

2022 年第一期张家界市经济发展投资集团 有限公司城市停车场建设专项债券 募集说明书

发行人

张家界市经济发展投资集团有限公司

注册金额	不超过（含）15 亿元
本期计划发行规模	11 亿元
基础发行额	5.5 亿元
弹性配售额	5.5 亿元
增信情况	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的连带责任保证担保
发行人	张家界市经济发展投资集团有限公司
主承销商/簿记管理人/债权代理人	东方证券承销保荐有限公司
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AA；评级展望：稳定 债项评级：AA+；评级展望：稳定

主承销商/簿记管理人



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二二年三月

声明及提示

本募集说明书及摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。发行人承诺募投项目收益优先用于本次债券本息的偿付。

发行人承诺在本次债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本次债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全

体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺将根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师声明

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

六、投资提示

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。凡欲认购本次债券的投资者，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。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定。投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》，接受《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》之权利及义务安排。

为维护本次债券投资者的权益，发行人及本次债券债权代理人已订立了《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本次债券募集说明书的规定履行其在本本次债券项下的相关义务，本次债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本次债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22 张家界专项债 01”）。

(二) 本期债券计划发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 11 亿元。

(三) 基础发行额：人民币 5.5 亿元。

(四) 弹性配售额：人民币 5.5 亿元。

(五) 弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 3 倍，当期计划发行规模为 11 亿元，其中，基础发行额为 5.5 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制配售倍数的，应按照当期计划发行规模 11 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制配售触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

(1) 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5.5 亿元进行配售。

(2) 申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5.5 亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 11 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.5 亿元进行配售。

（六）债券期限：7 年。

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

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

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

（十）发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）增信措施：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的连带责任保证担保。

（十二）债券评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

目 录

声明及提示.....	1
目 录.....	6
释 义.....	10
第一条 风险揭示与对策.....	12
一、风险因素.....	12
二、风险对策.....	17
第二条 发行条款.....	24
一、本次债券发行依据.....	24
二、本期债券的基本条款.....	24
三、认购与托管.....	27
四、认购人承诺.....	28
五、债券发行网点.....	30
六、债券本息兑付办法.....	30
第三条 募集资金运用.....	32
一、张家界城市停车场建设项目.....	32
（一）项目建设主体.....	32
（二）项目批复.....	32
（三）项目建设内容.....	33
（四）项目投资规模及成本分析.....	34
（五）项目土地情况.....	36
（六）项目建设进度.....	36
（七）募投项目资金来源落实情况.....	36
（八）项目建设的必要性及社会效益.....	37
（九）项目经济效益分析.....	38
二、补充营运资金.....	46
三、发行人承诺.....	46
四、募集资金使用计划及管理制度.....	46
五、前次已发行未兑付企业债券募集资金使用情况.....	47
第四条 发行人基本情况.....	49
一、发行人概况.....	49
二、历史沿革.....	50
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	51
四、发行人治理结构、组织结构和独立性和内部管理制度.....	51
（一）公司治理.....	51
（二）公司组织结构.....	55
（三）发行人独立性.....	56
（四）重要内控制度.....	57
五、发行人重要权益投资情况.....	61
（一）控股子公司.....	61
（二）合营、联营及参股公司.....	70
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	75
（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成.....	75

(二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历.....	75
(三) 发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况.....	78
七、发行人业务情况.....	78
(一) 发行人主要业务情况.....	79
(二) 发行人主营业务经营模式.....	82
八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况.....	85
(一) 发行人所在行业情况.....	85
(二) 发行人行业地位及竞争优势.....	93
(三) 发行人所在区域概况.....	98
(四) 发行人的发展规划.....	100
九、发行人重大资产重组情况.....	103
十、发行人违法违规情况.....	103
十一、媒体质疑事项.....	103
第五条 发行人主要财务情况.....	104
一、发行人财务概况.....	104
(一) 合并报表范围的变化情况.....	104
(二) 会计政策和会计估计变更.....	105
二、最近三年及一期的财务会计信息.....	107
(一) 合并资产负债表.....	107
(二) 合并利润表.....	109
(三) 合并现金流量表.....	110
(四) 母公司资产负债表.....	111
(五) 母公司利润表.....	112
(六) 母公司现金流量表.....	113
(七) 主要财务指标.....	115
三、管理层讨论与分析.....	115
(一) 资产负债结构分析.....	115
1、资产结构分析.....	116
2、负债结构分析.....	142
(二) 偿债能力分析.....	149
(三) 营运能力分析.....	150
(四) 盈利能力分析.....	151
(五) 现金流量分析.....	152
四、有息债务情况.....	154
五、关联方及关联交易.....	160
(一) 关联方关系.....	160
(二) 关联方交易.....	160
(三) 关联交易制度.....	162
(四) 关联方资金占用.....	163
六、对外担保、未决诉讼、仲裁等重大或有事项或承诺事项.....	163
(一) 对外担保.....	163
(二) 未决诉讼、仲裁及行政处罚事项.....	167
七、资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况.....	167

第六条	发行人信用状况.....	169
一、	信用级别.....	169
二、	信用评级报告的内容摘要.....	169
三、	跟踪评级安排.....	170
四、	发行人历史信用评级情况.....	171
五、	发行人主要资信情况.....	172
	（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况.....	172
	（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况.....	172
	（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券偿还情况.....	172
第七条	增信情况.....	174
一、	担保人基本情况.....	174
二、	担保人财务情况.....	174
三、	担保人资信状况.....	175
四、	担保人累计担保余额.....	176
五、	担保函主要内容.....	176
六、	债券持有人及债券债权代理人对担保事项的持续监督安排.....	179
第八条	税项.....	180
一、	投资本期债券需缴纳税种及相关税收政策.....	180
二、	投资本期债券的税收风险.....	181
三、	税项抵消.....	182
第九条	信息披露安排.....	183
一、	发行人信息披露安排.....	183
	（一）信息披露依据.....	183
	（二）存续期内定期信息披露时间及内容.....	183
	（三）存续期内重大事项的信息披露时间及内容.....	183
二、	信息披露事务管理制度.....	185
	（一）未公开信息的传递、审核、披露流程.....	185
	（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障.....	185
	（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责.....	186
	（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程.....	186
	（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度.....	186
第十条	投资者保护机制.....	187
一、	本期债券违约事件的约定.....	187
二、	本期债券持有人会议规则.....	188
三、	发行人的偿债计划.....	192
四、	偿债保障措施.....	194
	（一）发行人良好的经营能力以及可支配现金流为本期债券按期还本付息提供资金保障.....	194
	（二）发行人与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障.....	195
	（三）发行人持有大量优质资产为本次债券的本息兑付提供了有效保障.....	195
	（四）募投项目收益.....	196
	（五）其他保障措施.....	196

第十一条	债权人代理人.....	201
第十二条	法律意见.....	206
第十三条	本期债券发行的有关机构.....	208
一、	发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司.....	208
二、	主承销商、簿记管理人、债权人代理人：东方证券承销保荐有限公司.....	208
三、	分销商：浙商证券股份有限公司.....	208
四、	托管机构：.....	209
五、	审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）.....	209
六、	信用评级机构：联合资信评估股份有限公司.....	210
七、	发行人律师：北京市华泰律师事务所.....	210
八、	募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司张家界分行.....	210
九、	担保人：常德财鑫融资担保有限公司.....	211
第十四条	发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	212
	发行人声明.....	213
	发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	214
	发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	215
	发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	216
	主承销商声明.....	217
	债权人代理人声明.....	219
	发行人律师声明.....	220
	会计师事务所声明.....	221
	资信评级机构声明.....	222
第十五条	备查文件.....	223
一、	备查文件清单.....	223
二、	查询地址.....	223

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/张家界经投	指	张家界市经济发展投资集团有限公司
本次债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币 15 亿元的 2022 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币 11 亿元的“2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”，简称“22 张家界专项债 01”
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
国家发展改革委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	指	中央国债登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、簿记管理人、债权人代理人	指	东方证券承销保荐有限公司
担保人、常德财鑫	指	常德财鑫融资担保有限公司
《债券持有人会议规则》	指	《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理人协议》
《募集资金账户监管协议》	指	《2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》
募集资金监管银行	指	华融湘江银行股份有限公司张家界分行
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
评级公司、信用评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
会计师事务所、审计机构	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师、律师事务所	指	北京市华泰律师事务所
《法律意见书》	指	北京市华泰律师事务所出具的《关于 2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《公司章程》	指	《张家界市经济发展投资集团有限公司公司章程》
控股股东、实际控制人	指	张家界市人民政府国有资产监督管理委员会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
报告期内、近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月
报告期末、近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：1、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存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“超过”含本数，“超过”不含本数。

第一条 风险揭示与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

2、信用风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（二）与发行人相关的风险

1、运营风险

发行人作为张家界市城市基础设施建设和旅游资源开发建设的主体，承担着城市建设和旅游资源基础设施建设重任。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。

2、经营及其模式相关风险

在公司发展的经营和管理过程中，会遇到来自外部和内部各种因素的影响。首先，发行人作为国有控股公司，政府对公司的发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，风险转移能力相对较弱；其次，发行人主营业务与宏观经济联系紧密，经济周期的波动将对公司的经营业绩产生影响。

3、项目投资风险

发行人本期债券发行募集资金投资项目属于城市基础设施建设项目，总体投资规模大，建设周期较长，涉及情况较为复杂，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。在项目管理过程中，需要进行项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节。项目涉及多个政府部门，同时也需要协调项目工程所在区域的居民和企业。如果项目管理人员的项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

4、合规使用债券募集资金的风险

虽然本期债券募集资金投向做了严格限定，而募投项目也经过了可行性论证，履行了相关的审批手续，但由于项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。

5、与偿债保障措施相关的风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到发行人在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

6、持续融资的风险

发行人的投资项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，目前的有息债务规模较大，使公司未来面临一定的资金压力。发行人外部融资以银行贷款、发行债券等为主，一旦融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

7、对外担保风险

截至 2021 年 9 月末，发行人本部及其全资、控股子公司对外担保总额达到 449,057.50 万元，占公司总资产比例为 9.02%，担保对象违约将会对公司带来或有负债的风险。

8、应收账款回款时间较长及增速较快的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 511.85 万元、45,157.84 万元、80,241.75 万元和 80,383.57 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、1.09%、1.65%和 1.61%。其他应收款分别为 738,086.57 万元、868,255.78 万元、1,070,274.36 万元和 1,075,411.50 万元，占总资产的比例分别为 18.45%、20.86%、21.98%和 21.60%。发行人应收款项金额较大，与发行人所处行业特点及经营模式有关，其中大部分由与政府发生的往来款构成，整体而言发生坏账损失的风险较小，但其不能按期还款仍会给发行人带来一定的资金压力，可能对发行人的资产流动性及长期发展产生负面影响。

9、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计 502,712.26 万元，占净资产比例为 26.18%，受限资产主要是发行人进行融资时用于抵押或质押的土地资产、武陵源核心景区门票经营收费权、门票收益权和其持有的张旅集团股权等。发行人较大的受限资产规模将一定程度上影响发行人后续融资能力。若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对发行人正常经营活动产生影响。

10、经营性现金流波动较大的风险

受工程建设业务及投入增加的影响，最近三年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为 48,903.35 万元、-180,378.80 万元、-176,916.55 万元和 156,271.08 万元，经营性现金流波动较大，对后续有息负债的偿还产生不利的影响。

11、传染性疾病的爆发及自然灾害的风险

旅游业具有高级集中性的服务特点，因此易受疾病、自然灾害等不可抗力因素冲击。近年来我国发生的非典疫情、甲型 H1N1 禽流感等高传染性疾病以及 2008 年的特大雪灾、汶川大地震以及 2020 年发生的新冠疫情等自然灾害都对旅游行业产生了不同程度的影响。此类不可抗力事件的发生，易动摇旅游者的消费信心，抑制出游需求，从而影响公司收入。未来张家界景区内或周边地区如果出现传染性疾病或自然灾害可能影响游客出行进而导致游客接待量减少从而影响公司收入

（三）政策风险

1、宏观经济政策调控风险

近年来，国家在宏观经济层面加大了对货币政策和财政政策的调控力度，这将在一定程度上影响公司未来城市基础设施建设项目的融

资和需求。公司面临一定的宏观经济政策调控风险。

2、地方政策变动风险

发行人主要从事资源开发、现代旅游业建设和运营业务，虽属于国家支持行业，但是国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化，在不同程度上对发行人的经营业绩产生影响。

（四）信用评级报告中关注的风险

1、旅游行业易受突发公共卫生事件影响。2020 年新型冠状病毒疫情的爆发抑制了旅游出行需求，公司旅游业务客流量严重承压，2020 年营业收入同比下滑 31.06%至 10.84 亿元，经营性利润为负，利润总额下滑至 0.56 亿元。2021 年 7 月底，新冠疫情在张家界地区有所反复，对区域内旅游产业形成较大冲击，联合资信将持续关注张家界地区疫情防控及公司旅游业务恢复情况。

2、张家界市财政收入下滑幅度较大。2020 年，受新冠疫情对区域旅游产业的冲击影响，张家界全市一般公共预算收入 52.0 亿元，比上年下降 20.4%。其中，地方财政收入 32.1 亿元；地方财政收入中，税收收入 21.9 亿元，比上年下降 14.4%。

3、受关联方往来拆借及城市基础设施建设持续投入影响，公司有息债务快速增长，债务负担重。公司其他应收款（关联方往来款）快速增长，对资金占用大。同时，公司持续在城市基础设施建设领域进行投资，截至 2020 年底有息债务较 2019 年底增长 20.13%至 226.56 亿元。2022 年，公司本部口径到期债券金额为 18.00 亿元。

4、公司经营获现能力弱。2018-2020 年，受支付往来款及对外拆借规模增加影响，公司经营活动现金净流量分别为 4.89 亿元、-18.04 亿元和-17.69 亿元。

5、公司存在一定或有负债风险。截至 2021 年 9 月底，公司对外担保余额 44.91 亿元，担保比率为 23.39%，担保比率高，存在一定或有负债风险。

（五）不可抗力的风险

发行人的资产可能会因飓风、火灾、地震、洪灾、恐怖行为及其他自然或人为灾害而遭受经济损失。如果上述不可抗力对第三方造成损害，发行人还可能须承担民事责任或罚款，并将对公司的业务、财务状况及经营业绩产生不利影响。不可抗力甚至可能导致公司的部分业务中断。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，降低或分散可能的利率风险。

2、信用风险对策

本期债券设置提前偿还条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 10%、15%、20%、25%和 30%的比例偿还债券本金。由于提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可为本期债券期满如约偿债提供保障。此外，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监

控,严格控制资本支出,积极预测并应对投资项目所面临的各种风险,确保募集资金投资项目的正常建设和运营,提高建设项目的现金流和收益水平,保障了本期债券按时还本付息。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后,发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请。同时,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,本期债券未来的流动性风险将会降低。

(二) 与发行人相关的风险对策

1、运营风险对策

发行人将不断提高经营管理水平,提升公司的市场地位和市场声誉状况,降低公司运营风险。同时,发行人还将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集社会资金,有效降低融资成本。此外,发行人将进一步完善法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,不断加强管理、提高公司整体运营实力。

2、发行人经营及其模式相关风险对策

首先,发行人将在政府做出决策前提出适当建议,并且明确投资方向;其次,发行人将加强与相关部门的沟通,提高公司研判能力,以应对政策的变动。同时,发行人将通过完善自身管理体制和运作机制,加强内部管理,进一步加强核心竞争力和抗风险能力,并采取多种经营和高效运营的方式,全面提高公司的综合实力。发行人将通过多元化的经营避免对主要业务板块的依赖,通过将收入及利润规模维持在较高水平降低收入波动对公司正常经营的影响。

3、项目投资风险对策

发行人建立了一套比较完善的项目管理和财务管理制度。由张家界市相关部门、施工单位、相关领导组建项目指挥部，全面负责工程项目的具体建设实施，保证项目的工程质量及进度；外部监理公司在公司授权范围内对工程项目实施质量控制、进度控制、投资控制和合同管理；发行人全面负责对资金使用等情况进行监控，从而使项目的投资、建设、运营、监督等工作分开，确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

4、合规使用债券募集资金的风险对策

发行人已聘请东方证券承销保荐有限公司作为本期债券的债券债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。根据上述协议，发行人与监管行签署了《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》。由华融湘江银行股份有限公司张家界分行作为本期债券募集资金的账户监管人，为本期债券开设了募集资金账户，专项用于存放本期债券募集资金和接收、存储。由张家界农村商业银行股份有限公司作为本期债券偿债资金的账户监管人，为本期债券开设了偿债账户，专项用于划转偿还本期债券的本金和利息。

募集资金账户监管人对发行人划款指令进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则，募集资金账户监管人有权拒绝支付募集资金账户内的资金。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，发行人财务部将根据募集说明书承诺的投向使用本期债券资金，确保资金做到专款专用。

另一方面，若确实因施工进度、不可抗力等因素致使募投项目需要更改，发行人将按照政策要求，严格履行变更程序并及时披露。

5、与偿债保障措施相关的风险对策

总体来看，公司为本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的

经营业绩及稳健的财务结构以及政府对公司的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，具有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

6、持续融资的风险对策

由于发行人经营状况持续良好，且自发行人成立以来，得到了各级政府的大力支持。发行人目前保持着良好的资信记录，并得到多家银行的贷款授信，这将保证发行人具有持续的债务融资能力；发行人所投资的项目均符合国家产业政策，有利于发行人的稳定发展；发行人已成功发行公司债券融资，信托融资也稳步进行，在资本市场有了一定知名度，并且发行人未来将积极响应政府号召，获得政府和银行更多的政策和贷款支持。

7、对外担保风险对策

首先，公司目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好，公司产生或有负债的风险较低；其次，发行人建立了企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险；再次，发行人将从严控制本部及下属企业对外提供担保，注意运用保证责任的免责条款。同时，发行人将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

8、应收账款回款时间较长及增速较快的风险对策

发行人将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收，确保在建

项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

9、受限资产规模较大的风险对策

发行人经营状况持续良好，且自发行人成立以来，得到了各级政府的大力支持。发行人目前保持着良好的资信记录，并得到多家银行的贷款授信，这将保证发行人具有持续的债务融资能力。同时发行人将不断提高公司盈利能力，控制自身债务规模，确保有息负债按时还本付息。

10、经营性现金流波动较大的风险对策

发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要是发行人报告期内的大部分工程尚在建设，未达到竣工结算要求，因此代建收入现金流入金额低于代建项目现金支出所致。未来随着发行人业务规模的不断扩大，以及在建项目的完工，后续发行人经营性现金流入将持续增加，为有息负债的偿还提供稳定来源。

11、传染性疾病的爆发及自然灾害的风险对策

发行人是张家界市旅游资源开发的主体，建立了一套安全防患制度，包括增强灾患意识、建立防御灾害体系；开展灾患教育、提高应急能力；增加产品类型、提高防范能力；提高服务质量、做好灾后重建工作等；加强对传染病的防治、对突发性旅游事件危机管理等。发行人严格执行公司管理制度，一旦出现传染性疾病的爆发及自然灾害的风险，能将以上风险降至最低。

（三）与行业有关的风险对策

1、经济周期及区域经济发展状况变动的风险对策

从整体上来看，城市基础设施建设运营行业具有弱周期的特点，经济周期波动虽然也会对该行业产生影响，但程度非常有限。针对经

济周期及地区经济发展状况等因素的影响，发行人将根据张家界市发展规划，充分发挥发行人在城市基础设施建设运营方面的专业优势，积极参与更多基础设施项目的投资和经营管理，在较大程度上抵御外部经济环境变化对公司经营业绩可能产生的不利影响，减少行业景气周期、宏观经济及产业变动等不可控因素对公司利润的影响。

2、产业政策风险对策

旅游业作为第三产业的重要一环，历来受到政府支持。作为张家界市重要的旅游业经营和发展主体，发行人将继续获得各级政府的大力支持。另外，发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，加强与政府主管部门的沟通，准确了解行业动态和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响，保障企业持续平稳发展。

（四）信用评级报告中关注的风险对策

1、发行人将在坚持做好武陵源核心景区提质升级的同时，继续推进张家界西线旅游和大庸古城等新旅游线路及景区的建设，进一步增强公司自身的盈利能力。

2、发行人将加快在建工程项目的建设进度，以期尽快完工结算实现项目收益；同时发行人也将积极催收大规模的应收款项，缩短应收款项回收期，提高资金周转率。

3、发行人将尽快进行管理调整，加强与张家界市武陵源旅游产业发展有限公司的协调磨合，尽快完成人事管理、业务管理、资金管理等全方面的业务融合。

4、发行人未来将严格控制对外担保业务规模，同时将审慎跟踪关注被担保方的业务运营情况，避免违约事项发生。

（五）与政策相关风险对策

1、政策性风险对策

旅游业作为第三产业的重要一环，历来受到政府支持。作为张家界市重要的旅游业经营和发展主体，发行人将继续获得各级政府的大力支持。另外，发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，加强与政府主管部门的沟通，准确了解行业动态和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响，保障企业持续平稳发展。

第二条 发行条款

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕152号文件注册公开发行。

本次债券业经张家界市经济发展投资集团有限公司 2017 年 9 月 18 日作出的董事会决议同意申请公开发行。

本次债券业经张家界市人民政府国有资产监督管理委员会于 2017 年 9 月 27 日出具的《关于张家界市经济发展投资集团有限公司发行 2017 年城市停车场建设专项债券的批复》（张国资〔2017〕179 号）同意申请公开发行。

二、本期债券的基本条款

发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司。

债券名称：2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22 张家界专项债 01”）。

本期债券计划发行总额：人民币 11 亿元。

基础发行额：人民币 5.5 亿元。

弹性配售额：人民币 5.5 亿元。

弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 3 倍，当期计划发行规模为 11 亿元，其中，基础发行额为 5.5 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制配售倍数的，应按照当期计划发行规模 11 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制配售触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5.5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5.5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 11 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.5 亿元进行配售。

债券期限：7 年。

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

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3 至第 7 个年度分别按照本金总额 10%、15%、20%、25%和 30%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后 5 年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，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

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

发行方式：本期债券为实名制记账式，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业。

发行对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2022 年 4 月 28 日。

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 4 月 29 日。

发行期限：本期债券的发行期限为 1 个工作日，即发行首日 2022 年 4 月 29 日。

起息日：自 2022 年 4 月 29 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 29 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券计息期限为自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日止。

付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。

兑付日：2025 年至 2029 年每年的 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：主承销商为东方证券承销保荐有限公司，分销商为浙商证券股份有限公司。

增信措施：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。

债券评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：东方证券承销保荐有限公司。

募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司张家界分行。

流动性安排：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。

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

三、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式，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。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。本期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。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息

网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

（三）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有

规定并受其约束。

(二) 投资者同意东方证券承销保荐有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订本次债券《债权代理协议》、制订本次债券《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

(四) 本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

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

1、本期债券发行与转让的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

5、债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履

行义务。

（六）本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

（八）投资者已签署《风险告知书》，对于本期债券各项风险已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

五、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过证券交易所向在中证登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）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2023 年至 2029 年每年的 4 月 29 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计

息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还本金方式，即从第 3 至第 7 个计息年度分别按照本金总额 10%、15%、20%、25%和 30%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后 5 年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，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

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

第三条 募集资金运用

本次债券募集资金规模为 15 亿元人民币，其中 9 亿元拟用于张家界城市停车场建设项目，6 亿元拟用于补充发行人营运资金。募集资金投资项目基本情况如下表所示：

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
张家界城市停车场建设项目	张家界市经济发展投资集团有限公司	149,793.17	90,000.00	60.08%	60.00%
补充营运资金	-	-	60,000.00	-	40.00%
合计	-	149,793.17	150,000.00	-	100.00%

本期债券基础发行额 5.5 亿元，其中 3.3 亿元拟用于张家界城市停车场建设项目，2.2 亿元用于补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 11 亿元，其中 6.6 亿元拟用于张家界城市停车场建设项目，4.4 亿元用于补充发行人营运资金。

一、张家界城市停车场建设项目

（一）项目建设主体

该项目建设主体为张家界市经济发展投资集团有限公司。

（二）项目批复

该项目的审批情况如下：

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
1	《项目建设选址意见书》	建规〔选〕字第 SX201711001	张家界市规划管理局	2017 年 11 月 24 日
2	《关于张家界城市停车场建设项目用地意见的函》	张国土资函〔2017〕122 号	张家界市国土资源局	2017 年 11 月 30 日
3	《张家界城市停车场建设项目的节能评估报告的确认函》	张能审函〔2017〕96 号	张家界市发展和改革委员会	2017 年 12 月 26 日
4	《关于张家界城市停车场建设项目环境影响报告表的批复》	张环函〔2017〕249 号	张家界市环境保护局	2017 年 12 月 29 日

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间
5	《张家界市社会稳定风险评估中心的备案意见》	张稳评备字(2018)1号	张家界市社会稳定风险评估中心	2018年1月3日
6	《关于核准张家界城市停车场建设项目的批复》	张发改审批(2018)4号	张家界市发展和改革委员会	2018年1月18日

(三) 项目建设内容

张家界城市停车场建设项目拟建地点位于张家界市永定区和桑植县，包括桑植高速东出口、桑植高速西出口、桑植高铁站、苦竹寨中心广场、九天洞景区入口处、鸭坪屋王村下码头服务区。

项目停车场共计 6 个地块，总用地面积 390 亩，总建筑面积 175,300.00 平方米（停车楼及辅助用房），停车位共 8,772 个（其中大巴车车位 466 个，环保车车位 499 个、小汽车车位 7,807 个），充电桩 2,200 套（其中大巴车、环保车充电桩 250 套，小汽车 1,950 套）。

1、桑植高速东出口停车场

用地面积 50 亩，建筑面积 50 平方米（辅助用房），停车位 863 个（其中大巴车车位 60 个，环保车车位 64 个、小汽车车位 739 个），充电桩 216 套（其中大巴车、环保车充电桩 32 套，小汽车 184 套）。

2、桑植高速西出口停车场

用地面积 20 亩，建筑面积 50 平方米（辅助用房），停车位 345 个（其中大巴车车位 24 个，环保车车位 26 个、小汽车车位 295 个），充电桩 88 套（其中大巴车、环保车充电桩 14 套，小汽车 74 套）。

3、桑植高铁站停车场

用地面积 200 亩。其中停车楼占地面积 155.63 亩，地面停车场占地面积 44.37 亩，建筑面积 175050 平方米（其中停车楼 175000 平方米，辅助用房 50 平方米），停车位 5493 个（其中大巴车车位 238 个，环保车车位 255 个、小汽车车位 5000 个），充电桩 1376 套（其中大巴车、环保车充电桩 126 套，小汽车 1250 套）。

4、苦竹寨中心停车场

用地面积 50 亩，建筑面积 50 平方米（辅助用房），停车位 863 个（其中大巴车车位 60 个，环保车车位 64 个、小汽车车位 739 个），充电桩 216 套（其中大巴车、环保车充电桩 32 套，小汽车 184 套）。

5、九天洞停车场

用地面积 20 亩，建筑面积 50 平方米（辅助用房），停车位 345 个（其中大巴车车位 24 个，环保车车位 26 个、小汽车车位 295 个），充电桩 88 套（其中大巴车、环保车充电桩 14 套，小汽车 74 套）。

6、鸭坪停车场

用地面积 50 亩，建筑面积 50 平方米（辅助用房），停车位 863 个（其中大巴车车位 60 个，环保车车位 64 个、小汽车车位 739 个），充电桩 216 套（其中大巴车、环保车充电桩 32 套，小汽车 184 套）。

（四）项目投资规模及成本分析

该项目建设投资估算为 149,793.17 万元，其中建安工程费 50,387.00 万元，占建设总投资的 33.64%；设施设备购置费 24,652.40 万元，占建设总投资的 16.46%；附属工程费 4,022.00 万元，占建设总投资的 2.69%；工程建设其他费 46,477.84 万元，占建设总投资的 31.03%；预备费 12,553.92 万元，占建设总投资的 8.38%；建设期利息 11,700.00 万元，占建设总投资的 7.81%。该项目拟使用本期债券募集资金 90,000.00 万元，占项目投资总额的 60.08%。

1、桑植高速东出口停车场

根据建设方案估算，本停车场总投资为 11,476.11 万元，其中：工程费用 1,167.19 万元，设备购置费用 2,320.40 万元，附属工程费 523.33 万元，工程建设其他费用 5,358.27 万元，工程预备费用 936.92 万元，建设期利息 1,170.00 万元。

2、桑植高速西出口停车场

根据建设方案估算，本停车场总投资为 4,570.32 万元，其中：工程费用 472.58 万元，设备购置费用 950.40 万元，附属工程费 215.33 万元，工程建设其他费用 2,161.98 万元，工程预备费用 380.03 万元，建设期利息 390.00 万元。

