

授权人：吕柏乐 大公国际资信评估有限公司 法定代表人

被授权人：史淑梅 大公国际资信评估有限公司 副总裁

一、授权委托事项：

授权被授权人史淑梅代为审阅、签署下述文件，被授权人超越授权范围须经授权人另行授权，否则无效。

- 1、募集说明书中的资信评级机构声明；
- 2、可转换公司债券会后重大事项承诺函；
- 3、国家发改委企业债券、公司债券、小微企业增信集合债券评级中的评级信用承诺书；
- 4、国家发改委企业债券发行核查工作中的征信报告、专项核查工作中的自查报告。

三、授权委托期限：

该授权有效期自 2022 年 2 月 16 日起至 2022 年 12 月 31 日止，有效期满后授权人将另行授权。

在授权期限内被授权人应谨慎使用授权，不得滥用授权或作出有损授权人及公司利益的行为。

授权人：吕柏乐

大公国际资信评估有限公司

2022 年 2 月 15 日



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会同意本次债券注册的通知文件；
- (二) 《2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2018-2020 年审计报告和 2021 年 1-9 月财务报表；
- (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) 湖南联进律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司企业债券债权代理协议》；
- (七) 《2020 年湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司企业债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020 年湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司企业债券资金账户开立和监管协议》

二、查阅方式

(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、益阳高新产业发展投资集团有限公司

住所：益阳高新区东部产业园孵化大楼十二、十三楼

法定代表人：方孝军

经办人员：蔡建平

办公地址：益阳高新区东部产业园孵化大楼十二、十三楼

联系电话：0737-2938300

传真：028-82381897

邮政编码：413000

2、长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

经办人员：李杰、傅飘然、胡腾、梁春铭

办公地址：武汉市新华路特 8 号

联系电话：027-65799857

传真：027-85481502

邮政编码：430015

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）本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2022 年第一期湖南省益阳高新产业发展投资集团有限公司公司债券
发行网点表**

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司资本市场部	湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦	梁振雨	027-65799891

附表二：最近三年及一期担保人报表

常德财鑫融资担保有限公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：				
货币资金	176,281.38	55,257.50	82,761.45	168,413.54
存出保证金	114,753.28	103,154.91	98,118.34	79,948.54
短期贷款	36,283.96	31,075.27	34,276.88	31,995.99
应收票据	8,100.52	-	310.43	-
预付款项	1.49	-	-	-
应收账款	15.68	-	-	-
应收代位追偿款	23,615.30	25,101.20	21,871.70	19,383.13
其他应收款	474,622.49	341,129.62	302,333.18	244,279.15
委托贷款	1,970.00	1,970.00	2,955.00	4,925.00
其他流动资产	6.80	-	-	-
流动资产合计	835,650.90	557,688.50	542,626.97	548,945.35
非流动资产：				
发放贷款及垫款		-	-	3.76
可供出售金融资产	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
长期股权投资	11,579.56	11,579.56	12,018.62	10,876.02
投资性房地产	2,256.72	2,256.72	1,071.49	1,096.97
固定资产	5,907.05	6,065.31	5,772.97	1,358.43
抵债资产	25,904.74	22,276.37	7,848.96	5,462.49
递延所得税资产	2,688.70	2,688.70	1,835.56	1,424.90
其他非流动资产	-	-	-	10,000.00
非流动资产合计	49,336.77	45,866.65	29,547.61	31,222.58
资产总计	884,987.67	603,555.15	572,174.58	580,167.93
项目	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动负债：				
存入保证金	14,603.90	19,390.46	16,231.67	15,945.25
预收款项	610.63	638.29	3,054.08	1,164.47
应付职工薪酬	99.79	566.43	130.93	213.58
应交税费	2,339.78	3,681.44	4,452.13	3,762.36
其他应付款	49,750.10	38,737.97	16,685.13	43,787.31
担保合同准备金	47,802.08	28,707.52	20,163.50	12,945.62
流动负债合计	115,206.28	91,722.10	60,717.45	77,818.60

非流动负债：				
预计负债	14,327.25	14,327.25	20,607.19	19,456.42
非流动负债合计	14,327.25	14,327.25	20,607.19	19,456.42
负债合计	129,533.53	106,049.36	81,324.64	97,275.02
所有者权益：				
实收资本	700,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
资本公积	4,409.66	4,409.66	4,409.66	4,409.66
其他综合收益	218.09	218.09	1,436.87	1,022.54
盈余公积	3,616.16	3,616.16	2,801.05	2,204.14
一般风险准备金	3,596.42	3,596.42	2,781.31	2,184.40
未分配利润	32,127.85	24,014.63	17,631.97	12,069.90
归属于母公司所有者权益合	743,968.18	485,854.96	479,060.85	471,890.64
少数股东权益	11,485.95	11,650.83	11,789.09	11,002.27
所有者权益合计	755,454.13	497,505.79	490,849.94	482,892.91
负债和所有者权益合计	884,987.67	603,555.15	572,174.58	580,167.93