3、桑植高铁站停车场

根据建设方案估算，本停车场总投资为 106,224.19 万元，其中：工程费用 45,940.27 万元，设备购置费用 15,790.40 万元，附属工程费 2,021.33 万元，工程建设其他费用 26,079.08 万元，工程预备费用 8,983.11 万元，建设期利息 7,410.00 万元。

4、苦竹寨中心停车场

根据建设方案估算，本停车场总投资为 11,476.11 万元，其中：工程费用 1,167.19 万元，设备购置费用 2,320.40 万元，附属工程费 523.33 万元，工程建设其他费用 5,358.27 万元，工程预备费用 936.92 万元，建设期利息 1,170.00 万元。

5、九天洞停车场

根据建设方案估算，本停车场总投资为 4,570.32 万元，其中：工程费用 472.58 万元，设备购置费用 950.40 万元，附属工程费 215.33 万元，工程建设其他费用 2,161.98 万元，工程预备费用 380.03 万元，建设期利息 390.00 万元。

6、鸭坪停车场

根据建设方案估算，本停车场总投资为 11,476.11 万元，其中：工程费用 1,167.19 万元，设备购置费用 2,320.40 万元，附属工程费 523.33 万元，工程建设其他费用 5,358.27 万元，工程预备费用 936.92 万元，建设期利息 1,170.00 万元。

（五）项目土地情况

根据张家界市发展和改革委员会出具的《关于核准张家界城市停车场建设项目的批复》（张发改审批〔2018〕4号），项目规划用地总面积 260,001.00 平方米。项目拟占用土地性质为出让地，取得方式为招拍挂，用途为商业用地，目前尚未缴纳土地出让金。项目用地已完成平整，土地征拆迁费用 39,000.00 万元已纳入项目总投资。项目用地不涉及占用农用地或耕地，尚未办理土地使用权证，后续将视项目条件满足情况及时办理相关权证。

（六）项目建设进度

根据项目可行性研究报告，该项目建设工期为 2 年，即 2019 年 1 月-2020 年 12 月。受融资资金尚未到位、2020 年新冠疫情等影响，项目预计 2022 年 12 月完工。

截至本募集说明书签署日，九天洞停车场、苦竹寨中心停车场已建部分停车位，其余停车场正在进行前期工作，尚未正式开工。项目已完成投资约 19,900.00 万元，占项目总投资额的 13.28%。

（七）募投项目资金来源落实情况

本期债券募投项目总投资额为 149,793.17 万元，计划发行债券融资 90,000.00 万元，占项目总投资的 60.08%，建设单位自筹 59,793.17 万元，资本金投入占项目总投资额的 39.92%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）对项目资本金的要求。

目前建设单位自筹资金已到位 25,000.00 万元。发行人承诺将积极筹措资金，根据项目建设进度足额陆续注入募投项目实施主体张家界市经济发展投资集团有限公司。如项目超过概算，项目资金缺口将由发行人以自有资金、银行贷款等途径予以解决，确保项目建设资金

足额到位。

（八）项目建设的必要性及社会效益

1、是加强张家界市城市基础设施建设，打造旅游精品城市的需要。

张家界市正努力打造世界旅游精品城市，改善城市基础设施环境，创建容纳于张家界市自然风景当中的拥有配套设施齐全的旅游景点是提高张家界市整体城市品味的需要。本建设项目不仅可以完善张家界西线旅游的基础设施，同时也能进一步完善张家界市永定区、桑植县各大交通枢纽基础设施建设。

2、是张家界旅游业发展的需要。

张家界旅游资源丰富，山水秀丽，境内物产丰富。近年来，随着张家界旅游开发，张家界市的旅游资源优势日益凸现，旅游产业不断发展。本项目的建设，可以进一步满足张家界旅游业发展的需求，规划建设配套服务，为张家界市的旅游事业创造良好的硬件条件。

3、符合《湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

湖南省“十三五”规划第十四章第一节“建成国际知名旅游目的地”中指出：（1）整合特色资源。坚持以市场为导向，以生态为基础，以文化为灵魂，优化旅游功能区布局，重点建设长株潭都市休闲、张家界国际生态度假、环洞庭湖泊度假、韶山红色经典、崀山生态民俗、南岳祈福康养、凤凰文化体验、炎帝神农文化、九嶷生态文化、东江湖休闲度假和梅山文化体验等湖湘特色旅游区。（2）完善旅游设施。加快完善旅游公共服务体系，建设游客集散中心和旅游咨询中心。完善旅游交通网，打通景区断头路、瓶颈路，增强机场、火车站、港口码头以及高速公路服务区旅游服务功能。加强重点旅游场所配套设施建设管理，推进“厕所革命”。发展智慧旅游，完善信息平台，提供便

捷、多元、个性化信息服务，提升旅游服务水平。

本项目建设依据地区实际情况、因地制宜，完善旅游基础设施建设，优化旅游产业结构，符合规划要求。

4、是城市解决土地资源紧缺现状的客观需要

随着张家界市经济总量和人口规模的不断扩大，土地资源越来越少，为推动社会经济的发展，政府不惜花费大量资金开山辟地，力求突破土地资源紧缺瓶颈。有限的土地资源与日益增大的资源需求的矛盾，使停车场建设面临尴尬的境地——在重要交通枢纽且需要建设停车场的地块，其土地也具有较高的开发价值，一般作为大型的商业中心用地，不可能规划建设功能单一的停车场。建设地下停车库、立体停车场，实现停车场的综合立体开发，很好地解决了停车场用地功能单一的弊端，有利于最大限度地利用土地资源。

5、社会效益

本项目建成后对旅游区周边环境保护、旅游资源的开发、周边传统产业的发展和休闲观光的发展是非常有利的。同时本项目的建设对于扩大居民就业、促进社会和谐，保障人民健康、提高人民素质，改善城市环境、提高城市品位，健全旅游产品体系、带动旅游经济发展均具有积极作用。项目与当地文化、教育、卫生、技术以及当地政府、承办机构、施工单位等利益群体具有良好的互适性。项目风险因素少，程度低，易控制。项目社会效益显著，社会评价良好。

（九）项目经济效益分析

1、项目的收入情况

根据具有甲级工程咨询资质的浙江经纬工程项目管理有限公司编制的《张家界城市停车场建设项目可行性研究报告》预测，该项目预计 2021 年底完工，从 2022 年开始部分运营。该项目的收入主要来

源于停车费收入以及汽车充电收入。本次债券存续期内停车费收入为 199,781.44 万元，汽车充电收入 13,948.11 万元。项目产生收入相关收费标准如下：

（1）停车费收入

停车收费标准按照《张家界市机动车停放服务收费管理实施细则》执行，分为白天（07:00-22:00）和夜晚（22:00-次日 07:00）两个标准，白天按照大巴车 12 元/小时、环保车 8 元/小时、小汽车 6 元/小时计取，夜晚按照大巴车 25 元/晚、环保车不计取费用、小汽车 15 元/晚计取。根据张家界旅游情况，旅游旺季为 6 个月，停车收费涨价 30% 计取。

根据目前收费标准情况，预计 2025 年涨价一次，分别为白天按照大巴车 16 元/小时、环保车 10 元/小时、小汽车 8 元/小时，夜晚按照大巴车 35 元/晚、环保车不计取费用、小汽车 20 元/晚计取。

（2）汽车充电收入

充电桩数量总计 2,200 套，建设期第一年使用率约为 35%，每年按增长 5% 计算，单次充电量按小汽车 60kwh 计算，单价按 0.9 元/kwh 计算，预计 2025 年涨价至 1.1 元/kwh。

2、项目的收益测算情况

本次债券存续期内募投项目收入测算明细表

单位：万元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
大巴车车位（个）	-	-	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	-
环保车车位（个）	-	-	499.00	499.00	499.00	499.00	499.00	466.00	-
小汽车车位（个）	-	-	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	-
每年停车费（7:00-22:00）	-	-	18,102.32	18,535.94	24,277.46	32,260.67	32,260.67	32,260.67	157,697.73
每车周转次数	-	-	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	-
每日停车车次（大巴车）	-	-	1,398.00	1,398.00	1,864.00	1,864.00	1,864.00	1,864.00	-
每日停车车次（环保车）	-	-	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	-
每日停车车次（小汽车）	-	-	22,761.00	23,421.00	31,228.00	31,228.00	31,228.00	31,228.00	-
单次停车时长	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-
大巴车停车费价格（元/时*个）	-	-	12.00	12.00	12.00	16.00	16.00	16.00	-
环保车停车费价格（元/时*个）	-	-	8.00	8.00	8.00	10.00	10.00	10.00	-
小汽车停车费价格（元/时*个）	-	-	6.00	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	-
夜间停车费（22:00-次日 7:00）	-	-	1,644.85	1,879.82	2,114.80	3,147.21	3,461.93	3,776.66	16,025.27
停车率（按停车位计算）	-	-	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	-

大巴车停车费价格（元/个）	-	-	25.00	25.00	25.00	35.00	35.00	35.00	-
环保车停车费价格（元/个）	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
小汽车停车费价格（元/个）	-	-	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00	-
停车费旺季涨价 30%（6 个月）	-	-	2,962.07	3,062.36	3,958.84	5,311.18	5,358.39	5,405.60	26,058.44
充电桩收入	-	-	1,517.67	1,734.48	1,951.29	2,649.90	2,914.89	3,179.88	13,948.11
充电桩数量（套）	-	-	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	-
使用率（次）	-	-	770.00	880.00	990.00	1,100.00	1,210.00	1,320.00	-
充电量（kwh）	-	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	-
充电单价（元/kwh）	-	-	0.90	0.90	0.90	1.10	1.10	1.10	-
年收入	-	-	24,226.91	25,212.61	32,302.39	43,368.97	43,995.89	44,622.80	213,729.57

本次债券运营期内募投项目收入测算明细表

单位：万元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
大巴车车位（个）	-	-	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	-
环保车车位（个）	-	-	499.00	499.00	499.00	499.00	499.00	499.00	499.00	499.00	-
小汽车车位（个）	-	-	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	7,807.00	-
每年停车费（7:00-22:00）	-	-	18,102.32	18,535.94	24,277.46	32,260.67	32,260.67	32,260.67	32,260.67	32,260.67	222,219.08
每车周转次数	-	-	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	-
每日停车车次（大巴车）	-	-	1,398.00	1,398.00	1,864.00	1,864.00	1,864.00	1,864.00	1,864.00	1,864.00	-
每日停车车次（环保车）	-	-	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	1,497.00	-
每日停车车次（小汽车）	-	-	22,761.00	23,421.00	31,228.00	31,228.00	31,228.00	31,228.00	31,228.00	31,228.00	-
单次停车时长	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-
大巴车停车费价格（元/时*个）	-	-	12.00	12.00	12.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	-
环保车停车费价格（元/时*个）	-	-	8.00	8.00	8.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	-
小汽车停车费价格（元/时*个）	-	-	6.00	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-
夜间停车费（22:00-次日7:00）	-	-	1,644.85	1,879.82	2,114.80	3,147.21	3,461.93	3,776.66	4,091.38	4,406.10	24,522.74
停车率（按停车位计算）	-	-	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	-

大巴车停车费价格（元/个）	-	-	25.00	25.00	25.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	-
环保车停车费价格（元/个）	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
小汽车停车费价格（元/个）	-	-	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	-
停车费旺季涨价 30%（6 个月）	-	-	2,962.07	3,062.36	3,958.84	5,311.18	5,358.39	5,405.60	5,452.81	5,500.02	37,011.27
充电桩收入	-	-	1,517.67	1,734.48	1,951.29	2,649.90	2,914.89	3,179.88	3,444.87	3,709.86	21,102.84
充电桩数量（套）	-	-	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	-
使用率（次）	-	-	770.00	880.00	990.00	1,100.00	1,210.00	1,320.00	1,430.00	1,540.00	-
充电量（kwh）	-	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	-
充电单价（元/kwh）	-	-	0.90	0.90	0.90	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	-
年收入	-	-	24,226.91	25,212.61	32,302.39	43,368.97	43,995.89	44,622.80	45,249.72	45,876.64	304,855.94

根据《张家界城市停车场建设项目可行性研究报告》，该项目税后财务内部收益率为 8.72%，投资回收期 9.55 年。

项目财务评价计算结果汇总表

项目指标	数值
项目投资财务内部收益率（税前，%）	15.66
项目投资财务内部收益率（税后，%）	8.72
项目静态投资回收期（所得税后）（年）	8.61
项目动态投资回收期（所得税后）（年）	9.55
总投资收益率（%）	15.16
项目资本金净利润率（%）	10.23

在本次债券存续期内，项目收益测算如下：

本次债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目收入	-	-	24,226.91	25,212.61	32,302.39	43,368.97	43,995.89	44,622.80	213,729.57
经营成本	-	-	2,690.23	2,790.60	3,501.39	4,609.89	4,674.43	4,739.00	23,005.54
税金及附加	-	-	1,453.61	1,512.76	1,938.14	2,602.14	2,639.75	2,677.37	12,823.77
净收益	-	-	20,083.07	20,909.26	26,862.85	36,156.95	36,681.70	37,206.43	177,900.26

在项目运营期内，项目收益测算如下：

项目运营期内项目收益测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
项目收入	-	-	24,226.91	25,212.61	32,302.39	43,368.97	43,995.89	44,622.80	45,249.72	45,876.64	304,855.93
经营成本	-	-	2,690.23	2,790.60	3,501.39	4,609.89	4,674.43	4,739.00	4,803.58	4,868.18	32,677.30
税金及附加	-	-	1,453.61	1,512.76	1,938.14	2,602.14	2,639.75	2,677.37	2,714.98	2,752.60	18,291.35
净收益	-	-	20,083.07	20,909.26	26,862.85	36,156.95	36,681.70	37,206.43	37,731.16	38,255.86	253,887.28

经测算，在本次债券存续期内，募投项目预计实现净收益 177,900.26 万元，可覆盖用于项目的债券本金和存续期利息。在募投项目运营期内，募投项目预计实现净收益 253,887.28 万元，可覆盖项目总投资。

二、补充营运资金

发行人拟将本次债券募集资金中的 60,000.00 万元，用于补充营运资金，占本次债券募集资金总额的 39.92%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

三、发行人承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内收到的本次债券募投项目收益将优先用于本次债券的还本付息，保障本次债券的及时、足额偿付；承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺债券募集资金不用于商业地产开发、弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

发行人承诺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，本次债券不会通过政府财政资金偿还。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理,努力提高整体经济效益水平,严格控制成本支出。本次债券发行完毕后,发行人将设立募集资金专用账户,用以存放本次债券募集资金,并接受债权代理人的监管,及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用。

发行人财务部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况建立详细的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。

五、前次已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

(1) 发行人于 2017 年 7 月 24 日发行规模为 10 亿元的 2017 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券,截至本募集说明书签署日,该期债券募集资金使用情况详见下表:

“17 张家界专项债”募集资金使用情况表

单位: 万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集资金规模	已使用债券募集资金投入规模	募集资金使用进度
张家界市地下综合管廊建设项目	153,542.29	100,000.00	69,500.00	69.50%
合计	153,542.29	100,000.00	69,500.00	69.50%

(2) 发行人于 2021 年 12 月 8 日发行规模为 4 亿元的 2021 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券,截至本募集说明书签署日,该期债券募集资金使用情况详见下表:

“21 张家界专项债 01”募集资金使用情况表

单位: 万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集资金规模	已使用债券募集资金投入规模	募集资金使用进度
张家界城市停车场建设项目	149,793.17	90,000.00	0.00	0.00%

补充营运资金	-	60,000.00	14,000.00	-
合计	149,793.17	150,000.00	14,000.00	0.00%

发行人历次企业债券募集资金使用合法合规，不存在违反《证券法》规定改变公开发行公司债券所募集资金的用途的情况。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：张家界市经济发展投资集团有限公司

法定代表人：刘少龙

成立日期：1999 年 9 月 20 日

注册资本：10,000.00 万元人民币

实缴资本：10,000.00 万元人民币

住所：张家界市大庸桥月亮湾花园

邮政编码：427000

信息披露事务负责人：谷占亚、副总经理

联系电话：0744-8355569

传真号码：0744-8355585

统一社会信用代码：91430800707374284R

经营范围：法律、法规允许的经济投资活动及旅游服务；政策允许的信息产业、高科技产业及国内贸易开发、经营以及城市基础设施建设开发；景区维护。

张家界市经济发展投资集团有限公司前身是张家界市经济发展投资有限责任公司，是张家界市委、市政府大力提升旅游业发展水平，打造城市、旅游有机结合，实现休闲型世界旅游精品目标而组建的大型旅游开发建设企业。公司主要负责市政府授权下的旅游资源开发、旅游基础设施建设、旅游配套服务，与旅游有关的高科技开发，城市基础设施建设开发，殡葬服务等业务。

截至 2021 年 9 月末，公司资产总额为 4,978,665.56 万元，负债总额为 3,058,453.90 万元，所有者权益为 1,920,211.65 万元，资产负债率为 61.43%；2021 年 1-9 月，公司实现营业收入 43,837.45 万元，

净利润-36,544.08 万元。

二、历史沿革

（一）公司设立

发行人系根据张家界市人民政府《张家界市人民政府关于授权投资成立张家界市经济发展投资有限责任公司的决定》（张政函〔1999〕124 号）文件批准，由张家界旅游经济开发区管理委员会出资组建的国有独资公司。公司成立于 1999 年 9 月 20 日，注册资本 3,000 万元，公司名称为张家界市经济发展投资有限责任公司。该次出资业经张家界市会计师事务所“张会师验字〔1999〕第 025 号”验资报告验证。

（二）发行人历次股权变更及注册资本变化情况

2002 年 8 月 19 日，经发行人董事会决议及张家界市人民政府批复，发行人由资本公积转增注册资本 7,000 万元，变更后的注册资本为人民币 10,000 万元。该次出资业经张家界方正有限责任会计师事务所“张方正会师验字〔2002〕第 156 号”验资报告验证。

2005 年 6 月 18 日，发行人召开董事会会议，会议通过了《张家界市经济发展投资有限责任公司名称变更为张家界市经济发展投资集团有限公司的决议》，并于 2005 年 6 月 21 日办理了工商变更登记。

根据张家界市人民政府《关于授权市人民政府国有资产监督管理委员会对市属国家出资企业全面履行出资人职责有关问题的通知》，发行人股东变更为张家界市人民政府国有资产监督管理委员会，并于 2013 年 5 月 9 日办理了工商变更登记。

2018 年 8 月 17 日，根据张家界市人民政府《关于赵文胜等通知职务任免的通知》（张政人〔2018〕6 号文），张家界市国资委研究并通过《关于赵文胜等同志职务任免的通知》（张国资〔2018〕188 号文），通知同意由赵文胜任公司董事、董事长（法定代表人），发行人于 2018

年 12 月 10 日办理了工商登记变更。

2021 年 2 月，根据《湖南省划转部分国有资本充实社保基金实施办法的通知》（湘政发〔2020〕9 号）文件，按照《张家界市财政局 张家界市人力资源和社会保障局 张家界市人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（张财企〔2020〕576 号）的要求，张家界市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的发行人股权的 10% 无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司，发行人股东变更为张家界市人民政府国有资产监督管理委员会和湖南省国有投资经营有限公司，并于 2021 年 2 月 2 日办理了工商变更登记。

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，张家界市人民政府国有资产监督管理委员会和湖南省国有投资经营有限公司分别持有发行人 90% 和 10% 的股权，张家界市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。

四、发行人治理结构、组织结构和独立性和内部管理制度

（一）公司治理

发行人按照《公司法》及现代企业制度等相关法律法规制度的要求，建立了由股东会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东会

公司设立股东会。具体权利如下：

- （1）批准公司的经营方针和投资计划；

(2) 确定或批准公司的主业及调整方案，审核公司中长期战略发展规划；

(3) 按市人民政府有关规定，委派和更换非职工董事，指定董事长和副董事长；对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事的报酬激励、责任追究等有关事项；

(4) 按市人民政府有关规定，委派和更换非职工监事，指定监事会主席；对公司监事会、监事进行考核评价，决定监事的责任追究等有关事项；

(5) 审议批准董事会工作报告和监事会工作报告；

(6) 审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 决定对公司增加或者减少注册资本，发行公司债券，改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

(8) 决定授予董事会行使部分出资人的职权；审查批准授予董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项。对于已经做出的授权，作出调整或撤回的决定；

(9) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计，对重大事项进行专项审计；

(10) 审核批准董事会制订的章程修订案；

(11) 行使相关法律、行政法规规定的其他权利或职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会对股东会负责。董事会由 7 名董事组成，其中外部董事 3 名，职工董事 1 名。董事会履行下列职权：

(1) 执行股东会的决定，向其报告工作；

(2) 制订公司中长期发展战略规划；

- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构、分公司的设置；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 决定聘任或者解聘公司高级管理人员、财务负责人，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；
- (10) 对子公司行使股东职权；
- (11) 审议公司内部审计报告和风险评估报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系；
- (12) 听取总经理的工作报告，监督检查公司对董事会决议的执行情况；
- (13) 制定公司内部职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案；
- (14) 决定除按公司章程规定应由股东会决定以外的公司内部改革方案；
- (15) 制订公司章程草案或章程修订案；
- (16) 股东会授权公司董事会行使的职权。

3、监事会

监事会由 5 名监事组成，其中职工监事 1 名。监事会设主席 1 名。监事会每届任期 3 年，监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

(2) 检查公司财务；

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

(4) 监督董事、高级管理人员执行公司职务的行为，向股东会或董事会提出奖惩、任免的建议；

(5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(6) 列席董事会会议、党委会会议、总经理办公会会议及公司其他重要会议，对董事会、党委会及总经理办公会会议的决议事项提出质询或者建议；

(7) 发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大异常情况应及时报告股东会；

(8) 对公司异常经营情况开展调查，必要时可聘请社会中介机构协助工作；

(9) 定期和专项向股东会报告工作；

(10) 对企业进行年度评价，出具评价报告；

(11) 指导公司内部审计工作和内部监事会工作；

(12) 法律、行政法规、股东会授予的其他职权。

4、经营管理层（高级管理人员）

公司设总经理 1 名，副总经理 3-4 名，其他高级管理人员 1-3 名。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会监督管理和监事会监督。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 对公司经营方针、投资计划的制订提出建议；

(3) 依照董事会制定的经营方针和投资计划，组织拟订公司年

度经营计划，投融资方案草案，年度财务预、决算草案，利润分配及亏损弥补草案，发行债券、兼并重组、产权转让及改制草案；

（4）组织实施经董事会审议通过的经营计划，投融资方案，年度财务预、决算方案，利润分配及亏损弥补方案，发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案；

（5）组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案，拟订公司内部改革方案，制定员工聘任、解聘、奖惩方案；

（6）组织拟订公司的基本管理制度；

（7）组织制订公司的具体规章制度；

（8）组织制定公司发展、改革与生产经营年度工作计划；

（9）推荐或提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，推荐或提名子公司高级管理人员人选；

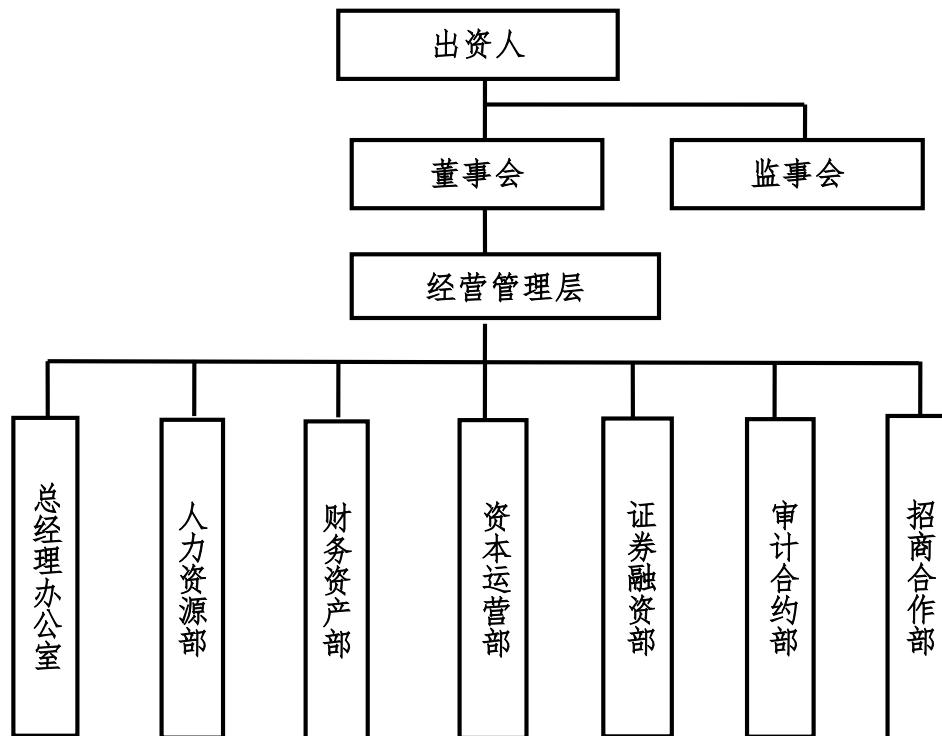
（10）决定聘任或者解聘除由董事会聘任或解聘以外的其他公司管理人员；

（11）董事会授予的其他职权。

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》，建立了以董事会、监事会、经理层为基础的法人治理组织架构。主要体现在以下几个方面：

（二）公司组织结构

公司下设总经理办公室、人力资源部、财务资产部、资本运营部、证券融资部、审计合约部和招商合作部，负责组织管理和开展各项日常业务。公司组织结构关系图如下：



（三）发行人独立性

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

1、业务独立

发行人与子公司均具有独立法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人独立做出业务经营、战略规划和投资等决策。发行人在业务上独立于控股股东及其控制的其他企业，与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。发行人业务独立。

2、资产独立

发行人拥有自身的经营资产，资产独立完整、权属清晰，相关主要资产的权属变更手续已办理完毕，拥有完全独立于主要股东的资产。发行人拥有完整独立的设计研发、采购、生产和销售系统和配套设施，

不存在依赖其持股 5%以上股东的资产进行生产经营的情况。发行人资产独立。

3、人员独立

发行人建立了独立的人事管理制度，发行人的人事体系独立于主要股东。发行人与所有员工按照国家规定签署了《劳动合同》，与主要股东在员工劳动合同、工资管理和社会保障等方面完全独立。发行人的董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》及发行人的内部规章制度的有关规定产生，不存在主要股东、其他任何部门和单位或个人干预发行人人事任免的情形。发行人人员独立。

4、财务独立

发行人设立了独立的资金财务部，编制了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人不存在与主要股东共用银行账户的情况，不存在将资金存入主要股东账户的情况。发行人作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与主要股东混合纳税的现象。发行人能够独立做出财务决策，资金使用由公司经营管理层在董事长、董事会和股东会职权范围内做出决策，不存在主要股东干预公司资金使用的情况。发行人财务独立。

5、机构独立

发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求。发行人具有健全的公司组织结构，不存在与股东混合经营、合署办公的情况。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与股东在不同场所办公。

（四）重要内控制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有

效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供公司的管理及财务信息，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

为加强和规范公司对所属二级子公司的会计核算和财务管理工作，确保国有资产的安全完整、保值增值，并提高经济效益。根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》及相关法律、法规，结合公司实际情况，制定了《经投公司财务管理制度》。该制度规定集团公司系统实行集团财务管理模式，即使用集团公司统一的网络财务软件进行核算；委派财务总监和审计监察进行双线控制；实行资金收支两条线管理办法等。该制度要求集团公司、二级子公司在财务网络化的基础上实行集中核算，统一管理，即统一执行《企业会计制度》，统一会计政策，统一凭证、报表样式；会计政策的制定、调整由集团公司决定。该制度对财务管理体制及职权、财务核算及基础工作、全面预算管理、筹资和投资管理、货币资金和应收款项的管理、存货、固定资产和无形资产的管理、收入及成本费用与利润管理、审计监督、财务会计报告等各项财务活动做了明确的规定。

（1）货币资金管理

公司的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。公司制定了严格的货币资金管理制度，并制定了《经投公司财务管理制度》等内部规章制度，对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时公司一切资金的使用严格按《经投公司投资项目资金拨付与统计工作的管理制

度》、《经投公司财务管理制度》执行。

（2）筹资管理

根据《经投公司财务管理制度》规定二级公司必须在总公司的统一领导下，集中开展筹资、融资活动，基本原则是：统筹融资、集中调度、独立核算，必须树立总公司系统融资工作一盘棋的思想。各二级公司的融资决策权归口总公司统一管理。总公司根据各二级公司的资金计划，决定融资方案并组织落实。通过总公司调节使用的资金实行有偿使用的原则，谁使用谁还本、谁付息，并承担相应的融资费用，二级公司在贷款使用上独立核算，自负盈亏。

（3）全面预算管理

根据《经投公司财务管理制度》规定，集团采取全面预算管理作为财务管理的基本制度。由总公司的统一协调下加强规划预测工作，搞好计划管理，建立健全预算管理体系，强化宏观调控功能。财务经理协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关部门负责人参与企业预算管理工作，并且按照《经投公司财务管理制度》中“第四章—全面预算管理”的相关规定和要求，对资金预算进行管理。

2、对控股子公司管控的相关制度

发行人按照现代管理制度建立了对控股子公司控制的架构，在公司章程的基础上先后制定和颁布了《二级公司经营目标管理制度》、《经投集团公司效能监察制度》等管理办法，确定了控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据公司战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公

司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向公司报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向公司提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议等重要文件。

3、投资管理制度

公司对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。公司制定并执行了《经投集团投资管理办法》，针对对外投资的项目前期管理、投资决策程序、投资管理及项目退出管理等方面作出了约定，明确集团投资管理的职能部门为集团总部资本运营部，归口管理集团的全部对外投资；集团总部资本运营部负责对目标公司产权及经营情况管理；集团总部审计合约部应当定期和不定期对所有对外控股、参股公司开展审计。

4、融资管理制度

为规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，根据相关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，发行人结合公司实际情况，制定了《经投公司融资管理制度》等对外融资的相关管理制度。该制度中所称融资，仅指债务性资本融资方式。集团公司长、短期融资，由融资部提出具体融资方案，报财务总监审核同意后，数额在集团公司授权范围以下的，经总经理办公会讨论后由总经理批准；超出集团公司授权范围的重大融资行为，报市人民政府批准通过。

5、对外担保制度

公司在财务制度中对有关对外担保进行了严格规范，公司有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。公司对外担保实行统一管理，对外担保必须按程序经公司董事会批准。公司根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》结合公司自身情况，

制定了《对外担保制度》等相关办法，对外担保完全按照公司《对外担保制度》的要求执行。

6、人力资源管理制度

公司先后制定了《经投集团公司人力资源管理办法》、《经投集团公司员工培训管理办法》、《经投集团公司绩效管理方案》、《经投集团后备人才培养办法》和《人力资源负责人考核管理办法》等制度，使公司在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使公司在业内拥有一批高素质的管理团队，是公司在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

7、安全生产管理制度

由于公司主营业务中包括路桥施工，因此公司特别重视安全生产制度的制定和执行，按照国家及地方相关政策法规制定了多个安全生产管理制度并严格执行。公司依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国防洪法》等相关法律法规，结合制定了《经投集团安全生产管理制度》，对发行人各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，树立“以人为本、安全发展”的思想，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。公司通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证发行人的安全生产。

总体看，发行人制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证工程项目高质高效的实施，为公司发展奠定了较好的基础。公司整体管理水平正常。

五、发行人重要权益投资情况

（一）控股子公司

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共有 10 家，基本情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	发行人合 计持股比 例 (%)	子公 司级 别
1	张家界旅游集团股份有限公司	40,481.77	35.30	一级
2	张家界市武陵源旅游产业发展有限公司	45,350.00	86.00	一级
3	张家界市城市建设投资有限公司	10,000.00	100.00	一级
4	张家界市火车站广场建设开发有限责任公司	500.00	100.00	一级
5	张家界金山陵园有限责任公司	12,200.00	100.00	一级
6	张家界经投资产管理有限公司	10,000.00	100.00	一级
7	张家界经投集团后勤服务管理有限责任公司	500.00	100.00	一级
8	北京张经投酒店有限公司	100.00	100.00	一级
9	长沙张经投酒店管理有限公司	500.00	100.00	一级
10	张家界市教温公路二期工程建设有限责任公司	5,000.00	100.00	一级

1、张家界旅游集团股份有限公司

住所：张家界市南庄坪

注册资本：40,481.77 万元

成立日期：1992 年 12 月 17 日

经营范围：旅游资源开发，旅游基础设施建设，旅游配备服务，与旅游有关的高科技开发；旅游环保产品开发、生产、销售；旅游信息咨询服务；从事国家法律法规及政策允许范围内的产业投资；销售百货、五金、交电、化工（不含危险品及监控化学产品）、建筑材料、机械电子设备及政策允许的矿产品、金属材料。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人持有张家界旅游集团股份有限公司股权比例为 35.30%，为该公司第一大股东。发行人对该公司具有控制权，因此将该其纳入合并范围。

该公司成立于 1992 年 12 月，是经湖南省股份制改革试点领导小组湘股改字（1992）16 号文批准，由张家界旅游经济开发总公司、张

张家界市土地房产开发公司、张家界市湘银实业公司、张家界市华发房地产综合开发公司、张家界市金龙房地产开发公司、张家界市中兴房地产实业公司、张家界旅游经济开发区房地产公司等七家法人共同发起,以定向募集方式设立的股份有限公司。2007 年 11 月,发行人受让张家界旅游经济开发有限公司持有的张家界旅游集团股份有限公司(以下简称“张旅集团”,股票代码:000430.SZ) 4,491 万股,持股比例为 24.46%,成为张旅集团的第一大股东。2011 年 4 月 11 日,张旅集团向发行人、武陵源旅游公司及森林公园管理处非公开发行股份购买发行人持有的环保客运 51%股权、武陵源旅游公司持有的环保客运 30%股权、森林公园管理处持有的环保客运 19%股权。增发后发行人直接持有张旅集团 9,631.79 万股股份,通过其控股子公司张家界土地房产开发有限责任公司间接持有张旅集团 777.24 万股股份,从而合计持有张旅集团 10,409.03 万股股份,占张旅集团总股本 32,083.51 万股的 32.44%。2016 年,发行人出售了子公司张家界市土地房产开发有限责任公司的全部股权。2017 年末,发行人直接持有张旅集团 11,265.30 万股股份,通过其控股子公司张家界市武陵源旅游产业发展公司间接持有张旅集团 3,023.99 万股股份,从而合计持有张旅集团 14,289.29 万股股份,占张旅集团总股本 40,481.77 万股的 35.30%。

张旅集团属综合型旅游企业,作为湖南省的旅游龙头企业之一,不仅着力于大湘西区域的旅游产业开发经营,而且始终对湖南省范围的旅游业发展保持密切的战略关注和跟踪。张旅集团主要经营:旅游资源开发,旅游基础设施建设,旅游配备服务,与旅游有关的高科技开发等业务。

2020 年末,张旅集团总资产为 279,561.11 万元,总负债为 128,352.88 万元,净资产为 151,208.23 万元,资产负债率为 45.91%;

2020 年度实现营业收入 16,919.67 万元，净利润-9,219.99 万元。

2021 年 9 月末，张旅集团总资产为 291,265.70 万元，总负债为 145,947.10 万元，净资产为 145,318.60 万元，资产负债率为 50.11%。2021 年 1-9 月实现营业收入 16,944.16 万元，实现净利润-5,841.58 万元。

2、张家界市武陵源旅游产业发展有限公司

住所：张家界市武陵源区索溪峪镇军地坪

注册资本：45,350.00 万元

成立日期：2001 年 5 月 28 日

经营范围：武陵源风景区门票销售及旅游相关产业服务，旅游产品制造、销售；设计、发布户外广告；旅游产业开发；责任保险、意外伤害保险、机动车辆保险（有效期三年）；园林绿化（凭资质证）；景区管理等相关公共服务；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2017 年 12 月 28 日，根据张家界市人民政府《关于划转张家界市武陵源旅游产业发展有限公司国有股权的通知》（张政函〔2017〕193 号），张家界市人民政府将武陵源区持有的张家界市武陵源旅游产业发展有限公司（以下简称“产业公司”）股权无偿划转给发行人。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人持有产业公司股权比例为 86.00%。

2020 年末，产业公司总资产为 1,248,588.72 万元，总负债为 608,589.28 万元，净资产为 639,999.45 万元。2020 年度实现营业收入 34,824.42 万元，净利润 479.54 万元。

2021 年 9 月末，产业公司总资产为 1,308,397.12 万元，总负债为 670,749.97 万元，净资产为 637,647.15 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 25,607.10 万元，实现净利润-4,597.30 万元。

3、张家界市城市建设投资有限公司

住所：湖南省张家界市永定区大庸桥办事处月亮湾花园

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2016 年 3 月 15 日

经营范围：以自有资产进行投资兴办实业；市政建设；土地一级开发；受托资产管理；投资管理；股权投资；企业资产重组、并购；投资顾问；财务顾问；国内贸易；法律、法规允许的经济活动。（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）

张家界市城市建设投资有限公司（以下简称“张家界城投”）成立于 2016 年 3 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，张家界城投总资产为 335,808.29 万元，总负债为 327,734.54 万元，净资产为 8,073.74 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，实现净利润-11.15 万元。

2021 年 9 月末，张家界城投总资产为 331,995.52 万元，总负债为 323,917.59 万元，净资产为 8,077.93 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，实现净利润 4.19 万元。

4、张家界市火车站广场建设开发有限责任公司

住所：张家界市永定区大庸路官黎坪办事处办公楼四楼

注册资本：500.00 万元

成立日期：2001 年 12 月 4 日

经营范围：官黎坪火车站广场土地综合开发服务，政策允许经营的国内贸易业务。

张家界市火车站广场建设开发有限责任公司（以下简称“火车站建设”）成立于 2001 年 12 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，火车站建设总资产为 46,038.79 万元，总负债为 45,946.40 万元，净资产为 92.39 万元，该公司是为加快张家界火车站广场建设而特设的项目公司，项目完工后公司暂未经营其他项目，2020 年度实现营业收入 0 万元，净利润-38.32 万元。

2021 年 9 月末，火车站建设总资产为 46,038.77 万元，总负债为 45,946.40 万元，净资产为 92.37 万元，2021 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，净利润-0.02 万元。

5、张家界金山陵园有限责任公司

住所：张家界市永定区枫香岗乡丁家溶村茅寨子

注册资本：12,200.00 万元

成立日期：2007 年 4 月 11 日

经营范围：殡葬（殡仪馆、公墓山）开发；殡葬用品销售。

张家界金山陵园有限责任公司（以下简称“金山陵园”）成立于 2007 年 4 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，金山陵园总资产为 14,627.79 万元，总负债为 12,276.97 万元，净资产为 2,350.81 万元。2020 年度实现营业收入 566.76 万元，实现净利润-334.20 万元。由于当地政府殡葬政策限制，该公司墓地和殡葬服务收入普遍不高，而公墓山土葬及火葬墓等开发成本不断增加，故造成亏损；同时由于该公司业务受当地政府扶持，虽净资产为负，但仍然维持正常的运营。

2021 年 9 月末，金山陵园总资产为 11,472.37 万元，总负债为 9,263.04 万元，净资产为 2,209.33 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 515.63 万元，实现净利润-141.48 万元。

6、张家界经投资产管理有限公司

住所：张家界市永定区助农路月亮湾花园

注册资本：10,000.00 万元

成立日期：2015 年 9 月 9 日

经营范围：受托资产管理；投资管理；企业资产重组、并购及项目融资；投资顾问；财务顾问；国内贸易；投资兴办实业。

张家界经投资产管理有限公司（以下简称“资产管理公司”）成立于 2015 年 9 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，资产管理公司总资产为 31,869.19 万元，总负债为 28,701.44 万元，净资产为 3,167.74 万元。2020 年度实现营业收入 0 万元，实现净利润-1,421.79 万元，亏损主要系公司目前业务尚未完全开展所致。

2021 年 9 月末，资产管理公司总资产为 31,868.09 万元，总负债为 28,701.44 万元，净资产为 3,166.65 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，实现净利润-1.09 万元。

7、张家界经投集团后勤服务管理有限公司

住所：湖南省张家界市永定区

注册资本：500.00 万元

成立日期：2018 年 7 月 10 日

经营范围：机关单位内部后勤服务管理：住宿服务；餐饮服务；会议会展服务；饮料及冷饮、烟草制品、国产酒类、日用百货的零售。（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）

张家界经投集团后勤服务管理有限公司（以下简称“后勤公司”）成立于 2018 年 7 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，后勤公司总资产为 436.80 万元，总负债为 178.13 万元，净资产为 258.67 万元。2020 年度实现营业收入 209.57 万元，实

现净利润-18.94 万元。经投后勤管理公司主要承担对发行人集团内部的服务职能，未完全市场化，因此净利润为负。

2021 年 9 月末，后勤公司总资产为 1,306.41 万元，总负债为 1,134.06 万元，净资产为 172.35 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 112.74 万元，实现净利润-86.32 万元。

8、北京张经投酒店有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 3 号

注册资本：100.00 万元

成立日期：2007 年 7 月 13 日

经营范围：住宿；中餐；会议服务；销售土产品、日用品、酒、饮料。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京张经投酒店有限公司（以下简称“北经投酒店”）成立于 2007 年 7 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，北经投酒店总资产为 661.38 万元，总负债为 1,458.62 万元。2020 年度实现营业收入 304.06 万元，实现净利润-140.64 万元。由于北经投酒店基本不对外营业，只是作为集团人员出差的办事处，所以该公司的利润为负。

2021 年 9 月末，北经投酒店总资产为 699.24 万元，总负债为 1,471.73 万元，净资产为-772.49 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 332.00 万元，实现净利润 24.75 万元。

9、长沙张经投酒店管理有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区湘湖街道车站北路滨湖嘉园 1 栋

注册资本：500.00 万元

成立日期：2016 年 9 月 27 日

经营范围：酒店管理；住宿；快餐服务；小型餐饮；饮料及冷饮服务；烟草制品零售；汽车清洗服务；预包装食品、日用品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

长沙张经投酒店管理有限公司（以下简称“长经投酒店”）成立于 2016 年 9 月，由发行人出资设立，发行人持有其 100.00% 股权。

2020 年末，长经投酒店总资产为 1,707.28 万元，总负债为 6,640.25 万元。2020 年度实现营业收入 427.42 万元，实现净利润-1,023.34 万元。由于长沙酒店多用于集团人员出差的办事处，导致该公司的收入来源减少，因此利润为负。由于连续多年亏损经营，导致该公司实际运营成本大于收入，逐年累计故目前净资产为负，但同时由于该公司作为集团人员出差的办事处其业务受集团本部扶持，虽净资产为负，但仍然维持正常的运营。

2021 年 9 月末，长经投酒店总资产为 1,343.12 万元，总负债为 6,615.37 万元，净资产为-5,272.25 万元。2021 年 1-9 月实现营业收入 320.70 万元，实现净利润-339.29 万元。

10、张家界市教温公路二期工程建设有限责任公司

住所：湖南省张家界市永定区大庸桥办事处月亮湾花园（市经投公司办公楼 1 楼）

注册资本：5,000.00 万元

成立日期：2020 年 6 月 24 日

经营范围：公路建设管理。（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）

张家界市教温公路二期工程建设有限责任公司（以下简称“教温公路建设公司”）成立于 2020 年 6 月，由发行人出资设立，发行人持

有其 100.00% 股权。

2020 年末，教温公路建设公司总资产为 1,922.50 万元，总负债为 1,924.09 万元。2020 年度，教温公路建设公司实现营业收入 0 万元，实现净利润-1.59 万元。

2021 年 9 月末，教温公路建设公司总资产为 2,881.62 万元，总负债为 2,883.43 万元，净资产为-1.81 万元。2021 年 1-9 月，教温公路建设公司实现营业收入 0 万元，实现净利润-0.22 万元。

（二）合营、联营及参股公司

截至 2021 年 9 月末，发行人共计 1 家合营公司、6 家联营公司，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	性质	注册资本	持股比例
1	张家界市亘立嘉成商业有限公司	合营	5,500.00	60.00%
2	张家界远大住宅工业有限公司	联营	10,000.00	34.00%
3	张家界市农业投资有限公司	联营	20,000.00	40.00%
4	张家界湘投阳光酒店有限公司	联营	25,200.00	20.00%
5	张家界市中电嘉旺综合开发有限公司	联营	2,000.00	45.00%
6	张家界市国鑫小额贷款有限公司	联营	10,000.00	20.00%
7	张家界天门旅游经济投资有限责任公司	联营	109,000.00	45.00%

依据张家界市亘立嘉成商业有限公司公司章程，股东会决议需 2/3 以上通过生效，且管理层约定董事会决议也需 2/3 通过才生效，目前发行人董事席位与股份比例皆不足 2/3，无法对亘立嘉成实施控制，因此未纳入合并范围。

发行人主要合营、联营公司情况介绍如下：

1、张家界市亘立嘉成商业有限公司

张家界市亘立嘉成商业有限公司成立于 2002 年 5 月 22 日，法定代表人为蔡阳兵，注册地址为张家界武陵源军地坪，注册资本 5,500

万元，公司持股比例为 60.00%。张家界市亘立嘉成商业有限公司经批准经营范围：日用百货、五金交电、电器产品、鞋帽、针织服装、土特产品(不含食品)、水果、鲜花、工艺品、影碟、通信器材、水暖器材销售；中介服务；旅游产品销售；美容美发、歌舞、卡拉 OK 服务；房屋及柜台租赁服务；物业管理服务、停车场运营管理；餐饮服务；住宿服务；桑拿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，张家界市亘立嘉成商业有限公司资产总额为 18,322.48 万元，净资产为 2,229.35 万元。2020 年，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为-356.18 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界市亘立嘉成商业有限公司资产总额为 17,482.31 万元，净资产为 1,257.99 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 9.56 万元，净利润为-971.37 万元。

2、张家界远大住宅工业有限公司

张家界远大住宅工业有限公司成立于 2010 年 2 月 4 日，法定代表人为张龙，注册地址为湖南省张家界市经济开发区 C 区，注册资本 10,000.00 万元，公司持股比例为 34.00%。张家界远大住宅工业有限公司经批准经营范围：住宅工业化技术及相关产品的研发、生产、销售；门窗、橱柜、家具、卫生洁具、家用电器、电气产品的生产和销售；预制混凝土、混凝土预制构件的生产、销售；新材料的研发；房地产、仓储运输行业的投资；市政工程、建筑工程施工；生产、销售预拌商品混凝土、水泥预制件；沥青混凝土生产、销售；水泥稳定砂制造、销售；砂石开采、加工及销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，张家界远大住宅工业有限公司资产总额为

27,170.97 万元，净资产为 9,699.23 万元。2020 年，公司实现营业收入为 8,564.59 万元，净利润为 158.49 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界远大住宅工业有限公司资产总额为 28,223.79 万元，净资产为 13,841.38 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 7,506.69 万元，净利润为 884.44 万元。

3、张家界市农业投资有限公司

张家界市农业投资有限公司成立于 2018 年 2 月 2 日，法定代表人为宋晓波，注册地址为湖南省张家界市永定区西溪坪永定大道张家界市政服务中心 13 楼，注册资本 20,000.00 万元，公司持股比例为 40.00%。张家界市农业投资有限公司经批准经营范围：国家法律、法规、政策允许的农业投资与开发；实业投资；农业融资租赁；农业项目建设与管理；农业服务；农产品加工；乡村旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，张家界市农业投资有限公司资产总额为 10,757.94 万元，净资产为 5,125.64 万元。2020 年，公司实现营业收入为 1,412.53 万元，净利润为 -147.01 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界市农业投资有限公司资产总额为 11,552.14 万元，净资产为 4,984.09 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 231.39 万元，净利润为 -871.04 万元。

4、张家界湘投阳光酒店有限公司

张家界湘投阳光酒店有限公司成立于 2009 年 12 月 2 日，法定代表人为危凌宇，注册地址为张家界市永定区永定大道东 2 号，注册资本 25,200.00 万元，公司持股比例为 20.00%。张家界湘投阳光酒店有限公司经批准经营范围：住宿、饭馆（餐厅）、茶座、美容美发、沐浴、游泳、商场；预包装食品、乳制品；二次供水；日用百货、纺织

品、服装、鞋帽、皮具销售；健身馆、棋牌馆服务；酒店从业人员培训。（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，张家界湘投阳光酒店有限公司资产总额为 46,167.56 万元，净资产为-18,054.63 万元。2020 年，公司实现营业收入为 4,211.27 万元，净利润为-5,349.53 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界湘投阳光酒店有限公司资产总额为 44,549.29 万元，净资产为-21,032.69 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 3,359.92 万元，净利润为-2,978.05 万元。

5、张家界市中电嘉旺综合开发有限公司

张家界市中电嘉旺综合开发有限公司成立于 2017 年 3 月 29 日，法定代表人为李旭金，注册地址为湖南省张家界市武陵源区军地坪街道办事处武陵大道【天伦大酒店五楼】，注册资本 2,000.00 万元，公司持股比例为 45.00%。张家界市中电嘉旺综合开发有限公司经批准经营范围：智慧城市的规划设计、开发、建设、运营管理；城市基础设施的建设；交通项目的建设、运营、管理；公共交通基础设施建设及经营；停车场、立体车库的投资、建设及运营管理；海绵城市的规划、设计、建设及运营管理；旅游项目的投资、建设及运营管理；广告制作、设计、发布及代理；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）销售；卷烟、雪茄烟零售；服装鞋帽、日用百货销售；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务；普通货物运输；公路旅客运输；公共交通客运经营及站点经营；汽车租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，张家界市中电嘉旺综合开发有限公司资产总额为 18,759.56 万元，净资产为 720.27 万元。2020 年，公司实现营业收入为 2.37 万元，净利润为-575.12 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界市中电嘉旺综合开发有限公司资产总额为 18,759.56 万元，净资产为 720.27 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 0 万元。

6、张家界市国鑫小额贷款有限公司

张家界市国鑫小额贷款有限公司成立于 2021 年 3 月 17 日，法定代表人为王朝群，注册地址为湖南省张家界市永定区南庄坪澧水广场五楼，注册资本 10,000.00 万元，公司持股比例为 20.00%。张家界市国鑫小额贷款有限公司经批准经营范围：发放小额贷款及提供财务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 9 月末，张家界市国鑫小额贷款有限公司资产总额为 10,251.66 万元，净资产为 10,029.59 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 31.90 万元，净利润为 33.22 万元。

7、张家界天门旅游经济投资有限责任公司

张家界天门旅游经济投资有限责任公司成立于 2008 年 3 月 21 日，法定代表人为秦飞，注册地址为张家界市永定区永定大道 251 号，注册资本 109,000.00 万元，公司持股比例为 45.00%。张家界天门旅游经济投资有限责任公司经批准经营范围：法律、法规允许的经济投资活动及旅游服务，政策允许的信息产业、高科技产业及国内贸易开发、经营；旅游资源开发、运营及管理。

截至 2020 年末，张家界天门旅游经济投资有限责任公司资产总额为 1,186,343.18 万元，净资产为 505,480.10 万元。2020 年，公司实现营业收入为 132,969.79 万元，净利润为 13,978.78 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界天门旅游经济投资有限责任公司资产总额为 1,227,591.21 万元，净资产为 516,762.88 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 65,750.20 万元，净利润为 11,127.46 万元。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

序号	姓名	职务	性别	是否公务员	是否兼职领薪	任职时间
董事						
1	刘少龙	董事长	男	否	否	2021年6月至今
2	王章利	董事	男	否	否	2019年5月至今
3	田元清	董事	男	否	否	2019年9月至今
4	刘美云	董事	男	否	否	2019年9月至今
5	张进成	董事	男	否	否	2019年9月至今
6	李雄彬	董事	男	否	否	2017年6月至今
7	赵 辉	职工董事	男	否	否	2018年11月至今
监事						
8	刘世星	监事会主席	男	否	否	2016年10月至今
9	宋彬	监事	男	否	否	2018年7月至今
10	龙连飞	监事	女	否	否	2017年6月至今
11	郑滨	职工监事	女	否	否	2018年3月至今
12	鲁辉浓	监事	女	否	否	2016年10月至今
高级管理人员						
13	王章利	总经理	男	否	否	2019年5月至今
14	谷占亚	副总经理	男	否	否	2019年12月至今
15	杨成华	副总经理	男	否	否	2016年4月至今
16	赵 辉	副总经理	男	否	否	2018年11月至今

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

刘少龙，男，1964 年 6 月出生，中共党员，本科学历。曾任大庸市沅溪乡乡长，大庸市永定区沅溪乡党委副书记、乡长，大庸市永定区四都坪乡党委书记，大庸市永定区委组织部正科级组织员、组织组组长、常务副部长，张家界市永定区劳动人事局局长、党组书记，区

委组织部副部长、宣传部长、区委常委、常务副区长、区委副书记，张家界市委副秘书长，市社会科学界联合会党组书记，张家界市委副秘书长，张家界市经济发展投资有限责任公司总经理、党委副书记，市红十字会副会长（兼），张家界市经济和信息化委员会主任、党组书记，张家界市质量技术监督局局长、党组书记，中共张家界市第七届委员会委员，张家界市交通建设投资集团有限公司董事长。现任发行人董事长。

王章利，男，1973 年 7 月出生，中共党员，本科学历。曾任张家界市旅游局副主任科员，张家界市旅游质量监督管理所所长，张家界市旅游局办公室主任，张家界市旅游局副调研员、办公室主任。现任发行人董事、总经理、党委委员。

田元清，男，1965 年 10 月出生，中共党员，本科学历。曾任张家界市纪委监督检查和案件管理室主任、案件检查室主任、第一纪检监察室主任，张家界市经济发展投资集团有限公司纪委书记和党委委员。现任发行人董事、纪委书记、党委委员。

刘美云，男，1965 年 2 月出生，本科学历，高级工程师。曾任张家界市规划局副局长、科长，张家界市自然资源和规划局副调研员、副局长。现任发行人董事、张家界旅游集团股份有限公司副总裁。

张进成，男，1967 年 10 月出生。曾任张家界市科学技术委员会计划科副科长、办公室主任，张家界经济开发区（张家界科技工业园）管委会副主任、党工委书记，张家界市规划管理局党组书记、副局长。现任发行人董事、张家界市交通建设投资集团有限公司总经理。

李雄彬，男，1971 年 1 月出生，中共党员，本科学历。曾任张家界市永定区人大常委会常委，永定区教子垭镇镇长，市水利局监察室主任副调，市交通运输局纪检组长。现任发行人董事。

赵辉，男，1975 年 10 月出生，中共党员，本科学历。曾任慈利县洞溪乡政府办公室主任，慈利县江垭政府任团委书记、办公室主任，慈利县委政策研究室副主任科员，市总工会办公室主任、民主管理部部长、财务部长，张家界市经济发展投资集团有限公司党委委员、工会主席。现任发行人职工董事、副总经理、党委委员。

2、监事会成员

刘世星，男，1962 年 9 月出生，中共党员，本科学历。曾任江垭物资分公司副经理，慈利县委宣传部理论教育干事，张家界市委组织部副科级组织员，张家界市委建整办正科级组织员，张家界市广播电视大学副校长。现任发行人监事会主席。

宋彬，男，1973 年 9 月出生，大专学历。曾任中国人民解放军 87151 部队 77 分队雷达排长、74 部队副站长、空军雷达兵 44 团公子庙雷达站站长、空军雷达兵 44 团司令部训练股正连职参谋，张家界市国资委监察室副主任、主任。现任发行人监事。

龙连飞，女，1973 年 8 月出生，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任张家界永定区路桥公司计量工程师、武陵源区通乡公路项目部计量工程师、经投公司项目部现场专业工程师。现任发行人监事、审计合约部经理。

郑滨，女，1981 年 1 月出生，大专学历。曾任张家界市武陵源接待办接待员，张旅集团景区公司职员、营销经理、营销事业部区域经理、部门经理，张家界国际大酒店总经理助理、营销总监，张家界迎宾馆执行董事、总经理。现任发行人工会副主席、工会办公室主任、职工监事。

鲁辉浓，女，1986 年 2 月出生，中共党员，本科学历。曾于张旅集团观光电车分公司导乘班、售票房、办公室工作。曾任发行人经营

部副经理、团支部书记。现任发行人团委书记、党委办（监察室）职员、监事。

3、高级管理人员

王章利，详见“1、董事会成员”。

谷占亚，男，1972 年 4 月生，中共党员，本科学历。曾任张家界市预算审核服务中心副主任、张家界市预算审核办公室副主任、张家界市预算审核办公室主任、张家界市非税收入征收管理局副局长、张家界市人民政府采购办主任、张家界市非税收入征收管理局党支部书记、副局长、张家界市财政事务中心党支部书记、副局长。现任发行人党委委员、副总经理。

杨成华，男，1969 年 1 月出生，本科学历。曾于大庸市计划经济局社会经济调查队、张家界市发展和改革委员会工作；曾任市计委综合科科副科长、市计委投资科副科长、投资项目稽察办正科级稽察特派员、综合科改革规划科科长、农村经济国土科科长、农村经济科科长。现任发行人党委委员，副总经理。

赵辉，详见“1、董事会成员”。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职领薪情况，不存在违反《中华人民共和国公务员法》以及《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》的情况。