常德财鑫融资担保有限公司最近三年及一期末合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	32,289.9	28,918.98	29,273.67	18,916.00
利息收入	2,399.20	3,398.47	5,169.85	8,132.78
担保费收入	29,576.2	24,906.00	23,175.67	10,502.87
手续费及佣金收入	285.77	521.44	860.26	277.17
其他业务收入	28.68	93.08	67.90	3.18
二、营业总成本	19,689.7	15,574.39	18,025.89	16,291.91
营业成本	-	56.35	50.48	-
手续费及佣金支出	-	-	130.95	-
赔付支出净额	-	6,216.83	9,275.75	8,547.72
提取保险合同准备金净额	19,094.5	8,544.02	8,526.47	5,261.68
分保费用	76.48	91.07	232.78	-
营业税金及附加	-	263.48	61.24	30.99
管理费用	1,683.29	4,841.18	3,872.89	5,613.94
财务费用	-1,332.1	-2,438.54	-4,124.66	-4,590.35
资产减值损失	-812.51	-3,779.87	-1,798.20	1,427.93
加：投资收益	429.00	544.83	849.17	643.73
其他收益	-	2,934.84	921	209.37
三、营业利润	12,216.6	13,044.40	11,219.75	3,477.19
加：营业外收入	499.39	0.31	0.07	0.6

减：营业外支出	10.80	975.57	3.64	257.15
四、利润总额(亏损以-号表示)	12,705.2	12,069.14	11,216.17	3,220.65
减：所得税	3,216.89	3,474.51	2,953.48	673.85
五、净利润(亏损以-号表示)	9,488.34	8,594.63	8,262.69	2,546.80
归属于母公司所有者的净利润	9,113.22	8,012.89	6,755.88	1,474.59
少数股东损益	375.12	581.74	1,506.81	1,072.21
六、综合收益总额	9,488.34	7,375.85	8,677.03	1,183.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,113.22	6,794.11	7,170.21	111.03

常德财鑫融资担保有限公司最近三年及一期末合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	29,750.01			
收到原保险合同保费取得的现金	-	21,221.08	15,335.37	10,548.31
收取利息、手续费及佣金的现金	-	4,192.94	6,030.11	8,607.79
收到的其他与经营活动有关的现金	185,417.38	25,753.60	21,809.31	38,427.35
经营活动现金流入小计	215,167.38	51,167.62	43,174.79	57,583.45
购买商品，接受劳务支付的现金	-	-	232.78	-
客户贷款及垫款净增加额	-	7,701.34	17,756.09	11,740.47
支付原保险合同赔付款项的现金	-	14,223.40	16,531.53	13,937.85
支付给职工以及为职工支付的现金	1,450.50	1,147.77	1,005.97	1,185.11
支付的各项税费	4,084.82	5,278.37	2,824.38	3,191.93
支付其他与经营活动有关的现金	338,480.57	63,505.19	64,877.60	120,392.47
经营活动现金流出小计	344,015.88	91,856.07	103,228.35	150,447.83
经营活动产生的现金流量净额	-128,848.50	-40,688.45	-60,053.57	-92,864.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	969.00	-	-	7,000.00
取得投资收益收到的现金	-	200.00	720.90	529.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.03
收到其他与投资活动有关的现金		23,800.00	-	-
投资活动现金流入小计	969.00	24,000.00	720.90	7,529.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19.02	95.49	36.42	47.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	600.00	7,527.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	10,000.00	24,883.00	-
投资活动现金流出小计	19.02	10,095.49	25,519.42	7,574.67
投资活动产生的现金流量净额	949.98	13,904.51	-24,798.52	-45.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	250,000.00	-	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	99,212.00	108,812.00
筹资活动现金流入小计	250,000.00	-	99,212.00	108,812.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,077.60	720.00	800.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	78,000.00	-	-	99,212.00
筹资活动现金流出小计	79,077.60	720.00	800.00	99,212.00
筹资活动产生的现金流量净额	170,922.40	-720.00	98,412.00	9,600.00
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	43,023.88	-27,503.95	13,559.91	-83,309.92
期初现金及现金等价物余额	55,257.50	82,761.45	69,201.54	152,511.46
六、期末现金及现金等价物余额	98,281.38	55,257.50	82,761.45	69,201.54