七、发行人业务情况

发行人是张家界市委、市政府大力提升旅游行业发展水平，打造城市、旅游有机结合，实现休闲型世界旅游精品目标而组建的旅游开发建设企业。发行人以旅游资源开发、旅游景区运营、旅游基础设施

建设、旅游配套服务为主业，同时承担着张家界市城市基础设施项目的投资建设任务。发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

（一）发行人主要业务情况

发行人主营业务主要包括旅游和城市基础设施建设两大板块业务。旅游业务板块包括景区运营、核心景区门票分成收入、酒店和旅行社等，城市基础设施建设业务板块主要是承担张家界市城市基础设施项目的投融资及建设任务。

发行人最近三年及一期营业收入构成及占比情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游服务业	37,641.19	85.87%	30,825.11	28.44%	75,668.57	48.12%	81,543.21	49.25%
酒店服务业	1,566.85	3.57%	1,959.30	1.81%	2,767.18	1.76%	2,656.64	1.60%
殡仪服务业	515.63	1.18%	541.34	0.50%	624.13	0.40%	549.01	0.33%
租赁服务业	597.79	1.36%	161.35	0.15%	185.42	0.12%	366.40	0.22%
广告代理业	-	-	54.59	0.05%	126.66	0.08%	-	-
委托代建收入	-	-	59,901.22	55.26%	50,489.56	32.11%	61,274.61	37.01%
公交车服务业	-	-	-	-	-	-	4,818.65	2.91%
销售服务业	-	-	-	-	0.41	0.00%	5.95	0.00%
旅行社服务业	2,277.18	5.19%	2,805.01	2.59%	7,796.64	4.96%	14,110.68	8.52%
土地整理业务	-	-	1,224.80	1.13%	-	-	-	-
商品房销售	-	-	10,887.50	10.04%	19,266.66	12.25%	-	-
主营业务收入小计	42,598.64	97.17%	108,360.22	99.96%	156,925.23	99.80%	165,325.16	99.85%
其他业务收入小计	1,238.81	2.83%	40.64	0.04%	309.96	0.20%	255.21	0.15%
合 计	43,837.45	100.00%	108,400.86	100.00%	157,235.18	100.00%	165,580.37	100.00%

2018-2020 年度，发行人实现营业收入 165,580.37 万元、157,235.18 万元和 108,400.86 万元。其中 2020 年度，旅游服务业、酒店服务业和旅行社服务业收入分别为 30,825.11 万元、1,959.30 万元

和 2,805.01 万元，占公司营业收入的 28.44%、1.81%和 2.59%，合计占比为 32.84%。2020 年度委托代建收入为 59,901.22 万元，占公司营业收入的比例为 55.26%。

2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 43,837.45 万元，旅游服务业、旅行社服务业和酒店服务业收入分别为 37,641.19 万元、2,277.18 万元和 1,566.85 万元，占公司营业收入的 85.87%、5.19%和 3.57%，合计占比为 94.63%。

最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游服务业	26,794.18	82.02%	21,906.38	24.19%	23,750.23	24.94%	24,717.58	24.05%
酒店服务业	2,163.35	6.62%	3,033.39	3.35%	3,613.38	3.79%	3,636.21	3.54%
殡仪服务业	221.84	0.68%	230.61	0.25%	216.59	0.23%	207.55	0.20%
租赁服务业	57.61	0.18%	76.82	0.08%	76.82	0.08%	76.82	0.07%
广告代理业	-	-	5.49	0.01%	9.75	0.01%	-	-
委托代建收入	-	-	52,088.02	57.52%	43,903.96	46.10%	53,282.27	51.84%
公交车服务业	-	-	-	-	-	-	8,794.43	8.56%
销售服务业	-	-	-	-	1.28	0.00%	17.29	0.02%
旅行社服务业	2,070.04	6.34%	2,301.50	2.54%	6,672.91	7.01%	11,469.85	11.16%
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	-	-
商品房销售			10,906.95	12.05%	16,978.90	17.83%	-	-
主营业务成本小计	31,307.02	95.83%	90,549.17	100.00%	95,223.82	99.98%	102,202.00	99.44%
其他业务成本小计	1,362.16	4.17%	-	-	20.00	0.02%	577.78	0.56%
合 计	32,669.18	100.00%	90,549.17	100.00%	95,243.82	100.00%	102,779.78	100.00%

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 102,779.78 万元、95,243.82 万元、90,549.17 万元和 32,669.18 万元。发行人的营业成本主要由旅游业务板块和基础设施建设业务板块所产生，二者合计成本占当年营业成本的比例分别为 90.59%、81.83%、87.61%和 94.98%。

最近三年及一期发行人毛利润构成情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游服务业	10,847.01	97.12%	8,918.73	49.96%	51,918.34	83.75%	56,825.63	90.49%
酒店服务业	-596.50	-5.34%	-1,074.10	-6.02%	-846.20	-1.37%	-979.57	-1.56%
殡仪服务业	293.79	2.63%	310.73	1.74%	407.54	0.66%	341.46	0.54%
租赁服务业	540.18	4.84%	84.53	0.47%	108.60	0.18%	289.58	0.46%
广告代理业	-	-	49.10	0.28%	116.91	0.19%	-	-
委托代建收入	-	-	7,813.20	43.77%	6,585.60	10.62%	7,992.34	12.73%
公交车服务业	-	-	-	-	-	-	-3,975.78	-6.33%
销售服务业	-	-	-	-	-0.87	-0.00%	-11.34	-0.02%
旅行社服务业	207.14	1.85%	503.51	2.82%	1,123.73	1.81%	2,640.83	4.21%
土地整理业务	-	-	1,224.80	6.86%	-	-	-	-
商品房销售	-	-	-19.45	-0.11%	2,287.76	3.69%	-	-
主营业务毛利润小计	11,292.63	101.10%	17,811.05	99.77%	61,701.41	99.53%	63,123.15	100.51%
其他业务毛利润小计	-123.35	-1.10%	40.64	0.23%	289.96	0.47%	-322.57	-0.51%
合 计	11,168.27	100.00%	17,851.69	100.00%	61,991.37	100.00%	62,800.59	100.00%

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 62,800.59 万元、61,991.36 万元、17,851.70 万元和 11,168.27 万元，2018-2019 年度年毛利润基本持平，2020 年度毛利润较 2019 年下降 44,139.66 万元，下降幅度 71.20%，主要是旅游业务受疫情影响，毛利润下降 43,847.71 万元。公司毛利润主要来源于旅游业务、基础设施建设业务。其中旅游业务毛利润分别为 58,486.89 万元、52,195.86 万元、8,348.15 万元和 10,457.65 万元，占当年总毛利比例分别为 93.13%、84.20%、46.76%和 93.63%。基础设施建设业务毛利润分别为 7,992.34 万元、6,585.60 万元、7,813.20 万元和 0 万元，占当期总毛利比例分别为 12.73%、10.62%、43.77%和 0%。基础设施建设板块在年终进行结算，因此 2021 年 1-9 月毛利润为 0。

最近三年及一期发行人毛利率情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
旅游服务业	28.82%	28.93%	68.61%	69.69%
酒店服务业	-38.07%	-54.82%	-30.58%	-36.87%
殡仪服务业	56.98%	57.40%	65.30%	62.20%
租赁服务业	90.36%	52.39%	58.57%	79.03%
广告代理业	-	89.94%	92.30%	-
委托代建收入	-	13.04%	13.04%	13.04%
公交车服务业	-	-	-	-82.51%
销售服务业	-	-	-212.20%	-190.59%
旅行社服务业	9.10%	17.95%	14.41%	18.72%
土地整理业务	-	100.00%	-	-
商品房销售	-	-0.18%	11.87%	-
其他业务毛利率	-9.96%	100.00%	93.55%	-126.39%
合计	25.48%	16.47%	39.43%	37.93%

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月,发行人毛利率分别为 37.93%、39.43%、16.47%和 25.48%。2019 年度,主营板块毛利率基本与上期持平。2020 年度,受疫情影响,旅游板块毛利率大幅下滑,其中旅游服务业与酒店服务业下滑较大,主要受疫情出行人数锐减所致。2021 年 1-9 月,发行人毛利率上升至 25.48%,主要是 2021 年 1-9 月毛利率较高的旅游行业恢复情况较好。

(二) 发行人主营业务经营模式

1、旅游业务

发行人的旅游业务板块包括旅游服务业、旅行社服务业和酒店服务业,主要由发行人本部及下属子公司张旅集团、产业公司运营。其中,旅游服务业主要由景区门票分成和景区运营两部分组成。发行人本部主营的旅游业务主要为景区门票分成。根据相关政府批文,发行人本部获得了武陵源核心景区门票部分分成、武陵源核心景区内载人

工具（黄石寨索道、天子山索道、百龙电梯、十里画廊电车），及黄龙洞景区、宝峰湖景区门票分成收益权，相关收益权的政府批文依据如下：

根据 2005 年 6 月 20 日张家界人民政府下发的《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区门票分成收入的通知》（张政函〔2005〕115 号），将武陵源核心景区门票价格中由市政府执收的基础设施建设费、资源有偿使用费全部划转给发行人，共计 49 元/人。

2012 年 12 月 20 日，张家界人民政府下发的《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区载人工具和黄龙洞、宝峰湖景区门票分成收入的通知》（张政函〔2012〕162 号），将市政府执收新增的武陵源核心景区载人工具和黄龙洞、宝峰湖景区门票中资源有偿使用费及 50% 的价格调节基金划入发行人。

2012 年 12 月 28 日，张家界市人民政府下发《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区门票中部分市级分成收入的通知》（张政函〔2012〕163 号），将武陵源核心景区门票价格中张家界国家森林公园管理处门票分流收入中调整为市级收入的 15 元/人及新增划归市级的资源有偿使用费 2.5 元/人划入发行人。

2019 年 12 月 4 日，张家界市人民政府下发《张家界市人民政府关于划拨景区门票和交通工具票价收入中政府资源有偿使用费的通知》（张政函〔2019〕159 号），将武陵源核心景区门票价格中政府资源有偿使用费 15.85 元/人、杨家界索道票价中政府资源有偿使用费 11.5 元/人和天门山景区大门票和交通工具服务票价中政府资源有偿使用费 6.8 元/人划入发行人。

产业公司主营的旅游业务主要为武陵源核心景区的门票销售及相关景区运营。产业公司负责对武陵源核心景区在内多处旅游资源的

日常经营管理、保护和建设，收取景区门票作为营业收入。

张旅集团主营的旅游业务主要包括景区运营、景区环保客运业、旅行社服务业和酒店服务业。张旅集团拥有张家界宝峰湖景区、十里画廊风景区、杨家界索道等众多旅游资源，负责对上述景区的运营维护，收取门票作为营业收入。同时张旅集团旗下还拥有包括旅行社、旅游文化传播公司、酒店以及环保客运等与旅游配套的服务机构，通过各机构的配合衔接，完善了整个旅游经济的链条，有助于整合旅游资源，也保证了发行人在当地乃至整个湘西地区旅游经济的龙头地位。

2、城市基础设施建设业务

作为张家界市城市基础设施建设的主体，2013 年发行人与张家界市人民政府签订《张家界市经济发展投资集团有限公司基础设施建设委托代建整体框架协议书》，采用委托代建模式承担张家界市城市基础设施项目的建设任务。项目完工后，市政府委托专业机构对城市基础设施建设项目实际发生的成本进行确认，根据经确认的成本加成 15%确认为发行人当年的工程代建收入，由市财政局负责支付相应代建款项。其中结算成本由发行人的前期费用、建筑安装工程费用、设备及工器具购置费用、工程建设管理成本、融资成本、税费和其他费用等投入构成。

近年来，发行人完成以及在建的项目众多，包括西溪坪片区、彭家港偏堤防工程、鹭鸶湾路/高架桥工程、官黎坪片、鹭鸶湾片、胡家河片、上南庄坪片堤防工程、仙人溪市民文化广场工程、澧水风貌带项目、张清公路城市段改造工程（一期、二期）、子午西路延伸段（一期、二期）等。发行人承接的基础设施建设项目对于改善张家界城市形象、推动招商引资、强化城市综合服务功能以及促进地区经济快速发展具有重要意义。截至 2021 年 9 月末，发行人城市基础设施建设

的主要在建项目情况如下：

发行人主要在建项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	已投资	已确认收入	已回款金额
贺龙体育中心	13.13	11.37	-	-
向家坪安置区项目	4.24	3.73	-	-
罗公坪项目	2.80	2.48	-	-
张家界市子午路延伸段建设项目	6.84	1.66	-	-
仙人溪两侧环境整治	3.20	1.37	-	-
文苑古镇项目	2.92	2.89	-	-
百溪沟城市棚户区改造项目	3.42	1.88	-	-
沙坪四期	2.65	2.61	-	-
合计	39.20	27.99	-	-

八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人所在行业情况

1、旅游行业

（1）我国旅游行业的发展现状和前景

旅游业是近年来世界范围内迅速发展的产业。《中国旅游业发展“十五”计划和 2015 年、2020 年远景目标纲要》对旅游产业的界定为：旅游产业是由旅游服务业及与其直接、间接相关的行业 and 部门共同构成的综合性产业，具有两大特点：一是关联度很强，包含食、住、行、游、购、娱六大要素；二是具有“集群经济性”，涉及与其产业价值链相关的信息服务、文化、教育、会展、中介服务业、金融保险等现代服务业。

“十二五”以来，国内旅游市场继续保持高速增长的势头，成果显著。2016 年旅游产业融合向纵深推进，旅游产业体系更为完善；地方政府发展旅游业的积极性高涨，已经成为旅游业创新发展的重要推

动力量；旅游区域格局更加合理，中西部地区特别是西部地区继续强劲表现；人民群众对旅游业的发展更加满意。根据中国旅游研究院、国家旅游局数据中心发布的《2017 年中国旅游经济运行分析和 2018 年发展预测》显示，2017 年旅游发展的国内外环境持续优化，旅游经济继续保持良好运行态势。国内旅游市场高速增长，入出境市场平稳发展，供给侧结构性改革成效明显：2017 年全年，国内旅游人数 50.01 亿人次，全年实现旅游总收入 5.40 万亿元；入境旅游人数 13,948 万人次，国际旅游收入 1,234 亿美元。

2018 年全年，全域旅游推动旅游经济实现了较快增长，大众旅游时代的市场基础更加厚实，产业投资和创新更加活跃，经济社会效应更加明显，旅游业成为“稳增长、调结构、惠民生”的重要力量：国内旅游 55.39 亿人次，比上年同期增长 10.80%；入出境旅游 2.91 亿人次，增长 7.80%；全年实现旅游总收入 5.97 万亿元，增长 10.50%。初步测算，2018 年全国旅游业对我国国内生产总值的综合贡献为 9.94 万亿元，占国内生产总值的 11.40%。旅游直接就业 2,826 万人，旅游直接和间接就业 7,991 万人，占全国就业总人口的 10.29%。

2019 年，旅游经济继续保持高于 GDP 增速的较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.40%；入出境旅游总人数 3.00 亿人次，同比增长 3.10%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11.00%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2,825 万人，旅游直接和间接就业 7,987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。

中国国内旅游、出境旅游人次和国内旅游消费、境外旅游消费均列世界第一。世界旅游业理事会（WTTC）测算：中国旅游产业对 GDP

综合贡献 10.10%，超过教育、银行、汽车产业。国家旅游数据中心测算：中国旅游就业人数占总就业人数 10.20%。近年来，我国城乡居民收入稳步提高，居民出游意愿和支付能力显著增强，逐步成为世界上发展潜力最大的旅游市场。经过几十年的发展，当前国内旅游业的发展已不再单纯依赖于规模，而是通过提升旅游产品的品质和细分旅游市场，更注重品质以及旅游深度的增加。

从国内旅游市场的竞争格局看，虽然中国旅游业的总体规模已经位居世界前列，但发展模式单一，产业形态落后，产业集中度低，行业秩序混乱，产品质量不高等深层结构问题依然存在，中国旅游企业的实力和规模也相对弱小。与国外有竞争力的旅游企业相比，中国旅游企业无论从资产规模、营业收入规模、赢利能力角度看，还是从业务地点分布、业务类型多样性角度看，都还存在相当巨大的差距。

整体来看，受到旅游行业经营模式特殊性的影响，旅游企业之间即是相互依存的合作伙伴，又为相互排斥的竞争对手，旅游市场的竞争在一段时期内仍将较为激烈。从长远看，国家政策的出台有利于产业整合和市场规范，行业内劣势企业将在竞争中加快得以淘汰，从而为优势企业进一步控制市场资源，提高市场占有率提供了机遇，行业长期竞争格局有望得到改善。

旅游业的发展同时带动了包括景区、旅行社等细分子行业的发展。2015 年 9 月 8 日，国家发展改革委、国家旅游局发布开展景区门票价格专项整治工作的通知（发改价格〔2015〕2005 号），通过开展门票价格专项整治工作、规范经营者价格行为、严格执行定价规则、程序、加强市场监管、建立景区质量等级评定与门票价格水平惩戒联动机制等措施，进一步营造良好旅游消费环境。伴随着中国旅游业的高速发展，中国旅行社行业也发生了巨大的变化，近二十年来行业规模

不断扩大，从业人员不断增加，根据《国家旅游局关于 2017 年第三季度全国旅行社统计调查情况公报》数据显示，截至 2017 年第三季度末，全国旅行社总数为 27,409 家。

2017 年 6 月 12 日，国家旅游局发布《全域旅游示范区创建工作导则》，提出创建工作要实现“五个目标”，并起到相应的示范引领作用：实现旅游治理规范化；实现旅游发展全域化；实现旅游供给品质化；实现旅游参与全民化；实现旅游效应最大化，成为旅游业惠民生、稳增长、调结构、促协调、扩开放的典范。总体看，近年来国家政策对旅游行业的支持力度很大，旅游业外部政策环境良好。目前国内游依然是中国旅游行业中占比最大且发展趋势最好的市场，短期内在旅游细分市场中的支柱地位将不会被动摇；随着中国中高收入人群的扩大，出境游市场将具备较大的发展空间。

2020 年 1 月新型冠状病毒感染的肺炎疫情在全国范围内的爆发，对全国旅游业造成了较大的冲击和影响。在国内游方面，受到新冠肺炎疫情影响，2020 年国内游市场遭受重创，包括旅行社、酒店、景区、交通运输等在内各行业纷纷遭遇退订、退票潮。根据中国交通运输部数据，2020 年春节假期 10 天，全国铁路、道路、水路、民航共发送旅客 1.9 亿人次，比去年春运同期下降近 73%。

2020 年 5 月 8 日，文化和旅游部办公厅印发《国家全域旅游示范区验收、认定和管理实施办法（试行）》和《国家全域旅游示范区验收标准（试行）》，提出要统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局；以旅游发展全域化、旅游供给品质化、旅游治理规范化和旅游效益最大化为目标；充分发挥旅游关联度高、带动性强的独特优势。总体看，近年来国家政策对旅游行业的支持力度很大，旅游业外部政策环境良好。根据《文化和旅游部 2020 年度

全国旅行社统计调查报告》数据，截至 2020 年末，全国旅行社总数为 40,682 家。目前国内游依然是中国旅游行业中占比最大且发展趋势最好的市场，短期内在旅游细分市场中的支柱地位将不会被动摇。

（2）张家界市旅游行业的发展现状和前景

张家界是以旅游为主导产业的专业化城市，其景区范围包括由武陵源世界自然遗产、天门山国家森林公园等 23 个国家等级的风景区（点）组成，其中 5A 级景区 5 家，4A 级景区 7 家，风景区面积占市域总面积的 1/3 以上，是我国最著名的风景旅游区之一。由于张家界在地质景观方面的原始性、典型性和特殊性，张家界旅游景区身兼“世界自然遗产”、“国家级风景名胜区”、“国家地质公园”、“国家森林公园”等桂冠于一身，是国内外热点旅游目的地之一，旅游需求十分旺盛。近年，张家界接待游客人数和旅游收入规模快速增长。

2010 年张家界市被列入首批国家旅游城市综合改革试点市，国务院正式批准同意张家界航空口岸扩大对外国籍飞机开放，成功举办了首届中国国际文化旅游节。2011 年，张家界旅游城市综合改革试点正式启动，湖南省委省政府下发《关于支持张家界开展国家旅游综合改革试点工作的若干意见》，提出加快旅游产业转型提质，大力打造世界旅游精品；加强基础设施建设，建设国际风景旅游休闲度假城市；创新体制机制，全面提升旅游管理服务水平；坚持旅游带动战略，促进区域经济健康快速发展；加强组织领导，健全扶持政策体系等方面对张家界旅游产业的发展提供政策支持。

根据《张家界市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，张家界市全年全市旅游等级区（点）26 家，其中，4A 级及以上 12 家；实现旅游总收入 569.00 亿元，接待国内外游客 4,949.20 万人次。近年来，张家界市加快国家全域旅游示范区建设，推进旅游业转型升级、

提质增效，全省旅游龙头作用进一步凸显，“三星拱月、月照三星”全域旅游发展布局不断优化，核心景区提质升级步伐加快，东、西、南线发展统筹推进。

根据张家界“十三五”规划的纲要草案，“十三五”期间张家界将按照世界旅游精品的总体要求，立足“三个转变”，调整优化旅游业内部结构，把产品做精、产业做强、品牌做美、服务做优，全面提升旅游产业素质和旅游经济质量效益，引领武陵山区旅游协作，加快建成国际旅游目的地。通过完善旅游产品体系、创新旅游市场营销、提升旅游要素质量、推进旅游行业标准化服务推动张家界旅游业的全面发展。加快实现旅游产业发展由观光型向多元复合型、粗放型向集约型、规模数量型向规模质量效益并重型、满足游客基本消费需求向提供高质量多层次需求转型。旅游主导地位更加突出，旅游产业国际化程度与综合经济实力大幅跃升。到 2020 年，力争全市旅游总收入、旅游接待人次、旅游过夜人数年均分别增长 12%、8%、9%以上，基本建成国内外知名的旅游胜地。

2、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设的项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为

城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 32,918.00 亿元增长到 2020 年的 527,270.00 亿元，投资力度与投资规模不断扩大。

我国目前是仅次于美国的世界第二大经济体，我国自改革开放以来，经济飞速发展，城市化水平也不断提升，从低于发展中国家平均水平，发展到目前已经远远超过发展中国家的平均水平。我国的城市化水平从 1978 年的 17.9%，到 2012 年上升到 52.6%，而到了 2020 年，我国城市化水平达到了 63.89%，到目前我国城市数量达到了 687 个。

近年来，随着我国城市人口的持续增加和财政收入的逐年增长，我国城市化进程正在不断加快。城市化程度是衡量一个国家发达与否的重要标志，城市化水平的提高加大了对城市基础设施建设的需求，由此，我国的城市基础设施建设也必将保持加速发展的势头，未来将有着巨大的发展空间。

2021 年两会通过《十四五规划纲要》（以下简称“《纲要》”），新型城镇化建设方面，提出十四五期间要完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量，加快县城补短板强弱项。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。乡村振兴方面，《纲要》提出十四五期间要全面实施乡村振兴战略，提升乡村基础设施和公共服务水平，健全城乡基础设施统一规划、统一建设、统一管护机制，推动市政公用设施向郊区乡村和规模较大中心镇延伸。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板。此外，《纲要》还提出持续推进既促消费惠民生又调结

构增后劲的新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设。

《2021 年政府工作报告》指出，2021 年要新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个，提升县城公共服务水平。2021 年 4 月，国家发改委印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，明确深入实施以人为核心的新型城镇化战略，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快推进城乡融合发展，为“十四五”开好局起好步提供有力支撑。

（2）张家界市城市基础设施建设行业的发展现状和前景

张家界市位于湖南省西北部，地处云贵高原余脉的武陵源山区，长江四大支流之一澧水的中上游。襟渝鄂而带荆楚，控澧沅而引五溪。因境内有神奇的自然景观而为世界瞩目。是武陵源风景名胜区中心服务基地和湘鄂渝边区交通和经贸中心，是面向国际的新兴山水旅游城市。市辖永定区、武陵源区、慈利县、桑植县。截至 2020 年末，全市总人口数达 154.90 万人。

张家界作为重点旅游城市，基础设施建设与旅游产业的发展密切相关。根据《张家界市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年，全市固定资产投资总量较上年增长 6.00%。全年施工项目个数 342 个，比上年下降 13.2%。本年新开工项目 167 个，下降 9.7%。本年投产项目个数 122 个，下降 47.4%。全年房地产开发投资同比增长 17.7%。商品房销售面积 160.0 万平方米，比上年增长 5.0%。其中，住宅销售面积 144.7 万平方米，增长 6.3%。商品房销售额 92.6 亿元，下降 4.6%。其中，住宅销售额 79.8 亿元，增长 1.2%。年末商品房待售面积 16.3 万平方米，增长 90.4%。

根据《张家界市“十四五”规划和 2035 年远景目标的建议》，“十四五”期间，张家界将大力完善基础设施，推进基础设施全面建设配套和提质升级。加快建设武陵山片区旅游交通枢纽，加快实施张

家界荷花国际机场改扩建工程，加快推进张吉怀高铁建成通车，积极争取张石铁路和动车运用所项目建设，构建高效便捷铁路网。推进高速公路建设，提升公路交通运输能力，全面提质普通国省干线公路，加快推进产业路、旅游路和农村“四好”公路建设，完善市中心城区和县城道路建设。推进城市和景区交通基础设施零换乘、便捷化，优化客货运站场网络布局，提升张家界高铁站综合交通枢纽一体化、综合化、智能化水平。加快实施城乡供水水源工程，推进城市防洪工程建设、澧水重要河段及中小河流治理、病险水库除险加固。推进电网建设工程，提高地区电网供电能力及供电可靠性。加快管道供气工程建设，实现“气化张家界”全覆盖。推进新一代信息基础设施建设，加快 5G 深度覆盖景区、城乡，全面提升信息化水平，打造融合高效的智慧交通基础设施，加快建设提供数字转型、智能升级、融合创新等服务的一体化融合基础设施，完善储能设施、新能源汽车充电桩、换电站及车路协同基础设施。

发行人作为张家界市城市基础设施的重要投资和建设主体，在张家界市城市基础设施建设领域发挥着重要作用，张家界市人民政府长期给予发行人较大力度的支持，发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

（二）发行人行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是张家界市委、市政府大力提升旅游行业发展水平，打造城市、旅游有机结合，实现休闲型世界旅游精品目标而组建的旅游开发建设企业，在张家界市旅游行业处于领先优势。另外发行人作为张家界市政府最大的城市基础设施建设投融资主体，肩负着张家界市城市基础设施建设和保障性安居工程建设的双重任务，在张家界市处于行业

垄断地位，发行人在张家界市城投公司中总资产、净资产和业务收入都排名第一。张家界市其他城投公司主要有张家界市交通建设投资集团有限公司和张家界市华瑞国有资产经营管理有限公司，其基本信息如下：

张家界市其他城投公司基本情况

序号	公司名称	注册资本	2020 年末总资产 (亿元)	2020 年末净资产 (亿元)	2020 年末资产负债率	发行债券情况	实际控制人	业务情况
1	张家界市交通建设投资集团有限公司	50,000 万人民币	88.47	40.97	53.69%	21 张交 01	张家界市人民政府国有资产监督管理委员会	主要负责张家界市高速公路的开发建设、养护和运营
2	张家界市华瑞国有资产经营管理有限公司	10,000 万人民币	31.39	20.56	34.50%	未发行债券	张家界市人民政府国有资产监督管理委员会	主要负责张家界市国有企业不良资产处置

发行人面临的市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着国内经济的持续向好发展、人民生活水平的不断提高，将会进一步追求更高层次的精神、休闲旅游的需求，届时公司的业务和效益将稳步增强。

2、竞争优势

(1) 政策支持优势

2010 年 12 月，张家界市被列入首批国家旅游城市综合改革试点城市，提出先行先试加快推进综合改革以体制机制创新促旅游发展。2011 年 5 月 30 日，湖南省委省政府下发《关于支持张家界开展国家旅游综合改革试点工作的若干意见》，要求进一步解放思想，深化改革，创新旅游经济发展方式，创新旅游管理服务体制机制，加强旅游基础设施和城市基础设施建设，转变区域经济增长模式，将张家界市旅游产业进一步做大做强做优，带动全市经济社会更好更快发展，为全省推进“四化两型”发展战略、培育壮大旅游战略性支柱产业发挥创

新示范作用。为实现上述目标，《意见》提出以下扶持政策：

1) 组织领导方面，成立张家界国家旅游综合改革试点工作领导小组，由分管副省长任组长，省直相关部门负责人及张家界市主要负责人为成员，指导协调研究解决旅游综合改革试点中的重大问题。

2) 财税政策方面，湖南省财政厅、省旅游局在安排旅游发展资金时，对张家界市给予重点支持。加大对张家界市一般性财政转移支付和专项转移支付力度，在安排省预算内投资补助资金、专项补助资金、政府债券和国外贷款时，对张家界市予以倾斜。大力支持张家界公益性项目建设，湖南省发改委、省财政厅等相关部门在地方配套资金、前期经费和贷款贴息方面给予重点支持。积极争取中央财政旅游发展资金支持。开展旅游风险基金试点工作，增强旅游产业抵御风险能力。

3) 投融资政策方面，明确适度放宽对张家界市的融资审批，不断扩大金融信贷投放规模。支持张家界市以信托、受益权或收费权质押、中小企业互助联保、PPP 等方式，拓宽投融资渠道。支持张家界市的经营性融资平台公司商业运作。支持符合条件的企业通过股份制改造、发行债券和上市等方式直接融资。积极帮助张家界市引进国外优惠贷款和政府投资。

4) 土地政策方面，统筹保障张家界市旅游产业发展和基础设施建设重大项目用地需求，土地综合整治项目和资金适度向张家界市倾斜。

5) 人才支持方面，实施“人才兴旅”战略，积极创造条件，整合现有教育资源，申办张家界旅游学院，建立以高等学校和职业技术学校为基础的旅游人才教育培训体系，培养引进中高级、多语种旅游经营管理人才和生产服务一线技能型人才。

6) 其他扶持措施, 主要对国家西部开发政策、民族地区政策、扶贫开发政策、湘西地区开发政策在张家界市落实情况进行全面清理, 确保各项扶持政策落实到位。大力精简行政审批事项, 试行省直委托审批、省直单位联合审批, 提高办事效率。

(2) 行业优势

发行人是张家界市委、市政府大力提升旅游业发展水平, 打造城市、旅游有机结合, 实现休闲型世界旅游精品目标而组建的大型旅游开发建设企业。发行人主要负责市政府授权下的旅游资源开发、旅游基础设施建设、旅游配套服务, 与旅游有关的高科技开发, 城市基础设施建设开发等业务。除了拥有武陵源核心景区(5A 景区)、宝峰湖景区(5A 级景区)、十里画廊景区(5A 级景区)、杨家界索道等众多旅游资源的经营权, 同时发行人还拥有张家界部分景区、载人工具门票的分成收益权, 因此发行人在张家界旅游行业处于龙头地位。

(3) 政府支持优势

作为张家界市旅游产业开发、城市基础设施建设主要的投融资主体, 发行人为张家界旅游产业转型提质, 城市基础设施改造提升方面做出了较大的贡献, 同时也获得了当地政府的大力支持。资产注入方面, 张家界市人民政府为发行人注入大量的土地资产, 根据张政函〔2009〕115 号文, 2009 年张家界市人民政府将 4,944 亩土地资产注入公司, 评估价值为 28.17 亿元。根据《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区门票分成收入的通知》(张政函〔2005〕115 号), 张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中由其执收的基础设施建设费、资源有偿使用费、环保车的资源有偿使用费共计 49 元/人划入发行人集团本部。根据《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区载人工具和黄龙洞、宝峰湖景区门票分成收入的通知》(张政函

(2012) 162 号), 张家界市人民政府将其执收新增的武陵源核心景区载人工具和黄龙洞、宝峰湖景区门票中资源有偿使用费及 50% 的价格调节基金划入发行人集团本部。根据《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区门票中部分市级分成收入的通知》(张政函〔2012〕163 号), 张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中张家界国家森林公园管理处门票分流收入中调整为市级收入的 15 元/人及新增划归市级的资源有偿使用费 2.5 元/人划入发行人集团本部。2017 年, 根据张家界市人民政府《关于划转张家界市武陵源旅游产业发展有限公司国有股权的通知》(张政函〔2017〕193 号), 张家界市人民政府将武陵源区持有的张家界市武陵源旅游产业发展有限公司股权无偿划转给发行人, 同时发行人取得了武陵源核心景区门票经营权。2019 年, 根据张家界市人民政府《关于划拨景区门票和交通工具票价收入中政府资源有偿使用费的通知》(张政函〔2019〕159 号), 张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中政府资源有偿使用费 15.85 元/人、杨家界索道票价中政府资源有偿使用费 11.5 元/人和天门山景区大门票和交通工具服务票价中政府资源有偿使用费 6.8 元/人划入发行人本部。根据张家界市人民政府《关于划转张家界天门旅游经济投资有限责任公司国有股权的通知》(张政函〔2019〕186 号), 张家界市人民政府将永定区财政局持有的张家界天门旅游经济投资有限责任公司 45% 股权划拨给发行人, 股权价值为 21.41 亿元。2020 年 6 月 13 日, 根据《张家界市人民政府关于调整收回土地资产事项的通知》(张政函〔2020〕64 号), 为保障发行人存续债券投资人的合法权益, 张家界市人民政府研究决定, 对《张家界市人民政府关于置换土地资产的通知》(张政函〔2019〕157 号) 和《张家界市人民政府关于收回原注入土地的通知》(张政函〔2019〕187 号) 中收回土地资产事项进行

调整，终止收回 2009 年根据张政函〔2009〕115 号文注入发行人的 4,944 亩土地资产。

（4）银企合作优势

发行人作为张家界市人民政府最大的投融资主体，拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。截至 2021 年 9 月末，公司共计获得银行授信总额 200.34 亿元，尚未使用的额度为 35.36 亿元。

（三）发行人所在区域概况

张家界市位于湖南西北部，距省会长沙 398 公里，东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里，总面积 9,516 平方公里。

张家界市下辖武陵源和永定两区，慈利县和桑植县两县。张家界市是一个少数民族聚居的地区，主要有土家族、白族、苗族、回族、蒙古族、侗族、高山族、维吾尔族、布依族、土族、布朗族、水族和黎族等 17 个少数民族，少数民族人口占全市总人口 70%以上。截至 2020 年末全市常住人口 151.7 万人。

张家界以旅游建市，为中国最重要的旅游城市之一。1982 年 9 月，张家界成为中国第一个国家森林公园，1988 年 8 月，武陵源被列入国家第二批 40 处重点风景名胜区之内，1992 年，由张家界国家森林公园、索溪峪风景区、天子山风景区三大景区构成的武陵源自然风景区被联合国教科文组织列入《世界自然遗产名录》。武陵源风景名胜

区拥有世界罕见的石英砂岩峰林峡谷地貌，由张家界国家森林公园和天子山自然保护区、索溪峪自然保护区、杨家界四大景区组成，风景游览区面积 264.6 平方公里，是中国首批入选的世界自然遗产、世界首批地质公园、国家首批 5A 级旅游景区。

旅游业是张家界市重要支柱产业。根据《张家界市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，张家界市全年全市旅游等级区（点）26 家，其中，4A 级及以上 12 家；实现旅游总收入 569.00 亿元，接待国内外游客 4,949.20 万人次。

凭借得天独厚的旅游资源优势，张家界近年不断加强旅游产业开发，加快旅游产业转型提质。旅游主导产业成功突围、逆势而上，以旅游业为核心的现代服务业加快发展，成为引领张家界经济发展的重要引擎。“十三五”期间，张家界市将着力推进新型工业化，发展壮大传统支柱产业，加快淘汰高能耗、高污染、低效益的落后产业，发展壮大以电力资源综合利用为主的绿色清洁能源、以植物活性提取为主的绿色生物医药、以农副产品精深加工为主的绿色旅游食品、以矿物资源精选开发为主的新材料等支柱产业。培育发展战略性新兴产业，着力培育发展新材料、新能源、生物产业、节能环保、新兴信息产业等 5 大战略性新兴产业。

“十三五”以来，张家界经济延续良好的发展势头，2019 年度，张家界市实现地区生产总值（GDP）552.1 亿元，比上年增长 7.6%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 35,767 元，同比增长 7.0%。全市三次产业结构为 12.6:14.7:72.7。工业增加值占地区生产总值的比重为 7.6%。第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 5.2%、13.9%、80.9%。

2020 年度，张家界市实现地区生产总值（GDP）556.68 亿元，实

现一般公共预算收入 32.13 亿元，同比下降-14.77%。

（四）发行人的发展规划

根据《张家界市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”时期是全面建设社会主义现代化开局起步期，张家界市既面临重大历史机遇，也面临诸多风险挑战。将围绕“建设国内外知名旅游胜地”总目标，把张家界建设成为世界一流旅游目的地、国家生态文明建设示范区、国家特殊类型地区振兴示范区、“锦绣潇湘”全域旅游基地龙头、武陵山片区改革开放新高地和人民幸福美好家园。到 2035 年，建成国内外知名旅游胜地，建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市，实现富饶美丽幸福美好愿景，基本实现社会主义现代化。

“十四五”时期经济社会发展主要目标，旅游发展跨越新高度。旅游发展质量取得较大的提升，打造全国全域旅游示范区典范，凸显全省旅游龙头作用，不断加快推动全域旅游发展，丰富和创新旅游产品及服务供给，新增 3 个国家 5A 级旅游景区，武陵源、天门山跻身世界级旅游景区和度假区，国家级旅游休闲城市基本建成。全面促进智慧旅游建设。到 2025 年，旅游接待总人次保持 20%以上增速，旅游总收入保持 17%以上增速，游客人均综合消费比 2020 年翻一番。国内外知名旅游胜地和世界一流旅游目的地建设加快推进，国际精品旅游城市魅力进一步彰显。

1、未来发展方向和总体目标

发行人作为张家界市的旅游资源开发、旅游基础设施建设、旅游配套服务、城市基础设施建设开发及投资建设的主要主体，将按照市委、市政府的工作安排部署和“十四五”旅游业发展总体规划目标任务要求，围绕改革创新，转变发展理念，注重转型升级，落实重点部

署。

发行人将结合旅游经济发展水平和张家界市经济社会发展的趋势，以打造国际旅游精品为总目标，努力推进旅游产品从单一观光型向观光休闲和度假商务型转变，旅游业务从数量扩张向数量质量效益并重转变，打造中国最佳旅游企业。

发行人将坚持不懈抓好旅游转型提质升级，紧紧围绕产品转型、服务提质、产业升级，坚持产业项目、旅游管理、旅游促销齐头并进；根据“提质张家界，打造升级版”的建设蓝图，以张家界城市总体规划为指导，坚持不懈抓好城镇建设。

此外，发行人将全面做好财务融资、经营管理、人力资源、项目运作、招商引资等几大方面工作，全力推进西线旅游和大庸古城等重点项目建设；全面提升景区环保客运公司、公交发展公司等经营性公司的效益和服务水平；积极消化土地存量，重点推进土地经营等工作。

2、战略发展目标

（1）整合旅游资源，打造旅游精品

发行人目前共有张家界武陵源核心景区（5A 级）、宝峰湖景区（5A 级）、十里画廊风景区（5A 级）等众多旅游资源和部分景区的经营权和门票分成收益权。发行人的旅游服务收入也主要是各个景区独立获得，景区间的“互动”较少，“一站式服务”不到位，这种各自为战的策略已经不再适应新形势下的旅游市场了，亟需变革。变革旨在于各个景区间建立快速通道，经典人情风味相互补充，避免同质化建设，将各个单独的“佳肴”整合成一桌色香味俱全的“满汉全席”。通过搭配销售用好消费的边际法则，对各景区资源进行合理整合，不断优化套票搭配，形成多组合多选择的旅游套餐等。

（2）加大旅游促销，拓展旅游市场，提高旅游产业效益

随着旅游市场的日益成熟，市场竞争日益加剧，做好旅游营销的企业才能掌握主动权。企业间的竞争早已不再是单个产品之间的较量，而是整个价值链的对抗。失之桑榆收之东隅，只要能增加游客的滞留时间，提高客户体验，整个价值链的效益将远高于部分的和，从而为企业带来更多的收入。

（3）增强企业自身造血能力，改善资本结构

近年来，为加快推进张家界市旅游产品从单一观光型向观光休闲和度假商务型转变的战略实施，发行人依靠良好的市场信誉和势力，通过多渠道筹集了大量的宝贵的资金，极大的促进了张家界市旅游基础设施和景区的建设，为发行人旅游业的长期发展夯实了基础。当前，市场需求开始出现一些明显变化，粗放式的增长已经不能满足可支配支出日益增长的消费者要求，交通的便利再度加剧了旅游行业的竞争，发行人面临着需求端替代消费和成本费用不断增加而吞噬利润的风险。因此，不断创新营销模式，逐步提高管理效率，增强企业自身创造现金流的能力，严格控制“三费”增长，不断改善企业资本结构和引入适当规模的直接融资来降低融资成本成为发行人的重要目标。

（4）扎实推进项目建设，创新和完善城建投资运作模式

公司将根据市政规划进一步推进基础设施项目的建设，加强项目前期管理、现场管理和质量进度管理，优化工作流程，提高工作效率，确保项目按期保质推进。同时，公司将充分利用自身在张家界市城市基础设施建设中的主导地位，积极参与政府与社会资本合作（PPP）项目。此外，公司将遵循“宽备窄用”原则，拓宽融资渠道，创新多元化融资模式，建立健全财务风险防控机制，做好集团财务风险防控和融资成本控制，统筹协调集团财务融资和管理工作，降低公司运营风险。

九、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

十、发行人违法违规情况

本公司不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十一、媒体质疑事项

报告期内，经发行人自查，未发现被媒体质疑的重大事项。

第五条 发行人主要财务情况

一、发行人财务概况

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了 CAC 证审字〔2019〕0272 号标准无保留意见的审计报告。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度的财务报告进行了审计，并出具了 CAC 证审字〔2020〕0374 号标准无保留意见的审计报告。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报告进行了审计，并出具了 CAC 证审字〔2021〕0216 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述经审计的财务报告和 2021 年 1-9 月未经审计的合并财务报表及母公司财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（一）合并报表范围的变化情况

1、2018 年度

2018 年度，发行人合并财务报表范围新增 3 家子公司，减少 6 家子公司，具体情况见下表：

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	备注
张家界经投集团后勤服务管理有限公司	500.00	100.00%	新纳入
张家界南方投资有限责任公司	2,000.00	97.50%	新纳入
张家界市祥源嘉瑞房地产开发有限公司	31,300.00	100.00%	新纳入
张家界西线旅游客运环保有限责任公司	3,000.00	-	不再纳入
张家界市公共交通发展有限公司	40,000.00	12.00%	不再纳入
张家界东线环保客运有限责任公司	3,000.00	-	不再纳入

张家界张网旅游信息有限责任公司	500.00	-	不再纳入
张家界佳禾餐饮管理有限公司	2,000.00	-	不再纳入
张家界市武陵源空中田园旅游开发有限公司	2,000.00	-	不再纳入

2、2019 年度

2019 年度，发行人合并财务报表范围新增 6 家子公司，减少 1 家子公司，具体情况见下表：

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	备注
张家界张网旅游信息有限责任公司	500.00	100.00%	新纳入
张家界市武陵源空中田园旅游开发有限公司	2,000.00	51.00%	新纳入
张家界佳禾餐饮管理有限公司	2,000.00	100.00%	新纳入
张家界市武陵源农业旅游开发有限公司	3,000.00	60.00%	新纳入
张家界市武陵源区昂合生态农业旅游开发有限公司	500.00	70.00%	新纳入
张家界鱼泉生态农业开发有限公司	685.00	85.00%	新纳入
张家界此刻科技有限公司	100.00	-	不再纳入

3、2020 年度

2020 年度，发行人合并财务报表范围新增 1 家子公司，减少 1 家子公司，具体情况见下表：

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	备注
张家界市教温公路二期工程建设有限责任公司	5,000.00	100.00	新纳入
张家界中工美旅游文创有限公司	1,000.00	-	不再纳入

4、2021 年 1-9 月

2021 年 1-9 月，发行人合并财务报表范围较 2020 年末无变化。

（二）会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

（1）2019 年审计报告涉及的重要会计政策变更

1) 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），公司对财务报表格式进行了以下修订：

2018 年末受影响的合并资产负债表项目：

单位：万元

合并资产负债表项目	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	511.85	-511.85	-
应收账款	-	511.85	511.85
应付票据及应付账款	31,143.68	-31,143.68	-
应付票据	-	10,000.00	10,000.00
应付账款	-	21,143.68	21,143.68

2018 年末受影响的母公司资产负债表项目：

单位：万元

母公司资产负债表项目	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	330.00	-330.00	-
应收账款	-	330.00	330.00
应付票据及应付账款	404.71	-404.71	-
应付账款	-	404.71	404.71

2) 执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，发行人按财政部的要求执行新非货币性交易准则、新债务重组准则。发行人管理层认为，前述准则的采用未对发行人财务报告产生重大影响。

（2）2020 年审计报告涉及的重要会计政策变更

2020 年度，发行人重要会计政策未发生变更。

(3) 2021 年 1-9 月财务报告涉及的重要会计政策变更

2021 年 1-9 月，发行人重要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

报告期内，发行人重要会计估计未发生变更。

二、最近三年及一期的财务会计信息

(一) 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	240,069.37	181,924.57	133,780.45	366,135.83
交易性金融资产	-	240.00	-	-
应收票据	1,000.00	2,500.00	-	--
应收账款	80,383.57	80,241.75	45,157.84	511.85
预付款项	9,640.31	9,594.99	16,084.05	6,866.14
其他应收款	1,075,411.50	1,070,274.36	868,255.78	738,086.57
存货	1,496,118.71	1,463,997.19	1,096,860.39	1,228,888.51
其他流动资产	12,174.47	11,613.68	10,510.25	9,188.57
流动资产合计	2,914,797.93	2,820,386.54	2,170,648.72	2,349,677.47
非流动资产：				
长期应收款	-	-	15.58	250.01
长期股权投资	242,281.71	242,281.71	229,116.52	19,008.44
其他权益工具投资	82,158.54	82,190.14	78,435.18	79,275.66
投资性房地产	65,633.18	1,507.90	1,611.94	1,715.98
固定资产	450,295.64	412,704.70	421,668.04	415,741.10
在建工程	383,690.91	436,792.51	369,134.02	301,387.83
使用权资产	401.98	-	-	-
无形资产	807,748.52	843,923.50	861,348.55	807,520.03
商誉	16,737.63	16,737.63	16,737.63	16,737.63
长期待摊费用	4,536.77	5,503.64	5,968.42	5,175.98
递延所得税资产	6,687.08	4,683.68	3,263.15	3,190.29
其他非流动资产	3,695.67	3,082.92	3,769.52	544.88
非流动资产合计	2,063,867.62	2,049,408.34	1,991,068.55	1,650,547.82

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	4,978,665.56	4,869,794.88	4,161,717.28	4,000,225.29
流动负债：				
短期借款	193,401.59	92,421.10	50,699.00	28,900.00
应付票据	-	-	-	10,000.00
应付账款	39,465.60	37,596.13	39,626.16	21,143.68
预收款项	306,463.37	302,789.95	307,957.90	174,651.98
合同负债	157.87	131.89	-	-
应付职工薪酬	1,383.50	2,441.12	2,958.88	2,853.61
应交税费	-2,305.91	1,325.99	1,854.36	430.33
其他应付款	310,142.27	196,871.18	161,356.69	376,573.78
一年内到期的非流动负债	269,892.39	356,431.31	251,241.56	175,977.00
其他流动负债	550.21	-	-	-
流动负债合计	1,119,150.87	990,008.67	815,712.54	790,530.39
非流动负债：				
长期借款	1,229,613.71	1,137,765.79	1,014,826.66	965,729.85
应付债券	441,000.00	541,000.00	440,000.00	434,699.54
租赁负债	323.40	-	-	-
长期应付款	223,001.50	197,988.22	179,215.26	110,301.81
长期应付职工薪酬	193.99	237.69	295.59	341.71
递延收益	45,170.43	45,997.98	45,129.00	40,537.06
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,939,303.03	1,922,989.68	1,679,466.51	1,551,609.96
负债合计	3,058,453.90	2,912,998.34	2,495,179.05	2,342,140.35
股东权益：				
股本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,727,766.91	1,727,759.67	1,439,720.21	1,434,391.55
专项储备	218.17	266.21	289.64	230.57
盈余公积	12,269.56	12,269.56	12,269.56	12,269.56
未分配利润	77,259.14	109,728.27	101,416.44	98,348.46
归属于母公司股东权益合计	1,827,513.77	1,860,023.70	1,563,695.84	1,555,240.13
少数股东权益	92,697.88	96,772.83	102,842.39	102,844.80
股东权益合计	1,920,211.65	1,956,796.54	1,666,538.23	1,658,084.94

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
负债和股东权益总计	4,978,665.56	4,869,794.88	4,161,717.28	4,000,225.29

(二) 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、营业总收入	43,837.45	108,400.86	157,235.18	165,580.37
其中：营业收入	43,837.45	108,400.86	157,235.18	165,580.37
二、营业总成本	89,997.94	144,099.27	155,832.78	169,736.86
其中：营业成本	32,669.18	90,549.17	95,243.82	102,779.77
税金及附加	1,884.16	2,055.60	3,083.46	3,304.37
销售费用	1,092.78	2,016.20	2,598.87	2,423.73
管理费用	20,578.90	33,726.57	34,447.37	34,717.25
财务费用	33,772.93	15,751.72	20,459.27	26,263.12
其中：利息费用	-	17,003.22	21,776.26	28,735.06
利息收入	-	1,493.32	1,695.51	3,225.37
加：其他收益	8,603.28	37,039.62	13,724.80	17,489.66
投资收益(损失以“-”号填列)	809.62	7,961.37	3,784.35	6,761.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	4,780.64	-1,337.83	-1,146.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-56.26	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-273.70	-4,516.49	-1,873.24	248.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-22.70	1,115.88	47.34	8.42
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-37,100.25	5,901.98	17,085.64	20,102.80
加：营业外收入	80.07	333.34	46.45	380.92
减：营业外支出	973.79	646.73	1,420.27	3,181.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-37,993.98	5,588.59	15,711.82	17,301.95
减：所得税费用	-1,449.90	-1,375.77	2,026.33	983.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,544.08	6,964.36	13,685.49	16,318.49
1.归属于母公司股东的净利润	-32,469.13	13,311.83	13,067.98	14,836.82
2.少数股东损益	-4,074.95	-6,347.47	617.52	1,481.67
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
七、综合收益总额	-36,544.08	6,964.36	13,685.49	16,318.49
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-32,469.13	13,311.83	13,067.98	14,836.82
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4,074.95	-6,347.47	617.52	1,481.67

（三）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	44,955.10	127,173.90	180,808.82	249,178.38
收到的税费返还	0.41	2,420.85	120.53	58.16
收到其他与经营活动有关的现金	505,179.08	379,103.48	378,231.97	595,084.42
经营活动现金流入小计	505,134.59	508,698.23	559,161.32	844,320.96
购买商品、接受劳务支付的现金	39,605.36	104,017.76	138,474.59	182,073.38
支付给职工以及为职工支付的现金	9,839.44	11,925.36	14,413.07	17,714.68
支付的各项税费	4,823.60	7,839.85	10,057.36	15,700.02
支付其他与经营活动有关的现金	339,595.12	561,831.82	576,595.10	579,929.54
经营活动现金流出小计	393,863.52	685,614.79	739,540.12	795,417.61
经营活动产生的现金流量净额	156,271.08	-176,916.55	-180,378.80	48,903.35
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	271.60	57.04	40.48	903.89
取得投资收益所收到的现金	809.62	1,282.26	971.00	1,039.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.19	0.51	80.91	148.34
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,258.22	18,848.11	20,977.23
投资活动现金流入小计	1,082.41	7,598.03	19,940.50	23,069.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	61,476.19	68,423.24	113,645.18	141,819.30
投资支付的现金	-	2,000.00	163.52	34,531.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-73.27	334.21	17,500.00	16,585.32
投资活动现金流出小计	61,402.92	70,757.45	131,308.70	192,935.62
投资活动产生的现金流量净额	-60,320.51	-63,159.42	-111,368.20	-169,866.50
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	400.00	30.00	21,478.02
取得借款收到的现金	592,818.55	566,761.35	519,155.00	509,510.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3.33	81,856.00	27,007.00	5,220.00
发行债券收到的现金	-	312,150.00	-	99,265.00
筹资活动现金流入小计	592,821.88	961,167.35	546,192.00	635,473.02
偿还债务支付的现金	542,573.31	476,067.64	323,257.78	336,924.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,520.79	118,722.92	113,014.64	96,978.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,381.02	98,423.09	38,668.01	42,905.19
筹资活动现金流出小计	640,475.12	693,213.65	474,940.42	476,807.89
筹资活动产生的现金流量净额	-47,653.24	267,953.70	71,251.58	158,665.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	48,297.33	27,877.73	-220,495.43	37,701.97
加：期初现金及现金等价物余额	161,740.07	133,580.40	354,075.83	316,373.85
六、期末现金及现金等价物余额	210,037.39	161,458.13	133,580.40	354,075.83

(四) 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	162,310.96	137,105.86	88,176.78	228,800.46
应收账款	74,504.70	74,504.70	40,101.62	330.00
预付款项	8,095.89	7,289.67	6,934.41	4,232.21
其他应收款	996,804.79	986,731.82	803,878.90	509,296.70
存货	1,153,331.56	1,138,964.08	807,250.75	1,025,817.59
流动资产合计	2,395,047.90	2,344,596.12	1,746,342.46	1,768,476.96
非流动资产：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期股权投资	1,121,812.76	1,121,812.76	1,108,175.06	889,727.46
其他权益工具投资	40,457.66	40,457.66	40,457.66	41,257.66
固定资产	2,133.67	2,272.43	2,463.79	1,568.38
无形资产	311,629.74	311,629.74	318,698.27	252,470.63
长期待摊费用	15.85	24.32	33.74	43.16
其他非流动资产	1,454.82	2,454.82	-	-
非流动资产合计	1,478,504.50	1,478,651.73	1,469,828.51	1,185,067.29
资产总计	3,873,552.40	3,823,247.85	3,216,170.97	2,953,544.25
流动负债：				
短期借款	138,929.00	38,459.00	35,979.00	-
应付账款	8,982.60	6,582.03	550.43	404.71
预收款项	305,508.41	302,177.41	304,285.47	174,259.47
应付职工薪酬	6.89	14.71	7.58	-
应交税费	32.34	12.10	13.41	12.68
其他应付款	146,593.42	151,321.54	120,677.94	148,715.66
一年内到期的非流动负债	234,958.74	325,727.88	167,275.49	152,267.00
流动负债合计	835,011.41	824,294.67	628,789.32	475,659.52
非流动负债：				
长期借款	606,857.88	462,274.86	493,665.00	487,795.85
应付债券	441,000.00	541,000.00	440,000.00	390,000.00
长期应付款	165,281.69	144,715.76	109,497.13	59,003.75
递延收益	14,014.00	14,014.00	18,343.00	19,043.00
非流动负债合计	1,227,153.57	1,162,004.62	1,061,505.12	955,842.60
负债合计	2,062,164.97	1,986,299.30	1,690,294.44	1,431,502.12
股东权益：				
股本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,692,031.74	1,692,031.74	1,403,992.28	1,399,217.54
盈余公积	12,269.56	12,269.56	12,269.56	12,269.56
未分配利润	97,086.14	122,647.26	99,614.70	100,555.03
股东权益合计	1,811,387.43	1,836,948.55	1,525,876.53	1,522,042.13
负债和股东权益总计	3,873,552.40	3,823,247.85	3,216,170.97	2,953,544.25

(五) 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	5.12	70,026.02	70,489.56	81,200.61
减：营业成本	112.19	59,384.51	49,640.86	59,019.17
税金及附加	847.24	1,251.23	1,623.14	1,646.87
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,698.28	2,506.30	2,421.17	2,116.08
财务费用	22,621.01	3,943.18	5,271.32	6,931.25
加：其他收益	-	20,329.00	700.00	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	5,253.15	-801.23	-6,136.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	5,253.15	-801.23	-837.80
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-260.00	-2,088.01	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-25,273.60	28,262.97	9,343.83	5,350.60
加：营业外收入	1.22	3.88	0.11	8,478.50
减：营业外支出	288.74	234.28	284.16	2,507.28
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-25,561.12	28,032.56	9,059.67	2,844.17
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-25,561.12	28,032.56	9,059.67	2,844.17
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-25,561.12	28,032.56	9,059.67	2,844.17

(六) 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	5.12	91,016.74	89,522.98	120,047.27
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	458,163.10	409,670.40	370,159.97	387,520.03
经营活动现金流入小计	458,168.23	500,687.14	459,682.96	507,567.30

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	17,577.25	66,306.25	79,683.84	51,799.14
支付给职工以及为职工支付的现金	972.52	1,639.47	1,362.65	920.73
支付的各项税费	834.46	1,252.91	1,706.32	2,057.44
支付其他与经营活动有关的现金	407,083.45	594,570.38	560,631.74	432,065.06
经营活动现金流出小计	426,467.68	663,769.00	643,384.56	486,842.37
经营活动产生的现金流量净额	31,700.55	-163,081.86	-183,701.60	20,724.93
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	743.49
取得投资收益所收到的现金	-	210.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	3.10
收到其他与投资活动有关的现金	-	5,424.24	3,756.93	-
投资活动现金流入小计	-	5,634.24	3,756.93	746.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16,934.48	2,705.43	31.50	66.92
投资支付的现金	-	2,000.00	4,800.00	35,200.00
支付其他与投资活动有关的现金	-73.28	-	17,500.00	-
投资活动现金流出小计	16,861.20	4,705.43	22,331.50	35,266.92
投资活动产生的现金流量净额	-16,861.20	928.80	-18,574.57	-34,520.33
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	426,464.00	279,279.25	231,945.00	270,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	81,856.00	-	-
发行债券收到的现金	-	312,150.00	79,760.00	99,265.00
筹资活动现金流入小计	426,464.00	673,285.25	311,705.00	369,665.00
偿还债务支付的现金	335,785.81	326,339.25	160,215.44	203,900.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,057.25	84,148.90	78,749.67	69,840.43
支付其他与筹资活动有关的现金	2,255.19	51,715.06	9,127.41	14,209.08
筹资活动现金流出小计	416,098.24	462,203.21	248,092.52	287,950.21

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	10,365.76	211,082.04	63,612.48	81,714.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	25,205.11	48,928.98	-138,663.69	67,919.39
加：期初现金及现金等价物余额	137,105.76	88,176.78	226,840.46	158,921.07
六、期末现金及现金等价物余额	162,310.86	137,105.76	881,767.78	226,840.46

(七) 主要财务指标

发行人主要财务指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率 ¹	2.60	2.85	2.66	2.97
速动比率 ²	1.27	1.37	1.32	1.42
资产负债率 ³	61.43%	59.82%	59.96%	58.55%
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.62	1.05	1.34	1.29
应收账款周转率 ⁵	0.73	1.73	6.89	53.97
存货周转率 ⁶	0.03	0.07	0.08	0.09
总资产周转率 ⁷	0.01	0.02	0.04	0.04
净资产收益率 ⁸	-2.51%	0.38%	0.82%	1.00%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%；

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出（其中：EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；利息支出=计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

5、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额，2021 年 1-9 月的应收账款周转率中对营业收入进行了年化处理；

6、存货周转率=营业成本/平均存货，2021 年 1-9 月的存货周转率中对营业成本进行了年化处理；

7、总资产周转率=营业收入/平均总资产，2021 年 1-9 月的总资产周转率中对营业收入进行了年化处理；

8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%，2021 年 1-9 月的净资产收益率中对净利润进行了年化处理。

三、管理层讨论与分析

(一) 资产负债结构分析

近三年及一期发行人资产负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	4,978,665.56	4,869,794.88	4,161,717.28	4,000,225.29
流动资产合计	2,914,797.93	2,820,386.54	2,170,648.72	2,349,677.47
负债总额	3,058,453.90	2,912,998.34	2,495,179.05	2,342,140.35
流动负债合计	1,119,150.87	990,008.67	815,712.54	790,530.39
所有者权益合计	1,920,211.65	1,956,796.54	1,666,538.23	1,658,084.94

1、资产结构分析

最近三年及一期末，发行人的资产总额分别为 4,000,225.29 万元、4,161,717.28 万元、4,869,794.88 万元和 4,978,665.56 万元，资产规模呈逐年增长的趋势，主要原因是政府进行的资产注入以及发行人业务规模逐年扩大，导致发行人资产持续增加。

从资产构成来看，最近三年及一期末流动资产占当年末资产总额的比例分别为 58.74%、52.16%、57.92%和 58.55%。最近三年及一期末发行人各项资产的金额及其占资产总额的比例如下表所示：

最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	240,069.37	4.82%	181,924.57	3.74%	133,780.45	3.21%	366,135.83	9.15%
交易性金融资产	-	-	240.00	-	-	-	-	-
应收票据	1,000.00	0.02%	2,500.00	-	-	-	-	-
应收账款	80,383.57	1.61%	80,241.75	1.65%	45,157.84	1.09%	511.85	0.01%
预付款项	9,640.31	0.19%	9,594.99	0.20%	16,084.05	0.39%	6,866.14	0.17%
其他应收款	1,075,411.50	21.60%	1,070,274.36	21.98%	868,255.78	20.86%	738,086.57	18.45%
存货	1,496,118.71	30.05%	1,463,997.19	30.06%	1,096,860.36	26.36%	1,228,888.51	30.72%
其他流动资产	12,174.47	0.24%	11,613.68	0.24%	10,510.25	0.25%	9,188.57	0.23%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	2,914,797.93	58.55%	2,820,386.54	57.92%	2,170,648.72	52.16%	2,349,677.47	58.74%
其他权益工具投资	82,158.54	1.65%	82,190.14	1.69%	78,435.18	1.88%	79,275.66	1.98%
长期应收款	-	-	-	-	15.58	0.00%	250.01	0.01%
长期股权投资	242,281.71	4.87%	242,281.71	4.98%	229,116.52	5.51%	19,008.44	0.48%
投资性房地产	65,633.18	1.32%	1,507.90	0.03%	1,611.94	0.04%	1,715.98	0.04%
固定资产	450,295.64	9.04%	412,704.70	8.47%	421,668.04	10.13%	415,741.10	10.39%
在建工程	383,690.91	7.71%	436,792.51	8.97%	369,134.02	8.87%	301,387.83	7.53%
使用权资产	401.98	0.01%	-	-	-	-	-	-
无形资产	807,748.52	16.22%	843,923.50	17.33%	861,348.55	20.70%	807,520.03	20.19%
商誉	16,737.63	0.34%	16,737.63	0.34%	16,737.63	0.40%	16,737.63	0.42%
长期待摊费用	4,536.77	0.09%	5,503.64	0.11%	5,968.42	0.14%	5,175.98	0.13%
递延所得税资产	6,687.08	0.13%	4,683.68	0.10%	3,263.15	0.08%	3,190.29	0.08%
其他非流动资产	3,695.67	0.07%	3,082.92	0.06%	3,769.52	0.09%	544.88	0.01%
非流动资产合计	2,063,867.62	41.45%	2,049,408.34	42.08%	1,991,068.55	47.84%	1,650,547.82	41.26%
资产总计	4,978,665.56	100.00%	4,869,794.88	100.00%	4,161,717.28	100.00%	4,000,225.29	100.00%

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2021 年 9 月末，上述四项资产金额分别为 240,069.37 万元、80,383.57 万元、1,075,411.50 万元和 1,496,118.71 万元，占资产总额的比例分别为 4.82%、1.61%、21.60%和 30.05%。

发行人的非流动资产主要为长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产。2021 年 9 月末，上述四项资产金额分别为 242,281.71 万元、450,295.64 万元、383,690.91 万元和 807,748.52 万元，占资产总额的比例分别为 4.87%、9.04%、7.71%和 16.22%。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 366,135.83 万元、

133,780.45 万元、181,924.57 万元和 240,069.37 万元，主要为银行存款。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末减少 232,355.38 万元，降幅为 63.46%，主要是由于 2019 年度发行人工程项目成本支出及偿还到期债务支付现金较多，同时 2019 年借款金额下降所致。2020 年末，发行人货币资金余额较 2019 年末增加 48,144.12 万元，增幅为 35.99%，主要系发行人取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金较多所致。2021 年 9 月末，发行人货币资金余额较 2020 年末增加 58,144.80 万元，增幅为 31.96%，主要系发行人取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金较多所致。发行人货币资金与公司的业务发展匹配，充裕的资金为公司业务发展和到期债务的偿还提供了保障。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 511.85 万元、45,157.84 万元、80,241.75 万元和 80,383.57 万元，主要为应收张家界市财政局的代建项目款和张家界市规划管理局的项目工程款。2019 年末发行人应收账款较 2018 年末增加 44,645.99 万元，增幅为 8,722.48%，主要系发行人新增对张家界市财政局应收账款所致。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 35,083.91 万元，增幅为 77.69%，主要系发行人 2020 年应收张家界市财政局款项继续增加所致。2021 年 9 月末，发行人应收账款较 2020 年末增加 141.82 万元，增幅为 0.18%，变化幅度较小。截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款前五名欠款单位情况如下表所示：

发行人 2021 年 9 月末应收账款前五名欠款单位情况

单位：万元

单位名称	金额	坏账准备金额	账龄	占应收账款总额的比例	性质	是否为经营性	是否关联方
------	----	--------	----	------------	----	--------	-------

张家界市财政局	74,174.70	-	1-2 年	92.28%	代建项目款	是	否
张家界市规划管理局	330.00	-	1 年以内	0.41%	工程款	是	否
中铁五局集团有限公司	326.16	6.74	3 年以上	0.41%	工程款	是	否
武陵源一中学校	112.05	3.36	1-2 年	0.14%	工程款	是	否
张家界市永定区新冠疫情防控指挥部	102.52	-	1-2 年	0.13%	工程款	是	否
合计	75,045.43	10.10	-	93.36%	-	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款中政府性应收账款合计 74,607.22 万元，占 2021 年 9 月末净资产比例为 3.89%，主要系对张家界市财政局的代建项目款、对张家界市规划管理局和张家界市永定区新冠疫情防控指挥部的应收工程款，发行人已积极与政府部门进行协商，争取尽快回款。发行人应收账款均为经营性款项，主要包括应收代建项目款、工程款等。

2018 年-2021 年 1-9 月，发行人应收账款回款明细如下：

单位：万元

单位名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
张家界东宸酒店文化投资管理有限公司	-	-	-	4,500.00

(3) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 738,086.57 万元、868,255.78 万元、1,070,274.36 万元和 1,075,411.50 万元，主要为应收张家界市澧水风貌带建设开发有限责任公司、张家界市棚户区改造投资有限公司、张家界市高铁新区开发建设有限公司、张家界市人民政府国有资产监督管理委员会和张家界市财政局等单位的往来款等。2019 年末发行人其他应收款较 2018 年末增加 130,169.21 万元，增幅为 17.64%，主要系增加对张家界市澧水风貌带建设开发有限责任公司、武陵源区国土储备中心和张家界市高铁新区开发建设有限公司

司等单位往来款所致。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 202,018.58 万元，增幅为 23.27%，主要系发行人增加对张家界市棚户区改造投资有限公司等单位往来款所致。2021 年 9 月末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 5,137.14 万元，增幅为 0.48%，变化幅度较小。

其他应收款产生原因主要是发行人为发挥张家界市国有资产运营主体职能，为张家界市澧水风貌带建设开发有限责任公司、张家界市棚户区改造投资有限公司、张家界市高铁新区开发建设有限公司、张家界市国资委、财政局等政府部门及其他国有企业代垫了部分项目款及往来款，用于支持张家界市城市基础设施等。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末
应收利息	435.42
应收股利	10,204.50
其他应收款项	1,064,771.58
合计	1,075,411.50

发行人 2021 年 9 月末其他应收款余额前五名欠款单位情况如下表所示：

发行人 2021 年 9 月末其他应收款余额前五名欠款单位情况

单位：万元

单位	金额	坏账准备金额	账龄	占其他应收款总额比例	性质	是否关联方
张家界市澧水风貌带建设开发有限责任公司	142,743.33	-	1 年以内、1-5 年	13.41%	往来款	否
张家界市棚户区改造投资有限公司	161,898.13	-	1 年以内、1-5 年，	15.20%	往来款	否
张家界市高铁新区开发建设有限公司	147,106.35	-	1-5 年、5 年以上	13.82%	往来款	否

张家界市人民政府国有资产监督管理委员会	128,281.91	-	1-5 年	12.05%	往来款	是
张家界市财政局	92,763.65	-	1-2 年	8.71%	往来款	否
合计	672,793.38	-	-	63.19%	-	-

对于上述其他应收款项往来金额较大的单位，审计机构进行了函证并已取得主要其他应收款信息相符的回函，验证了上述其他应收款项的存在性及准确性。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额中，政府性应收款项合计余额为 335,981.83 万元，占其他应收款比例为 31.55%，占 2021 年 9 月末净资产比例为 17.50%，主要为应收政府部门的往来款；其他应收款中非政府性应收款项余额为 728,789.75 万元，包括与其他单位的业务保证金和往来款等。

为妥善解决发行人对张家界市政府及相关部门的应收款项的回收，发行人已积极与政府部门进行协商，争取尽快回款，以保障发行人的权益，增强公司的持续发展能力。

对于发生非经营资金往来时，由归口部门作出申请，报集团财务资产部、总经理助理、分管财务副总经理、总经理审批；经批准的资金支出事项填报《资金拨付凭证》，注明款项的用途、金额、支付方式等内容，报集团财务资产部、总经理助理、分管财务副总经理、总经理审批，财务资产部对审批齐全的支付申请进行全面稽核，核查无误后，交由出纳人员办理支付手续。

公司制定了《往来款项管理制度》，规定了发生往来款项的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全。根据《往来款项管理制度》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

1) 公司拟与自然人发生的往来款项金额在 5 万元以上的，应先行向公司财务部门备案，无异议后方可签署有关协议。

2) 公司拟与非关联方企业或单位达成的往来款项总额占本公司

最近一期净资产值的 0.5%至 5%之间的，应由业务部门向财务部门提交资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进行。

3) 公司拟与非关联方企业或单位达成的往来款项总额高于本公司最近一期净资产值的 5%的，应向公司财务部门提交书面资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，并报股东会审议通过后方可进行。

4) 公司拟与关联方企业或单位达成的往来款项按照《关联方交易管理制度》的规定执行。

公司《关联方交易管理制度》规定：

1) 本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其它业务往来企业同等对待。

2) 本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

3) 本公司同关联方之间提供其它劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理利润原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加利润”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《往来款项管理制度》和《关联方交易管理制度》的规定执行决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人或其他第三方违规侵占的情形。

总体来看，发行人应收款项及其他应收款项账龄不长，应收单位均为与发行人有业务往来的公司及政府有关部门。但如果未来公司内部控制制度及应收账款管理制度未被有效执行，或整体行业环境恶化，

发行人仍可能面临一定的坏账损失或者坏账准备计提不足的风险。

同时，发行人的非经营性往来款项具有真实交易背景，履行了相应决策程序且预计未来会较快实现回款。同时若债券存续期内发生新增非经营性往来借款等事项，发行人将按照上述程序进一步披露相关事项履行的决策程序和做好持续信息披露安排。

2018-2021 年 1-9 月，发行人其他应收款回款明细如下：

单位：万元

单位名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
张家界市棚户区改造投资有限公司	-	-	-	27,854.96
张家界茅岩河旅游开发股份有限公司	-	-	6,831.63	4,000.00
张家界市土地房产开发有限责任公司	5,543.29	-	-	15,702.00
张家界市澧水风貌带建设开发有限责任公司	9,916.16	70,000.00	-	2,141.02
张家界市高铁新区开发建设有限公司	-	-	0.58	18,000.00
张家界市融资担保有限公司	-	-	-	-
慈利县经济发展投资有限责任公司	-	-	-	-
张家界广茂置业有限公司	-	-	-	-
张家界市道路桥梁开发建设公司	-	-	-	-
张家界市市政工程建设指挥部	-	-	-	2,000.00
张家界市园林有限公司	-	2,246.42	4,980.66	600.00
张家界市财政局	11,163.62	-	4,294.19	3,783.12
张家界中海置业发展有限公司	-	-	-	21,972.00
张家界市市政工程有限责任公司	-	229.73	-	2,398.02
张家界市委市政府接待处	-	-	-	354.00
张家界鑫业房地产开发有限公司	-	-	-	2,500.00
张家界度假酒店有限公司	-	30,350.47	-	12,919.77
桑植县老区建设投资开发经营有限公司	-	357.04	953.87	953.87

华融证券股份有限公司	-	-	-	386.40
张家界迎宾馆	-	-	-	27.00
张家界市公共交通发展有限公司	3,804.35	-	-	0.30
武陵源区国土储备中心	4,786.60	61,426.00	4,700.00	5,000.00
张家界驼峰有限公司	-	-	22,000.00	17,943.32
峪园公路经营权补偿款	-	733.47	2,000.00	3,872.63
亘立国际酒店	-	-	1,440.00	400.00
张家界市永定区房屋征收与补偿管理办公室	-	-	100.00	-
张家界高盛置业有限责任公司	-	3,500.00	6,500.00	-
张家界产业投资(控股)有限公司	-	-	6,767.00	-
张家界市人防办公室	-	-	83.00	-
张家界溇澧城镇开发建设投资有限公司	200.80	286.46	501.77	-
张家界天门旅游经济投资有限责任公司	148.36	1,445.91	1,201.29	-
武陵源区建设局	-	-	1,700.00	-
张家界临空经济发展有限公司	7,426.88	-	-	-
张家界唯读房地产开发有限公司	900.00	-	-	-
张家界郡益建材有限公司	1,780.00	-	-	-
张家界市庸电开发有限公司	1,000.00	-	-	-
张家界美界环保科技有限公司	433.03	-	-	-
张家界市纪委	423.04	-	-	-
湖南省第五工程有限公司张家界分公司	400.00	-	-	-
湖南东方红建设集团有限公司武陵源分公司	167.84	-	-	-
合计	48,093.97	170,575.50	64,053.99	142,808.41

(4) 存货

最近三年及一期末，发行人存货金额分别为 1,228,888.51 万元、1,096,860.36 万元、1,463,997.19 万元和 1,496,118.71 万元，主要为土地使用权和开发成本。2019 年末发行人存货较 2018 年末减少

132,028.15 万元,降幅为 10.74%,主要系存货开发产品成本结转所致。2020 年末,发行人存货较 2019 年末增加 367,136.83 万元,增幅为 33.47%,主要系土地使用权增加所致。2021 年 9 月末,发行人存货较 2020 年末增加 32,121.52 万元,增幅为 2.19%,变化不大。2020 年 6 月 13 日,根据《张家界市人民政府关于调整收回土地资产事项的通知》(张政函〔2020〕64 号),为保障发行人存续债券投资人的合法权益,张家界市人民政府研究决定,对《张家界市人民政府关于置换土地资产的通知》(张政函〔2019〕157 号)和《张家界市人民政府关于收回原注入土地的通知》(张政函〔2019〕187 号)中收回土地资产事项进行调整,终止收回 2009 年根据张政函〔2009〕115 号文注入发行人的 4,944 亩土地资产。截至 2021 年 9 月末,发行人存货明细情况如下表所示:

发行人 2021 年 9 月末存货明细情况

单位: 万元

项目	金额
原材料	395.11
开发产品成本	1,213,724.98
库存商(产成)品	23.74
周转材料	-
低值易耗品	37.58
修理备件	282.39
土地使用权	281,654.91
合计	1,496,118.71

其中,开发产品成本为 1,213,724.98 万元,主要为委托代建工程项目。截至 2021 年 9 月末,发行人存货-开发成本中重大项目情况如下:

单位: 万元

序号	项目名称	项目性质	协议签订日期	项目类型	项目建设期	账面价值	回款情况
1	贺龙体育中心	代建	2013 年 1 月	广场	2013-2021	113,720.01	尚未回款
2	其他零星项目	代建	2013 年 1 月	其他	2013-2020	51,633.84	尚未回款
3	八达路/天门山景区连线	代建	2013 年 1 月	道路	2013-2015	47,482.49	尚未回款
4	火车站广场建设	代建	2013 年 1 月	广场	2013-2014	45,904.99	尚未回款
5	澧水风貌带	代建	2013 年 1 月	风貌带	2013-2017	49,013.80	尚未回款
6	白马泉高架桥	代建	2013 年 1 月	道路	2015-2017	38,341.96	尚未回款
7	城市基础设施	代建	2013 年 1 月	基础设施	2013-2017	33,175.37	尚未回款
8	向家坪安置区项目	代建	2013 年 1 月	安置区建设	2013-2021	37,271.95	尚未回款
9	武陵山大道建设项目	代建	2013 年 1 月	道路	2017-2019	30,718.16	尚未回款
10	罗公坪项目	代建	2013 年 1 月	土地	2017-2020	24,838.75	尚未回款
11	张罗路两侧土地收储（土地改道路）	代建	2013 年 1 月	土地整理	2013-2019	20,521.84	尚未回款
12	火车站广场周边	代建	2013 年 1 月	广场	2013-2014	23,588.22	尚未回款
13	政府零星项目	代建	2013 年 1 月	其他	2013-2016	19,614.63	尚未回款
14	教场路/解放路改造	代建	2013 年 1 月	道路	2013-2016	19,215.22	尚未回款
15	“五路”提质改造	代建	2013 年 1 月	道路	2013-2014	19,128.95	尚未回款
16	文苑古镇项目	代建	2013 年 1 月	古镇	2019-2022	28,923.33	尚未回款
17	百溪沟城市棚户区改造项目	代建	2013 年 1 月	棚户区改造	2017-2019	18,807.47	尚未回款
18	张家界市子午路延伸段建设项目	代建	2013 年 1 月	道路	2018-2020	16,593.42	尚未回款
19	沙坪四期	代建	2013 年 1 月	房屋	2018-2022	26,091.89	尚未回款
20	鹭鸶湾桥重建	代建	2013 年 1 月	道路	2013-2015	15,156.23	尚未回款
21	市中心城区“三化三改”	代建	2013 年 1 月	基础设施	2016-2017	15,730.45	尚未回款
22	澧水大桥重建	代建	2013 年 1 月	桥梁	2015-2017	15,951.00	尚未回款
23	都市金苑	代建	2013 年 1 月	房屋	2018-2018	15,618.12	尚未回款
24	仙人溪两侧环境整治	代建	2013 年 1 月	土地整理	2013-2020	13,696.77	尚未回款
25	城市“四路”改造	代建	2013 年 1 月	道路	2013-2015	13,340.34	尚未回款
26	沙堤大道	代建	2013 年 1 月	道路	2015-2018	20,710.02	尚未回款
27	澧兰中路	代建	2013 年 1 月	道路	2014-2016	11,726.05	尚未回款
28	大唐西市项目	代建	2013 年 1 月	土地整理	2019-2024	11,714.41	尚未回款
合 计						798,229.68	-

截至 2021 年 9 月末，发行人存货中拥有土地共 3 宗，面积合计 4,943.81 亩，账面价值为 281,654.91 万元，均已办理土地使用权证，明细如下表所示：

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	证载使用权类型	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	张国用(2009)第 0057 号	永定区官黎坪火车站周边	国有出让	商服用地	1,658,689.40	150,199.30	评估法	60.37	否	否
2	政府注入	张国用(2009)第 0058 号	大桥办事处且住岗居委会	国有出让	商服用地	992,415.40	90,083.53	评估法	60.51	否	否
3	政府注入	张国用(2009)第 0059 号	西溪坪办事处	国有出让	商服用地	644,786.50	41,372.08	评估法	42.78	否	否
合计						3,295,891.30	281,654.91	-	-	-	-

（5）其他权益工具投资

最近三年及一期末，发行人其他权益工具投资金额分别为 79,275.66 万元、78,435.18 万元、82,190.14 万元和 82,158.54 万元，主要为对深圳市前海建合投资管理有限公司、张家界双键空调有限公司等公司的投资。

（6）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 19,008.44 万元、229,116.52 万元、242,281.71 万元和 242,281.71 万元，主要为对合营企业和联营企业投资。2019 年末发行人长期股权投资较 2018 年末增加了 210,108.08 万元，增幅为 1,105.34%，主要系 2019 年新增对张家界天门旅游经济投资有限责任公司的投资所致。2020 年末发行人长期股权投资较 2019 年末增加了 13,165.19 万元，增幅为 5.75%。2021 年 9 月末发行人长期股权投资较 2020 年末无变化。截至 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资明细如下：

1) 合营企业

单位：万元

被投资单位	账面价值	持股比例
张家界市亘立嘉成商业有限公司	2,536.08	60.00%
合计	2,536.08	-

2) 联营企业

单位：万元

被投资单位	账面价值	持股比例
张家界远大住宅工业有限公司	3,468.62	34.00%
张家界市农业投资有限公司	3,850.66	40.00%
张家界湘投阳光酒店有限公司	1,115.34	20.00%
张家界市中电嘉旺综合开发有限公司	2,528.34	45.00%
张家界市国鑫小额贷款有限公司	2,000.00	20.00%
张家界天门旅游经济投资有限责任公司	226,782.68	45.00%

被投资单位	账面价值	持股比例
合计	239,745.63	-

(7) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 1,715.98 万元、1,611.94 万元、1,507.90 万元和 65,633.18 万元，占总资产比例较小，主要为用于出租的房屋建筑物。2021 年 9 月末，发行人投资性房地产大幅增加主要是由于在建工程完工转入所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人拥有投资性房地产共 17 宗，面积合计 130,109.58 平方米。发行人投资性房地产基本情况如下表所示：

发行人投资性房地产相关信息明细表

序号	房（地）产证号	坐落	证载用途	使用权面积（m²）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
1	长房权证开福字第 710263002 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1809	住宅	63.99	357.62	成本法	否	是
2	长房权证开福字第 710263003 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1810	住宅	217.05		成本法	否	是
3	长房权证开福字第 710263004 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1811	住宅	159.75		成本法	否	是
4	长房权证开福字第 710263005 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1812	住宅	140.25		成本法	否	是
5	长房权证开福字第 710263006 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1813	住宅	201.43		成本法	否	是
6	长房权证开福字第 710263007 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1814	住宅	114.08		成本法	否	是
7	长房权证开福字第 710263008 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1909	住宅	63.99	405.83	成本法	否	是
8	长房权证开福字第 710263009 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1910	住宅	217.05		成本法	否	是
9	长房权证开福字第 710263010 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1911	住宅	159.75		成本法	否	是
10	长房权证开福字第 710263011 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1912	住宅	140.25		成本法	否	是
11	长房权证开福字第 710263012 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1913	住宅	201.43		成本法	否	是
12	长房权证开福字第 710263013 号	芙蓉中路一段 466 号（松桂园）1914	住宅	114.08		成本法	否	是
13	长房权证岳麓字第 00157200 号	天马村渔湾市 B 栋	住宅	3,225.20	241.29	成本法	否	是

14	长房权证岳麓字第 00157199 号	天马村渔湾市 A 栋	住宅	3,707.15		成本法	否	是
15	新增资产，正在办理（宝峰湖停车楼房屋建筑物）	张家界市武陵源区宝峰路 3 号	办公楼	2,400.00	425.14	成本法	否	是
16	新增资产，正在办理	张家界市永定办事处回龙社区南门口（大庸古城项目）	-	53,571.55	32,157.48	成本法	否	是
17				64,938.58	32,045.82		否	是
合计		-	-	130,109.58	65,633.18	-	-	-

(8) 固定资产

最近三年及一期末, 发行人固定资产金额分别为 415,741.10 万元、421,668.04 万元、412,704.70 万元和 450,295.64 万元, 主要为公司正常运营所需的房屋及建筑物、运输设备、办公设备和政府划拨注入的资产等, 其中房屋及建筑物包括票务中心、停车楼、公厕、游道等景区配套建筑物等。截至 2021 年 9 月末, 发行人固定资产明细如下:

发行人固定资产明细表

项目	2021 年 9 月 30 日		
	账面原值 (万元)	累计折旧	账面净值 (万元)
房屋及建筑物	493,089.57	75,418.51	417,671.06
机器设备	30,062.65	11,137.22	18,925.43
运输工具	19,385.22	12,469.81	6,915.41
电子设备及其他	13,074.48	62,90.74	6,783.74
合计	555,611.92	105,316.28	450,295.64

截至 2021 年 9 月末, 发行人固定资产中房屋建筑物明细如下:

名称	产权证号	坐落位置	用途	账面价值 (万元)	抵押情况	是否出租
房屋	京房权证丰股字第 00576 号	北京市丰台区南三环西路 3 号	商业	971.12	否	否
经投集团办公楼	无	月亮湾会所	办公	913.30	否	否
酒店综合楼	长房权证芙蓉字第 00559927-00559934	车站北路滨湖嘉园 1 栋	商业	415.14	否	否
道路\停车场\保坎	无	枫香岗乡丁家溶村茅寨子	道路	103.69	否	否

殡仪大楼	无	枫香岗乡丁家溶村茅寨子	商业	550.78	否	否
陵园景观绿化工程	无	枫香岗乡丁家溶村茅寨子	其他	281.26	否	否
综合办公楼	无	枫香岗乡丁家溶村茅寨子	商业	291.14	否	否
新建 1 号-7 号悼念厅	无	枫香岗乡丁家溶村茅寨子	商业	476.77	否	否
十里画廊土建附房工程	无	张家界武陵源	商业	287.50	否	否
总站停车场	无	索溪峪标志门	商业	153.46	否	否
总站调度大楼	张家界房权证武陵源字第 02992 号	张家界市武陵源区军地坪街道办事处吴家峪居委会吴家峪口	商业	121.05	否	否
公路	无	核心景区公路	道路	5,514.02	否	否
停车场	无	核心景区停车场	商业	302.13	否	否
索溪湖隧道	无	索张公路	道路	560.68	否	否
森林公园停车场	无	老磨湾	商业	172.29	否	否
两园路	无	贺龙公园至后花园	道路	4,969.49	否	否
山下线危岩体	无	隧道至水绕四门	其他	197.32	否	否
景区旅游厕所	无	天子山贺龙公园站场、水绕四门站场、吴家峪门票站等	商业	140.03	否	否
三岔路口停车场	无	天子山	商业	189.83	否	否
乌龙寨（刘家檐）停车场	无	袁家界	商业	452.05	否	否
两园路连接线	无	百龙上站至迷魂台索道上站至贺龙公园	道路	787.50	否	否
水梓安防	无	水绕四门至梓木岗路段	其他	128.28	否	否
天贺线山体滑坡治理工程	无	天子山至贺龙公园 K4+900M	其他	28.16	否	否
杨家界办公楼	无	杨家界门票站	办公	112.87	否	否
杨家界门票站停车场	无	杨家界门票站	商业	560.12	否	否
索张公路路基塌方工程	无	索张公路 K0+450m 水厂路段	其他	144.74	否	否
迷魂台环保车站场升级改造工程项目	无	袁家界迷魂台环保停车场	其他	358.13	否	否
职工宿舍	无	宝峰路 3 号	住宅	5.76	否	否
生态广场	无	宝峰路 3 号	其他	1,260.60	否	否
综合办公楼	无	宝峰路 3 号	办公	778.63	否	否
边坡治理	无	宝峰路 3 号	其他	731.74	否	否
新票务中心	无	宝峰路 3 号	商业	402.17	否	否
停车楼暂估转固调整	无	宝峰路 3 号	商业	166.08	否	否

广场停车楼	无	宝峰路 3 号	商业	630.60	否	否
水库大坝加固工程	无	湖上	其他	591.03	否	否
杨索道站房	无	武陵源区野鸡铺村	商业	1,396.56	否	否
上下站前广场	无	武陵源区野鸡铺村	商业	698.44	否	否
上站游道公路及观景台	无	武陵源区野鸡铺村	商业	587.66	否	否
下站环保停车场、河道治理及桥梁	无	武陵源区野鸡铺村	商业	463.56	否	否
龙凤庵游道	无	武陵源区野鸡铺村	商业	448.68	否	否
环保污水处理设施	无	武陵源区野鸡铺村	其他	240.17	否	否
上站风雨长廊	无	武陵源区野鸡铺村	商业	135.81	否	否
龙凤庵游道 2	无	武陵源区野鸡铺村	商业	166.30	否	否
酒店主楼	张家界房权证永定字第 009265 号	张家界市永定区三角坪 42 号	商业	7,645.62	否	否
综合楼	张家界房权证永定字第 009260 号	张家界市永定区三角坪 42 号	商业	430.63	否	否
职工餐厅	张家界房权证永定字第 009261 号	张家界市永定区三角坪 42 号	商业	219.12	否	否
锅炉房	张家界房权证永定字第 009262 号	张家界市永定区三角坪 42 号	商业	287.31	否	否
室外环境	无	张家界市永定区三角坪 42 号	其他	372.51	否	否
其他建设	无	张家界市永定区三角坪 42 号	其他	239.10	否	否
给排水系统	无	张家界市永定区三角坪 42 号	其他	103.70	否	否
A1 栋	无	张家界市永定区南正街	商业	924.86	是	否
室外附属工程(道路、绿化、管网、主题广场)	无	张家界市永定区南正街	商业	4,357.14	否	否
雕塑工程	无	张家界市永定区南正街	商业	847.83	是	否
B1 飞行影院	无	张家界市永定区南正街	商业	1,635.63	是	否
B2VR 体验馆	无	张家界市永定区南正街	商业	476.03	是	否
C9 澧源楼	无	张家界市永定区南正街	商业	453.23	是	否
C12 三元宫	无	张家界市永定区南正街	商业	787.29	是	否
C10 望仙楼	无	张家界市永定区南正街	商业	458.03	是	否
D1 遇见大庸演艺中心	无	张家界市永定区南正街	商业	23,153.75	是	否
D3 朝天门	无	张家界市永定区南正街	商业	1,439.20	是	否
D4 老东门遗址	无	张家界市永定区南正街	商业	2,505.64	是	否
影艺山庄	张家界房权证武陵源第 02698 号-	天子山大观台	商业	250.28	否	否

	02701 号					
水绕四门酒店	张家界房权证武陵源第 02721 号	水绕四门	办公	147.95	否	否
土家山寨	张家界房权证武陵源第 02723 号、张家界房权证武陵源第 02702-08 号	天子山神堂湾	办公	155.39	否	否
风云宾馆	张家界房权证武陵源第 02712-02720 号	天子山石家檐	商业	316.11	否	否
高云沙坪和文丰住宅小区	无	武陵源城区	住宅	14,016.29	否	否
协和行政中心	无	武陵源区协和乡	办公	5.21	否	否
老干部活动中心	无	武陵源城区	办公	8.17	否	否
岩门小区	无	武陵源城区	住宅	447.23	否	否
一场两馆建设	无	武陵源城区	办公	617.53	否	否
高云沙坪和文丰安置小区	无	武陵源城区	住宅	182.62	否	否
高云沙坪和文丰住宅小区	无	武陵源城区	住宅	7,207.68	否	否
高云住宅小区	无	武陵源城区	住宅	356.25	否	否
敬老院	无	武陵源城区	住宅	159.88	否	否
沙坪住宅小区	无	武陵源城区	住宅	476.47	否	否
索溪峪政府办公楼	无	武陵源区索溪峪镇	办公	231.43	否	否
岩门新村	无	武陵源城区	其他	19,729.31	否	否
杨家界安置小区二期工程	无	武陵源区中湖乡	其他	1,597.60	否	否
岩门小区安置房	无	武陵源城区	住宅	356.66	否	否
高云小区安置房(2 栋)	无	武陵源城区	住宅	261.66	否	否
文丰小区安置房(3 栋)	无	武陵源城区	住宅	434.97	否	否
施家落小区安置房(3 栋)	无	武陵源城区	住宅	534.99	否	否
天子山中心学校	无	武陵源区天子山景区	办公	168.15	否	否
武陵源区二中(2 栋)	无	武陵源区中湖乡	办公	388.91	否	否
森林公园学校	无	武陵源森林公园景区	办公	107.78	否	否
协和中心学校	无	武陵源区协和乡	办公	127.00	否	否
岩门小区高层建筑(2 栋)	无	武陵源城区	住宅	2,733.70	否	否

办公楼	无	武陵源城区	办公	271.07	否	否
吴家峪居委会武陵大道整栋	张房权证武陵源第 571600187 号	军地坪吴家峪	商业	191.48	否	否
沙坪住宅小区	无	武陵源城区	住宅	1,191.45	否	否
吴家峪口门票站	无	武陵源区吴家峪门票站	商业	2,046.66	否	否
军地路	无	武陵源城区	道路	1,096.31	否	否
宝峰桥	无	武陵源城区	桥梁	918.81	否	否
文阳中路	无	武陵源城区	道路	295.53	否	否
索溪河治理	无	武陵源城区	其他	5,997.93	否	否
杨家界门票站	无	武陵源核心景区	商业	1,316.16	否	否
玉泉路	无	武陵源城区	道路	124.44	否	否
通乡公路工程	无	武陵源城区	道路	8,608.00	否	否
生态植物园	无	武陵源城区	其他	16,085.30	否	否
原生态体育休闲项目	无	武陵源城区	其他	8,011.69	否	否
宝峰路	无	武陵源城区	道路	2,265.01	否	否
景区拆迁工程	无	武陵源核心景区	其他	304.89	否	否
文丰林业棚户区危旧房改造工程	无	武陵源城区	其他	267.92	否	否
吴家峪生态广场建设	无	武陵源区吴家峪门票站附近	其他	1,584.53	否	否
核心景区基础设施建设项目	无	武陵源景区	其他	638.51	否	否
武陵路东段改扩建工程	无	武陵源城区	其他	12,568.70	否	否
污水处理厂二期工程	无	武陵源城区	其他	2,114.23	否	否
文丰林业棚户区（危旧房）改造	无	武陵源城区	其他	32,567.28	否	否
免冲无臭负压消毒厕所	无	武陵源城区	其他	7.39	否	否
景区拆迁配套工程	无	张家界市武陵源核心景区	其他	13.50	否	否
天马路改扩建与绿化工程	无	张家界市武陵源区天马路	其他	59,788.82	否	否
北溪沟治理	无	张家界市武陵源核心景区	其他	37,963.06	否	否
光纤工程	无	张家界市武陵源核心景区	其他	236.79	否	否
武陵大道路灯	无	张家界市武陵源区武陵大道	其他	343.61	否	否
军地坪城区改造	无	张家界市武陵源区城区	其他	2,322.63	否	否
贺龙公园改造	无	张家界市武陵源核心景区	其他	141.46	否	否
5A 提升和世界旅游精品	无	张家界市武陵源核心景区	其他	1,089.47	否	否

景区拆迁国债工程	无	张家界市武陵源核心景区	其他	734.30	否	否
游客服务中心	无	张家界市武陵源区吴家峪 门票站外	其他	9,788.63	否	否
武陵源核心景区旅 游扶贫移民建镇一 期	无	张家界市武陵源核心景区	其他	9,164.64	否	否
张清公路周边武陵 源区城区片城市棚 户区改造	无	张家界市武陵源区张清公 路片区	其他	47,187.99	否	否
岩门小区	无	张家界市武陵源区索溪峪 街道办事处迎宾路	其他	3,194.10	否	否
区一中	无	张家界市武陵源区索溪峪 街道喻家咀居委会黄龙路	其他	948.51	否	否
景区拆迁（配套） 工程	无	武陵源城区	其他	3,903.15	否	否
索溪峪镇政府办公 楼	无	张家界市武陵源区索溪峪 街道办事处	其他	545.04	否	否
老木峪隧道	无	张家界市武陵源区老木遇 隧道	其他	1,408.11	否	否
张清公路沿线环境 综合整治项目	无	张家界市武陵源区张清公 路	道路	686.66	否	否
岩门桥	无	张家界市武陵源区索溪峪 街道	桥梁	480.05	否	否
武陵源城市公园高 云宾馆	无	张家界市武陵源区高云路	宾馆	864.64	否	否
武陵源区第一中学 基础设施配套工程	无	张家界市武陵源区索溪峪 镇喻家咀居委会黄龙路	其他	3,127.31	否	否
高云片区城市棚户 区改造项目	无	张家界市武陵源区高云路	其他	3,894.02	否	否
喻家嘴城市棚户区 改造项目	无	张家界市武陵源区索溪峪 镇喻家咀居委会	其他	181.03	否	否
清风峡水库工程	无	张家界市武陵源区中湖乡 野鸡铺村	其他	140.38	否	否
武陵源区中央投资 业务用房暨机关大 院工程	无	张家界市武陵源区军地坪	其他	182.42	否	否
原生态休闲体育项 目工程	无	武陵源城区	其他	2,646.91	否	否
污水处理厂二期工 程	无	武陵源城区	其他	2,141.26	否	否
野猫峪垃圾处理厂	无	武陵源城区	其他	772.97	否	否
其他零星建筑	无	-	其他	63.83	否	否
合计				417,671.06	-	-

（9）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程金额分别为 301,387.83 万元、369,134.02 万元、436,792.51 万元和 383,690.91 万元。2019 年末发行人在建工程较 2018 年末增加 67,746.19 万元，增幅为 22.48%，主要为发行人新增文丰二期、菊弯-老屋场段崩塌地质灾害治理工程等项目并对在建项目建设的投入增加所致。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 67,658.49 万元，增幅 18.33%，主要系增加对大庸古城南门口特色街区项目等投资所致。2021 年 9 月末，发行人在建工程较 2020 年末减少 53,101.61 万元，降幅 12.16%，主要系大庸古城南门口特色街区项目本期转入投资性房地产较多所致。截至 2021 年 9 月末，发行人主要在建工程明细如下：

发行人主要在建工程明细

序号	项目名称	项目性质	项目类型	建设期限	账面价值 (万元)
1	杨家坪片区棚户区改造	自建	棚户区改造	2018-2022	48,326.85
2	天子山片区	自建	棚户区改造	2015-2022	34,191.80
3	袁家界项目	自建	景区配套	2015-2022	33,689.48
4	大庸古城南门口特色街区项目	自建	古城特色建设	2015-2022	32,187.87
5	S248 插分线公路建设项目	自建	房屋	2017-2021	29,475.71
6	天马路	自建	道路	2017-2021	22,773.99
7	文丰二期	自建	道路	2014-2022	18,637.80
8	天子山景区移民建镇中湖宋家边安置区项目	自建	房屋	2019-2022	18,508.89
9	区党校地块开发项目	自建	土地开发	2017-2022	17,706.66
10	森林公园停车场	自建	停车场	2018-2022	11,400.59
11	G241 武陵源城区段提质改造	自建	道路	2017-2023	10,710.87
12	环景区南线马公亭至插旗段	自建	道路	2017-2022	8,823.75
13	武陵源旅游服务中心	自建	游客中心	2018-2021	8,561.15
-	合计	-	-	-	294,995.41

（10）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产金额分别为 807,520.03 万元、861,348.55 万元、843,923.50 万元和 807,748.52 万元，主要为张家界市武陵源旅游产业发展有限公司的景区经营权、母公司的景区门票分成收益权和张旅集团的土地使用权等。2019 年末发行人无形资产较 2018 年末增加 53,828.52 万元，增幅为 6.67%，主要是由于 2019 年张家界人民政府将武陵源核心景区、杨家界索道、天门山景区和交通工具票价部分分成收益权划转给发行人所致。2020 年末发行人无形资产较 2019 年末减少 17,425.05 万元，降幅为 2.02%，变化幅度较小。2021 年 9 月末发行人无形资产较 2020 年末减少 36,174.98 万元，降幅为 4.29%，变化幅度较小。

2005 年 6 月 20 日，张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中由张家界市政府执收的基础设施建设费、资源有偿使用费、环保车的资源有偿使用费共计 49 元/人划入发行人，上述武陵源核心景区门票分成收益权经张家界方正有限责任会计师事务所（张方会评报字〔2006〕23 号）评估，价值为 10.68 亿元。

2012 年 12 月 28 日，张家界市人民政府向发行人注入武陵源核心景区门票中部分市级分成收入收益权、武陵源核心景区内载人工具（黄石寨索道、天子山索道、百龙电梯、十里画廊电车）门票分成收益权、黄龙洞门票分成收益权、宝峰湖门票分成收益权，上述注入资产经北京国融兴华资产评估有限责任公司（国融兴华评报字〔2013〕1-045 号）评估，价值为 18.74 亿元。

2016 年，产业公司根据张武政函（2016）23 号文件取得武陵源核心景区门票经营收费权，该经营收费权在产业公司股权划拨时经北京国融兴华资产评估有限责任公司（国融兴华评报字〔2018〕第 590006 号）评估，价值为 44.51 亿元。

2019 年，张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中政府资源有偿使用费 15.85 元/人、杨家界索道票价中政府资源有偿使用费 11.5 元/人和天门山景区大门票和交通工具服务票价中政府资源有偿使用费 6.8 元/人划入发行人，上述分成收益权经上海众华资产评估有限公司（沪众评报字〔2020〕第 0275 号）评估，价值为 7.20 亿元。

截至 2021 年 9 月末，公司无形资产明细如下：

单位：万元

项目	原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	94,869.99	10,709.49	84,160.50
门票分成收益权	366,168.39	58,013.17	308,155.22
旅游资源租赁经营权	3,356.68	2,003.73	1,352.95
景区客运经营权	279.80	82.16	197.64
张家界武陵源核心景区门票经营收费权	458,526.43	46,813.49	411,712.94
软件	447.86	343.03	104.83
商标权及其他	2,248.40	183.94	2,064.45
合计	925,897.55	118,149.03	807,748.52

截至 2021 年 9 月末，发行人无形资产中拥有土地共 24 宗，面积合计 376,893.28 平方米，明细如下表所示：

序号	取得方式	土地证编号	坐落位置	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	协议转让	武国用 (2003) 字第 32 号	宝峰路居委会	出让	停车坪	13,334.00	312.86	成本法	15.82	否	是
2	招拍挂	张国用 (2012) 第 0945 号	张家界市武陵源区张家界国家森林公园袁家界居委会	出让	风景名胜用地	3,396.00	3,719.55	成本法	81.45	否	是
3	招拍挂	张国用 (2012) 第 0946 号	张家界市武陵源区张家界国家森林公园袁家界居委会	出让	风景名胜用地	1,364.10		成本法		否	是
4	招拍挂	张国用 (2012) 第 0947 号	张家界市武陵源区张家界国家森林公园袁家界居委会	出让	风景名胜用地	1,791.50		成本法		否	是
5	招拍挂	张国用 (2012) 第 0948 号	张家界市武陵源区中湖乡野鸡铺村	出让	风景名胜用地	24,138.80		成本法		否	是
6	协议转让	张国用 (出让) 字第 2000-0088 号	永定区三角坪	出让	商业用地	34,819.00	66.07	成本法	1.28	否	是
7	-	正在办理中	杨家界后勤基地	-	-	-	221.39	成本法	-	-	是
8	协议转让	张国用 (2016) 第 0736 号	张家界市武陵源区军地坪街道办事处宝峰湖路居委会 (A 块)	出让	其他商业用地	3,226.05	479.25	成本法	99.76	否	是
9	协议转让	张国用 (2016) 第 0768 号	张家界市武陵源区军地坪街道办事处	出让	其他商业用地			成本法		否	是

			宝峰湖路居委会 (B 块)								
10	招拍挂	湘(2017)张不动 产权第 0001682 号	张家界市永定办事 处回龙社区南门口 (大庸古城项目 A 块)	出让	其他商业 用地	98,920.10	53,413.25	成本法	227.12	是	是
11	招拍挂	湘(2017)张不动 产权第 0002601 号	张家界市永定区崇 文办事处南正街社 区南门口(B 块)	出让	其他商业 用地	47,487.50		成本法		是	是
12	招拍挂	湘(2017)张不动 产权第 0002602 号	张家界市永定区崇 文办事处南正街社 区南门口(C 块)	出让	其他商业 用地	9,345.60		成本法		否	是
13	招拍挂	湘(2017)张不动 产权第 0010569 号	张家界市永定办事 处回龙社区南门口 (大庸古城项目 D 块)	出让	其他商业 用地	2,160.00		成本法		否	是
14	协议转让	武国用(2005)字 第 07 号	水绕四门	划拨	办公用地	4,986.02	997.25	评估法	133.34	否	否
15	协议转让	武国用(2005)字 第 08 号	天子山石家檐	划拨	景区旅游 管理用地	5,154.00	2,800.14	评估法	362.20	否	否
16	协议转让	武国用(2005)字 第 09 号	天子山石家檐(风 云宾馆)	划拨	办公用地	13,333.00	1,562.40	评估法	78.12	否	否
17	协议转让	武国用(2005)字 第 10 号	天子山大观台	划拨	办公用地	14,000.07	1,030.80	评估法	49.09	否	否
18	协议转让	武国用(2005)字 第 11 号	天子山神堂湾	划拨	办公用地	5,266.69	2,666.80	评估法	337.57	否	否

19	协议转让	湘（2015）张武不动产第 0002834 号	张家界市武陵源区军地坪街道办事处吴家峪居委会	划拨	公共设施用地	11,730.00	8,935.82	评估法	215.89	否	否
20	协议转让	正在办理中	张家界市武陵源区军地坪街道办事处吴家峪居委会	划拨	公共设施用地	15,864.00		评估法		否	否
21	协议转让	湘（2017）张武不动产第 0000064 号	武陵源区军地坪街道办事处宝峰路居委会与索溪峪街道办事处文风居委会交界处（牛山坡）	出让	商服用地	30,000.04	2,297.45	成本法	51.40	否	是
22	协议转让	湘（2020）张武不动产第 0000768 号	天子山加油站土地使用权	出让	商服用地	3,237.81	1,532.04	成本法	315.45	否	是
23	协议转让	湘（2020）张不动产权第 0004491 号	张家界市永定区枫香岗办事处丁家溶社区	出让	殡葬用地	33,339.00	3,365.54	成本法	69.61	否	是
24	-	正在办理中	月亮湾二期	-	-	-	759.89	-	-	-	-
合计						376,893.28	84,160.50	-	-	-	-

截止 2021 年 9 月末，发行人共拥有 24 宗土地使用权，账面价值共计 8.42 亿元。15 宗为有证出让地，账面价值 6.52 亿元，已全部缴纳土地出让金；6 宗为有证划拨地，账面价值 1.80 亿元。

截止 2021 年 9 月末，发行人资产中公益性资产为 229,515.04 万元，包括固定资产 122,469.54 万元和在建工程 107,045.50 万元。总体来看，发行人资产结构合理，流动资产占总资产的比重较大，资产质量较高。

2、负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,342,140.35 万元、2,495,179.05 万元、2,912,998.34 万元和 3,058,453.90 万元，呈逐年增长的趋势。发行人是张家界市最主要的城市基础设施建设投融资主体，为满足基础设施的投资需求，发行人通过银行借款、企业债券、中期票据、定向债务融资工具、股权质押和融资租赁等多种融资方式来满足公司的资金需求。

从负债构成来看，发行人负债主要以非流动负债为主，最近三年及一期末非流动负债占当年末负债总额的比例分别为 66.25%、67.31%、66.01%和 63.41%。最近三年及一期末发行人各项负债的金额及其占负债总额的比例如下表所示：

最近三年及一期末发行人负债构成情况

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
短期借款	193,401.59	6.32%	92,421.10	3.17%	50,699.00	2.03%	28,900.00	1.23%
应付票据	-	-	-	-	-	-	10,000.00	0.43%
应付账款	39,465.60	1.29%	37,596.13	1.29%	39,626.16	1.59%	21,143.68	0.90%
预收款项	306,463.37	10.02%	302,921.84	10.40%	307,975.90	12.34%	174,651.98	7.46%
合同负债	157.87	0.01%	131.89	0.00%	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,383.50	0.05%	2,441.12	0.08%	2,958.88	0.12%	2,853.61	0.12%
应交税费	-2,305.91	-0.08%	1,325.99	0.05%	1,854.36	0.07%	430.33	0.02%
其他应付款	310,142.27	10.14%	196,871.18	6.76%	161,356.69	6.47%	376,573.78	16.08%
一年内到期的非流动负债	269,892.39	8.82%	356,431.31	12.24%	251,241.56	10.07%	175,977.00	7.51%
其他流动负债	550.21	0.02%	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	1,119,150.87	36.59%	990,008.67	33.99%	815,712.54	32.69%	790,530.39	33.75%
长期借款	1,229,613.71	40.20%	1,137,765.79	39.06%	1,014,826.66	40.67%	965,729.85	41.23%
应付债券	441,000.00	14.42%	541,000.00	18.57%	440,000.00	17.63%	434,699.54	18.56%
租赁负债	323.40	0.01%	-	-	-	-	-	-

长期应付款	223,001.50	7.29%	197,988.22	6.80%	179,215.26	7.18%	110,301.81	4.71%
长期应付职工薪酬	193.99	0.01%	237.69	0.01%	295.59	0.01%	341.71	0.01%
递延收益	45,170.43	1.48%	45,997.98	1.58%	45,129.00	1.81%	40,537.06	1.73%
非流动负债合计	1,939,303.03	63.41%	1,922,989.68	66.01%	1,679,466.51	67.31%	1,551,609.96	66.25%
负债合计	3,058,453.90	100.00%	2,912,998.34	100.00%	2,495,179.05	100.00%	2,342,140.35	100.00%

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为28,900.00万元、50,699.00万元、92,421.10万元和193,401.59万元，主要为质押借款、抵押借款和保证借款。2019年末短期借款较2018年末增加21,799.00万元，增幅为75.43%，主要是发行人新增华融湘江银行张家界分行的短期借款所致。2020年末，发行人短期借款较上年增加41,722.10万元，增幅为82.29%，主要是发行人新增北京银行长沙芙蓉路支行、中国建设银行武陵源支行和中国农业银行武陵源支行等机构的借款所致。2021年9月末，发行人短期借款较上年增加100,980.49万元，增幅为109.26%，主要系发行人发行短期融资券所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款分类明细如下：

发行人 2021 年 9 月末短期借款分类明细

单位：万元

类别	2021 年 9 月末
质押借款	83,250.00
保证借款	4,172.59
信用借款	105,979.00
合计	193,401.59

(2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款金额分别为 21,143.68 万元、39,626.16 万元、37,596.13 万元和 39,465.60 万元，主要为应付购买长期资产及工程款和应付拆迁款及其他等款项。2019 年末应付账款较 2018 年末增加 18,482.48 万元，增幅为 87.41%，主要是由于应付购买长期资产及工程款和应付拆迁款及其他增加所致。2021 年 9 月末应付账款较 2020 年末增加 1,869.47 万元，增幅为 4.97%，变化幅度不大。截至 2021 年 9 月末，发行人应付账款前五名欠款单位情况如下表所示：

发行人 2021 年 9 月末应付账款前五名欠款单位情况

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占应付账款总额的比例	性质
湖南省建筑工程集团总公司	5,978.13	1-3 年	15.15%	工程款
广州励丰文化科技有限公司	3,592.81	2-3 年	9.10%	工程款
湖南东方红建设集团有限公司	2,772.80	1-3 年	7.03%	工程款
湖南省沙坪建设有限公司武陵源分公司	2,648.71	1-3 年	6.71%	工程款
张家界市宏生建筑装饰材料有限公司	3,000.00	1 年以内	7.60%	工程款
合计	17,992.45	-	45.59%	-

(3) 预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项金额分别为 174,651.98 万元、307,975.90 万元、302,921.84 万元和 306,463.37 万元，主要为预收的土地整理款和预售购房款等。2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 133,323.92 万元，增幅为 76.34%，主要是由于预收的土地整理款增加所致。发行人预收土地整理收益增加，主要系发行人未来将逐步开展土地整理业务，因此预收张家界市财政局部分土地款，该部分款项将在土地完成招拍挂以后确认为发行人的土地整理业务收入。2021 年 9 月末，发行人预收款项较 2020 年末增加了 3,541.53 万元，

增幅为 1.17%，变化幅度较小。截至 2021 年 9 月末，发行人预收款项明细如下：

发行人 2021 年 9 月末预收款项明细

单位：万元

类别	2021 年 9 月末
土地整理款	305,508.41
预收购房款	272.05
预收租金	225.45
预收房费	149.04
预收门票及客运款	276.61
预收墓地款	31.80
合计	306,463.37

(4) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为 376,573.78 万元、161,356.69 万元、196,871.18 万元和 310,142.27 万元，主要为应付张家界市武陵源区财政局、张家界市财政局、张家界市交通建设投资集团有限公司、湖南发展集团湘发城市建设投资有限公司和张家界市公共交通发展有限公司等公司的往来款项。2019 年末其他应付款较 2018 年末减少 215,217.09 万元，增幅为 57.15%，主要系发行人支付了张家界市高铁新区开发建设有限公司和张家界棚户区改造有限公司等单位的往来款所致。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 35,514.50 万元，增幅为 22.01%，主要系新增对湖南发展集团湘发城市建设投资有限公司的款项所致。2021 年 9 月末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 113,271.09 万元，增幅为 57.54%，主要系新增对张家界市武陵源区财政局的款项所致。截至 2021 年 9 月末，发行人前五大其他应付明细情况如下：

发行人 2021 年 9 月末其他应付款前五名欠款单位情况

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占其他应付款 总额的比例	性质
张家界市武陵源区财政局	126,000.00	1 年以内	40.63%	往来款
张家界市财政局	50,500.00	1 年以内	16.28%	往来款
张家界市交通建设投资集团有限公司	42,008.00	1 年以内	13.54%	往来款
湖南发展集团湘发城市建设投资有限公司	24,000.00	1 年以内	7.74%	往来款
张家界市公共交通发展有限公司	15,629.66	1-3 年	5.04%	往来款
合计	258,137.66	-	83.23%	-

(5) 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金额分别为 175,977.00 万元、251,241.56 万元、356,431.31 万元和 269,892.39 万元，主要为一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 75,264.56 万元，增幅为 42.77%，主要系发行人新增一年内到期的长期借款和应付债券所致。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 105,189.75 万元，增幅为 41.87%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 86,538.92 万元，降幅为 24.28%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。截至 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

发行人 2021 年 9 月末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	账面价值
一年内到期的长期借款	169,177.11
一年内到期的应付债券	100,000.00
一年内到期的长期应付款	715.28
合计	269,892.39

（6）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为 965,729.85 万元、1,014,826.66 万元、1,137,765.79 万元和 1,229,613.71 万元，主要为长期银行借款和融资租赁借款。发行人承接的城市基础设施建设项目体量较大，建设投入资金需求相应较大，通过银行借款等方式可以解决大部分项目的融资需求。发行人与国家开发银行股份有限公司、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行和交通银行等银行维持着良好的长期合作关系，可以申请到低息长期贷款。

目前发行人的长期借款主要来自包括国家开发银行、农业银行、北京银行、建设银行、工商银行在内的多家银行借款，以及通过融资租赁形式从平安国际融资租赁、远东国际融资租赁、立根融资租赁（广州）等多家租赁公司取得的融资租赁款。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 122,939.12 万元，增幅为 12.11%，主要系发行人于本年度从中信银行、长沙银行、张家界农村商业银行等多家银行获得信用借款等所致。2021 年 9 月末，发行人长期借款较 2020 年末增加 91,847.92 万元，增幅为 8.07%，变化幅度较小。截至 2021 年 9 月末，发行人长期借款分类明细如下：

发行人 2021 年 9 月末长期借款分类明细

单位：万元

类别	2021 年 9 月末
质押借款	972,092.47
抵押借款	291,476.94
保证借款	19,750.00
信用借款	115,494.00
减：一年内到期的部分	169,199.70
合计	1,229,613.71

（7）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为434,699.54万元、440,000.00万元、541,000.00万元和441,000.00万元，主要为应付企业债券、非公开定向债务融资工具和中期票据。2020年末，应付债券余额较2019年末增加101,000.00万元，增幅为22.95%，主要是发行人于2020年3月13日发行了规模为100,000.00万元的“20张家经投MTN001”中期票据，2020年4月20日发行了规模为50,000.00万元的“20张家经投MTN002”中期票据，2020年8月31日发行了规模为131,000.00万元的“20张家经投PPN001”定向债务融资工具等所致。2021年9月末，付债券余额较2020年减少100,000.00万元，降幅为18.48%，主要系因即将在一年内到期债券分类为一年内到期的非流动负债。

截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

债券简称	债券品种	发行总额	发行期限	发行利率	起息日期	期末余额
17 张家界专项债	企业债券	10.00 亿元	10 年	6.47%	2017/07/24	8.00 亿元
19 张家经投 PPN001	定向工具	5.60 亿元	3 年	7.20%	2019/05/29	5.60 亿元
19 张家经投 PPN002	定向工具	2.40 亿元	3 年	7.20%	2019/09/25	2.40 亿元
20 张家经投 MTN001	中期票据	10.00 亿元	5 年	5.00%	2020/03/16	10.00 亿元
20 张家经投 MTN002	中期票据	5.00 亿元	5 年	5.50%	2020/04/21	5.00 亿元
20 张家经投 PPN001	定向工具	13.10 亿元	3 年	6.49%	2020/09/02	13.10 亿元

（8）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款金额分别为 110,301.81 万元、179,215.26 万元、197,988.22 万元和 223,001.50 万元，主要为张家界市财政局拨入的土地专项债、日元贷款、平安国际融资租赁有限公司的融资租赁借款等和政府拨入的新火车站铁路专项资金、国省干线（公路建设）资金、市政基础设施建设资金等各项专项资金。2019 年末长期应付款较 2018 年末增加 68,913.45 万元，增幅为 62.48%，主要系财政局拨入的土地专项债和政府拨入的公路建设等专项资金

增加所致。2021 年 9 月末长期应付款较 2020 年末增加 25,013.28 万元，增幅为 12.63%，主要系本年度新增土地专项债和专项应付款所致。

（二）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	2.60	2.85	2.66	2.97
速动比率	1.27	1.37	1.32	1.42
资产负债率	61.43%	59.82%	59.96%	58.55%
项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
EBITDA 利息保障倍数	0.62	1.05	1.34	1.29

1、短期偿债能力

从短期偿债指标来看，发行人最近三年及一期的流动比率分别为 2.97、2.66、2.85 和 2.60，速动比率分别为 1.42、1.32、1.37 和 1.27，流动比率和速动比率均大于 1，处于较高水平。发行人流动资产对流动负债的覆盖率较高，短期偿债压力较小，具有良好的抗风险能力。本期债券发行完成后，发行人短期偿债能力指标将进一步得到提高。

2、长期偿债能力

从长期偿债指标来看，发行人最近三年及一期的资产负债率分别为 58.55%、59.96%、59.82%和 61.43%。由于报告期内发行人的对外融资较大，资产负债率处于较高水平，但发行人债务规模仍保持在合理范围，财务结构稳健，持续融资空间较大。未来随着政府对发行人支持力度的加大、发行人业务能力的不断提升以及募投项目的经济效益逐步实现后，其长期偿债能力也将进一步增强。

2018-2021 年 9 月末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.29、1.34、1.05 和 0.62，2021 年 1-9 月，公司利息保障倍数较低，主要是

由于 2021 年 1-9 月公司营业收入较少，同时公司融资规模，利息支出较大所致。随着疫情影响的逐渐恢复以及承建项目陆续完工并结转收入，公司盈利能力将持续提升，EBITDA 对利息覆盖的倍数也将提高。

总体看来，发行人良好的资产流动性、经营的稳健性及抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	0.73	1.73	6.89	53.97
存货周转率	0.03	0.07	0.08	0.09
总资产周转率	0.01	0.02	0.04	0.04

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 53.97、6.89、1.73 和 0.73。发行人 2019 年应收账款周转率较 2018 年大幅下降主要是由于发行人 2019 年营业收入下降同时应收账款大幅增加所致。发行人 2020 年及 2021 年 1-9 月应收账款周转率持续下降，主要系发行人营业收入出现一定程度下滑且发行人应收账款增长所致。应收账款周转率在未来疫情对发行人的影响逐渐减弱及发行人代建项目逐步完工结算并确认收入后会逐步得到改善。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.09、0.08、0.07 和 0.03，报告期内存货周转率较低，主要是因为发行人存货主要为项目的开发成本，存货周转较慢，符合行业特性。发行人存货周转率下降主要是城市基础设施建设项目规模大、建设期长，营业成本确认规模不及项目投资建设已形成的存货规模所致。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.04、0.02

和 0.01，处于较低水平，主要是由于张家界市人民政府为支持发行人的进一步发展壮大，向其持续注入资产，导致发行人总资产规模维持在较高水平。另一方面，发行人作为张家界市主要城市基础设施建设主体，资产构成中包括大量工程项目开发成本，投资回收期长。随着未来发行人代建项目完工结算并确认收入，发行人收入规模将稳步增长，总资产周转率也将稳步提升。

总体来看，最近三年及一期发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。随着发行人在建项目的完工结算，工程代建收入等业务的增长及资产综合营运能力的增强，发行人的营运能力将会得到进一步提高。

（四）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	43,837.45	108,400.86	157,235.18	165,580.37
营业成本	32,669.18	144,099.27	155,832.78	169,488.24
营业外收入	80.07	333.34	46.45	380.92
利润总额	-37,993.98	5,588.59	15,711.82	17,301.95
净利润	-36,544.08	6,964.36	13,685.49	16,318.49
净资产收益率	-2.51%	0.38%	0.82%	1.00%

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入165,580.37万元、157,235.18万元、108,400.86万元和43,837.45万元。发行人主营业务收入主要包括旅游服务业收入、委托代建业务收入和商品房销售收入等。2019年度，发行人营业收入较上年减少8,345.19万元，同比下降5.04%，主要是受到了景区门票价格下调及付费游客人次下降的因素影响以及各年度发行人代建项目竣工结算数量及金额有所差异所致。2020年度，发行人主营业务收入较2019年下降48,565.01万元，主要是受年初

新冠疫情影响，旅游人次大幅下降，旅游收入骤减所致。2021年1-9月，发行人营业收入较少主要系发行人2021年度代建基础设施建设项目暂未结算所致。

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 16,318.49 万元、13,685.49 万元、6,964.36 万元和-36,544.08 万元。2020 年发行人净利润大幅下降，主要是由于受疫情影响，旅游板块业务收入大幅下降所致。2021 年 1-9 月发行人净利润为负，主要是由于受疫情影响旅游收入较低，代建业务均年末确认收入，同时财务费用较高所致。

未来随着发行人业务规模的不断扩大，疫情影响的逐渐恢复以及在建项目的完工结算，净利润有望得到提升。

最近三年及一期，发行人政府补贴收入分别为 17,489.66 万元、13,724.80 万元、37,039.62 万元和 8,603.28 万元。2018-2021 年 1-9 月，发行人营业收入占营业收入加政府补贴总和之比分别为 90.45%、91.97%、74.53%和 83.59%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 1.00%、0.82%、0.38%和-2.51%，发行人净资产收益率较低，主要是因为发行人所在的基础设施建设行业和旅游行业的业务性质。总体来看，发行人近三年的净资产收益率处于较合理水平。未来，张家界市社会经济的快速发展将为公司带来新的机遇和更广阔的市场空间，公司的营业收入将持续增长，盈利能力有望得到进一步提升。

（五）现金流量分析

发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	156,271.08	-176,916.55	-180,378.80	48,903.35
投资活动产生的现金流量净额	-60,320.51	-63,159.42	-111,368.20	-169,866.50
筹资活动产生的现金流量净额	-47,653.24	267,953.70	71,251.58	158,665.12
现金及现金等价物净增加额	48,297.33	27,877.73	-220,495.43	37,701.97

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 48,903.35 万元、-180,378.80 万元、-176,916.55 万元和 156,271.08 万元，呈现出一定的波动性。2019 年度，发行人经营活动现金流量净额降幅较大，主要原因为：①发行人当期大部分工程尚在建设，未达到竣工结算要求，因此代建收入现金流出金额较大，待完工结算后才会进行回购并收回资产转移支付资金，该情况符合委托代建协议规定，不会影响发行人经营活动的正常开展；②发行人当期委托代建业务收入较上年同期有所下降，收到的现金流入也较上年有所减少，发行人每年基础设施建设板块收入需根据当年实际结算并移交项目实际情况进行确认，每年该板块业务收入及现金流入存在波动属于正常经营情况；③发行人当期收到的往来款项较上年大比例减少。2020 年度，发行人经营性现金流量净额与 2019 年相比略有增长，但变化幅度较小。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-169,866.50 万元、-111,368.20 万元、-63,159.42 万元和-60,320.51 万元。报告期内投资活动产生的现金流量净额为负值，主要是发行人子公司张旅集团和产业公司近年来加大固定资产、在建工程款项的资金投入、支付投标保证金以及发行人处置子公司造成现金减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 158,665.12 万元、71,251.58 万元、267,953.70 万元和 -47,653.24 万元。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 87,413.54 万元，降幅为 55.09%，主要系发行人取得借款和发行债券取得的现金减少所致。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年大幅增加，主要系当期发行人发行规模为 15 亿元的中期票据和 13.1 亿元的 PPN 所致。2021 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年大幅减少，主要系发行债券收到的现金减少同时偿还债务支付的现金大幅增加所致。总体来看，发行人筹资规模较大，融资渠道畅通，具有较强的融资能力。

4、现金及现金等价物分析

最近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 37,701.97 万元、-220,495.43 万元、27,877.73 万元和 48,297.33 万元。2019 年现金及现金等价物净增加额大幅下降，主要是由于 2019 年度发行人工程项目成本支出及偿还到期债务支付现金较多，同时 2019 年借款金额下降所致。2020 年现金及现金等价物净增加额上升，主要是由于 2020 年度发行人筹资活动产生的现金大幅增加所致。2021 年 1-9 月现金及现金等价物净增加额下降，主要是由于 2021 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅减少所致。

总体看来，发行人现金流较为充裕，筹资能力和现金管理能力较强，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，并与公司目前所处发展阶段相符。预计发行人未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障新增债务的偿还。

四、有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息债务金额分别为 1,649,668.06 万元、1,805,010.05 万元、2,265,732.43 万元和 2,291,136.29 万元，具体情况如下表所示：

最近三年及一期末发行人有息债务情况

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
短期借款	193,401.59	8.44	92,421.10	4.08	50,699.00	2.81	28,900.00	1.75
一年内到期非流动负债	269,892.39	11.78	356,431.31	15.73	251,241.56	13.92	175,977.00	10.67
长期借款	1,229,613.71	53.67	1,137,765.79	50.22	1,014,826.66	56.22	965,729.85	58.54
应付债券	441,000.00	19.25	541,000.00	23.88	440,000.00	24.38	434,699.54	26.35
长期应付款（有息部分）	157,228.31	6.86	138,114.23	6.10	48,242.83	2.67	44,361.67	2.69
合计	2,291,136.00	100.00	2,265,732.43	100.00	1,805,010.05	100.00	1,649,668.06	100.00

截至 2021 年 9 月末发行人主要短期借款明细

单位：万元

序号	贷款人	债务单位全称	借款余额	借款类别	起始日	终止日
1	国泰君安证券张家界营业部	张家界市经济发展投资集团有限公司	5,979.00	质押	2020/9/23	2021/9/23
2	华融湘江银行张家界分行		30,000.00	抵押	2020/11/24	2021/11/24
3	中国工商银行永定支行		2,950.00	保证	2021/3/26	2022/3/26
4	21 张家经投 CP001		100,000.00	信用	2021/9/30	2022/9/30
5	中国农业银行武陵源支行	张家界旅游集团股份有限公司	3,000.00	质押	2021/6/8	2022/6/8
6	张家界农村商业银行	张家界市武陵源旅游产业发展有限公司	4,000.00	保证	2021/3/31	2022/3/31
7	北京银行长沙芙蓉南路支行	张家界市城市建设投资有限公司	28,500.00	质押	2021/1/19	2022/1/21
-	合计	-	174,429.00	-	-	-

截至 2021 年 9 月末发行人主要长期借款明细（含一年内到期的长期借款）

单位：万元

序号	贷款人	债务单位全称	借款余额	借款类别	起始日	终止日
----	-----	--------	------	------	-----	-----

1	国家开发银行湖南分行	张家界市经济发展投资集团有限公司	800.00	质押	2006/6/21	2026/6/21
2	国家开发银行湖南分行		165.00	质押	2006/6/27	2026/6/27
3	国家开发银行湖南分行		280.00	质押	2006/9/5	2021/9/5
4	国家开发银行湖南分行		1,800.00	质押	2006/9/5	2021/9/5
5	国家开发银行湖南分行		1,400.00	质押	2006/9/5	2021/9/5
6	国家开发银行湖南分行		4,500.00	质押	2008/5/7	2023/5/7
7	国家开发银行湖南分行		6,000.00	质押	2009/4/9	2024/4/8
8	国家开发银行湖南分行		4,950.00	质押	2009/5/28	2024/5/27
9	国家开发银行湖南分行		13,185.00	质押	2017/3/31	2029/3/31
10	国家开发银行湖南分行		21,065.00	质押	2017/3/31	2029/3/31
11	国家开发银行湖南分行		9,302.00	质押	2017/3/31	2029/3/31
12	国家开发银行湖南分行		8,570.00	质押	2017/3/31	2029/3/31
13	国家开发银行湖南分行		9,470.00	质押	2017/3/31	2029/3/31
14	交通银行张家界分行		12,450.00	保证	2021/1/25	2024/1/25
15	交通银行张家界分行		2,500.00	保证	2021/4/2	2024/4/2
16	交通银行张家界分行		15,000.00	保证	2020/9/17	2024/12/21
17	中国农业银行张家界分行		9,750.00	质押	2019/2/29	2022/2/29
18	中国农业银行张家界分行		6,250.00	保证	2020/1/10	2023/1/10
19	中国农业银行张家界分行		25,300.00	保证	2020/9/8	2028/12/28
20	中国农业银行张家界分行		4,880.00	保证	2020/5/27	2023/8/6
21	中国农业银行张家界分行		13,620.00	保证	2020/12/21	2028/12/31
22	中国农业银行张家界分行		24,600.00	保证	2020/12/21	2028/12/31
23	中国工商银行南庄坪支行		78,909.87	质押	2020/6/29	2028/7/5
24	中国工商银行南庄坪支行		32,450.00	质押	2020/6/29	2028/7/9
25	中国建设银行张家界分行		8,500.00	质押	2019/1/2	2022/1/2
26	中国建设银行张家界分行		13,000.00	质押	2019/6/19	2022/6/19
27	中国建设银行张家界分行		12,000.00	质押	2018/12/18	2021/12/18
28	中国建设银行张家界分行		1,910.00	质押	2020/3/18	2023/3/18
29	中国建设银行张家界分行		1,000.00	质押	2020/4/30	2023/4/21
30	中国银行股份有限公司张家界分行		13,416.00	质押	2019/11/20	2028/11/20
31	中信银行股份有限公司长沙劳动路支行		16,950.00	信用	2019/8/16	2022/8/16
32	中信银行股份有限公司长沙分行		27,689.00	信用	2020/9/8	2028/9/8

33	中信银行股份有限公司长沙分行		12,405.00	信用	2020/8/27	2028/8/27
34	中信银行股份有限公司长沙分行		9,450.00	信用	2020/8/27	2023/9/21
35	长沙银行股份有限公司张家界分行		10,500.00	信用	2018/12/25	2023/12/25
36	长沙银行股份有限公司张家界分行		19,600.00	信用	2020/9/1	2023/8/30
37	长沙银行股份有限公司张家界分行		19,600.00	信用	2020/8/31	2023/8/30
38	长沙银行股份有限公司张家界分行		9,800.00	信用	2020/8/31	2023/8/30
39	中国建设银行武陵源支行	张家界市武陵源旅游产业发展有限公司	16,950.00	质押	2018/4/10	2032/11/20
40	中国建设银行武陵源支行		10,580.00	质押	2017/11/20	2032/11/19
41	中国建设银行武陵源支行		8,800.00	质押	2018/6/22	2032/11/21
42	中国建设银行武陵源支行		21,500.00	质押	2019/1/6	2032/11/5
43	中国建设银行武陵源支行		14,310.00	质押	2020/3/11	2032/9/11
44	中国建设银行武陵源支行		4,400.00	质押	2020/6/24	2023/6/24
45	中国建设银行武陵源支行		10,400.00	质押	2020/8/28	2032/10/29
46	中国建设银行武陵源支行		9,500.00	质押	2020/9/30	2023/9/30
47	中国建设银行武陵源支行		9,800.00	质押	2020/12/2	2032/10/18
48	中国建设银行武陵源支行		10,000.00	质押	2021/5/12	2024/5/12
49	中国农业发展银行张家界分行		23,475.00	质押	2015/10/30	2033/10/31
50	中国进出口银行		4,734.00	质押	2017/4/6	2031/10/6
51	中国进出口银行		4,734.00	质押	2017/6/26	2031/9/25
52	中国进出口银行		4,734.00	质押	2017/9/17	2031/9/16
53	中国进出口银行		4,734.00	质押	2018/3/7	2030/9/6
54	中国进出口银行		4,734.00	质押	2018/9/30	2030/9/30
55	中国农业银行张家界市武陵源支行		4,730.00	质押	2017/4/1	2030/9/30
56	中国农业银行张家界市武陵源支行		4,730.00	质押	2018/5/8	2030/7/1
57	中国农业银行张家界市武陵源支行		4,730.00	质押	2018/5/22	2030/7/1
58	中国农业银行张家界市武陵源支行		6,950.00	质押	2019/1/2	2030/9/2
59	中国农业银行张家界市武陵源支行		1,000.00	质押	2019/1/2	2022/1/3
60	中国农业银行张家界市武陵源支行		3,780.00	质押	2019/10/16	2029/12/31

61	中国农业银行张家界市武陵源支行	张家界市城市建设投资有限公司	5,000.00	质押	2020/1/1	2023/1/1
62	中国农业银行张家界市武陵源支行		13,280.00	质押	2020/1/1	2030/1/1
63	中国农业银行张家界市武陵源支行		2,500.00	质押	2020/11/30	2023/11/30
64	中国农业银行张家界市武陵源支行		6,000.00	质押	2021/1/1	2024/1/1
65	国家开发银行湖南分行		18,924.00	质押	2016/7/20	2036/7/21
66	中国工商银行张家界武陵源支行		56,373.50	质押	2019/4/30	2039/4/30
67	中国工商银行武陵源支行		19,859.10	质押	2020/1/1	2039/4/29
68	中国工商银行武陵源支行		9,000.00	质押	2020/11/30	2039/4/29
69	中国工商银行武陵源支行		25,000.00	质押	2020/3/31	2039/4/29
70	中国工商银行武陵源支行		4,000.00	质押	2021/2/26	2039/4/29
71	中国工商银行武陵源支行		14,000.00	质押	2021/3/1	2038/10/31
72	中国工商银行武陵源支行		10,000.00	质押	2021/3/18	2037/4/30
73	中国银行股份有限公司张家界市分行		10,705.00	质押	2020/6/19	2028/6/19
74	中国邮政储蓄银行张家界市分行		6,600.00	质押	2020/3/17	2022/3/17
75	中国邮政储蓄银行张家界市分行		1,950.00	质押	2021/2/2	2024/2/2
76	中国邮政储蓄银行张家界市分行		2,950.00	质押	2021/3/19	2024/3/19
77	华融湘江银行张家界分行	张家界市城市建设投资有限公司	43,400.00	保证	2016/12/29	2026/11/29
78	交通银行张家界分行		7,890.00	质押	2017/4/27	2030/12/30
79	中国工商银行张家界南庄坪支行		43,250.00	质押	2017/5/15	2028/6/20
合计			973,003.47	-	-	-

截至 2021 年 9 月末发行人主要融资租赁明细（含一年内到期的融资租赁）

单位：万元

序号	贷款人	债务单位全称	借款余额	借款类别	起始日	终止日
1	平安国际融资租赁有限公司	张家界市经济 发展投资集团 有限公司	33,000.00	融资租赁	2021/4/12	2024/4/12
2	平安国际融资租赁有限公司		18,000.00	融资租赁	2020/11/12	2025/11/20
3	浙江稠州金融租赁有限公司		5,663.93	融资租赁	2017/4/7	2023/3/13
4	无锡财通融资租赁有限公司开发中心		2,243.03	融资租赁	2017/6/16	2022/6/22
5	无锡财通融资租赁有限公司开发中心		2,243.03	融资租赁	2017/6/16	2022/6/22

6	无锡财通融资租赁有限公 发中心		2,243.03	融资租赁	2017/6/16	2022/6/22
7	无锡财通融资租赁有限公 发中心		20,000.00	融资租赁	2021/4/29	2024/4/29
8	江苏金融租赁股份有限公司		13,500.00	融资租赁	2021/2/19	2026/2/25
9	基石国际融资租赁有限公司		6,004.87	融资租赁	2017/10/19	2022/10/14
10	苏银金融租赁有限公司		8,401.15	融资租赁	2017/12/21	2023/3/2
11	立根融资租赁（上海）有限 公司		8,545.21	融资租赁	2018/5/11	2023/5/9
12	立根融资租赁（广州）有限 公司		6,842.22	融资租赁	2019/12/10	2024/12/9
13	立根融资租赁（广州）有限 公司		9,293.92	融资租赁	2018/9/20	2023/12/20
14	河北省金融租赁有限公司		9,002.35	融资租赁	2018/9/15	2023/9/14
15	上海国金租赁有限公司		2,528.94	融资租赁	2019/1/2	2021/12/31
16	广东瑞银融资租赁有限公司		2,725.45	融资租赁	2019/3/16	2024/3/16
17	江苏华文融资租赁有限公司		5,000.00	融资租赁	2019/3/19	2024/4/1
18	北京文化科技融资租赁股份 有限公司		13,698.65	融资租赁	2019/11/27	2024/11/26
19	国药控股（中国）融资租赁 有限公司		9,231.56	融资租赁	2021/4/13	2024/4/13
合计			178,167.34	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行且尚未兑付的
债券明细如下：

单位：万元

项目	债券品种	公开/非 公开	发行金额	债券余额	利率	起息日	到期日
17 张家界专项债	企业债	公开	100,000.00	80,000.00	6.47%	2017/7/24	2027/7/24
20 张家经投 MTN001	中期票据	公开	100,000.00	100,000.00	5.00%	2020/3/16	2025/3/16
20 张家经投 MTN002	中期票据	公开	50,000.00	50,000.00	5.50%	2020/4/21	2025/4/21
19 张家经投 PPN001	定向债务融 资工具	非公开	56,000.00	56,000.00	7.20%	2019/5/29	2022/5/29
19 张家经投 PPN002	定向债务融 资工具	非公开	24,000.00	24,000.00	7.20%	2019/9/25	2022/9/25
20 张家经投 PPN001	定向债务融 资工具	非公开	131,000.00	131,000.00	6.49%	2020/9/2	2023/9/2
21 张家经投 CP001	短期融资券	公开	100,000.00	100,000.00	5.50%	2021/9/30	2022/9/30
21 张家 01	公司债	非公开	150,000.00	150,000.00	6.50%	2021/11/3	2026/11/3

21 张家界专项债 01	企业债	公开	40,000.00	40,000.00	7.50%	2021/12/10	2028/12/10
合计	-	-	751,000.00	731,000.00	-	-	-

发行人已公开发行的公司债券或者其他债务无违约或者延迟支付本息的事实，不存在违反《证券法》规定改变公开发行公司债券所募集资金的用途。

五、关联方及关联交易

（一）关联方关系

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

1、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东是张家界市人民政府国有资产监督管理委员会和湖南省国有投资经营有限公司，截止 2021 年 9 月末，分别持有发行人 90%和 10%的股权。发行人实际控制人为张家界市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人子公司情况

详见本募集说明书之“第四条 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）控股子公司”。

3、合营和联营企业情况

详见本募集说明书之“第四条 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）合营、联营及参股公司”。

4、其他关联方情况

无。

（二）关联方交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。

1、购销出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
张家界市中电嘉旺综合开发有限公司	商品销售	-	-	1.50	-

2、采购商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
张家界远大住宅工业有限公司	存货	-	763.60	-	-
张家界市中电嘉旺综合开发有限公司	固定资产	-	-	40.00	-

3、关联方担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人关联方担保基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	起始时间	终止时间	反担保措施
1	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界远大住宅工业有限公司	9,000.00	6,997.00	贷款	保证担保	2019.1.15	2024.1.15	无
2	张家界市武陵源旅游产业发展有限公司	张家界市中电嘉旺综合开发有限公司	20,000.00	13,700.00	贷款	保证担保	2017.12.19	2022.12.18	无
3	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界天门旅游经济投资有限责任公司	20,000.00	9,750.00	贷款	保证担保	2019.7.25	2022.7.22	无
4	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界市公共交通发展有限公司	45,000.00	6,500.00	贷款	保证担保	2016.3.17	2028.3.9	无
5	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界市公共交通发展有限公司	20,000.00	15,500.00	贷款	保证担保	2018.12.14	2033.12.13	无
6	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界市公共交通发展有限公司	6,000.00	2,850.00	贷款	保证担保	2020.4.15	2023.4.15	无

7	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界天门旅游经济投资有限责任公司	34,000.00	18,915.00	贷款	保证担保	2020.9.11	2023.9.11	无
8	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界远大住宅工业有限公司	2,700.00	2,000.00	贷款	保证担保	2021.9.9	2022.9.6	无
9	张家界市经济发展投资集团有限公司	张家界市公共交通发展有限公司	1,300.00	1,300.00	贷款	保证担保	2021.8.5	2024.8.5	无
合计			158,000.00	77,512.00	-	-	-	-	-

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

截至 2021 年 9 月末，发行人关联方应收项目如下表所示：

关联方名称	入账科目	期末余额（万元）	性质
张家界市人民政府国有资产监督管理委员会	其他应收款	128,281.91	往来款
张家界市亘立嘉成商业有限公司	其他应收款	5,852.65	借款
张家界市中电嘉旺综合开发有限公司	其他应收款	536.19	往来款
张家界天门旅游经济投资有限责任公司	其他应收款	34,303.96	往来款

(2) 应付项目

截至 2021 年 9 月末，发行人关联方应付项目如下表所示：

关联方名称	入账科目	期末余额（万元）	性质
张家界远大住宅工业有限公司	应付账款	763.60	往来款
张家界远大住宅工业有限公司	其他应付款	5,955.49	往来款
张家界市亘立嘉成商业有限公司	其他应付款	1.32	往来款
张家界天门旅游经济投资有限责任公司	其他应付款	300.00	往来款

(三) 关联交易制度

关联交易方面，公司规定了相关制度来规范关联方交易行为，要求关联方之间的交易必须符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人的合法权益。

发行人同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

（四）关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

六、对外担保、未决诉讼、仲裁等重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保金额为 449,057.50 万元，占净资产比重为 23.39%。发行人对外担保基本情况如下表所示：

发行人对外担保明细表

单位：万元

担保人	被担保方	担保总额	担保余额	担保方式	期限	是否反担保
发行人	张家界茅岩河旅游开发股份有限公司	25,000.00	8,780.00	保证担保	2016/10/10-2032/3/9	否
		12,000.00	9,700.00	保证担保	2019/10/1-2034/9/22	否
	张家界市高铁新区开发建设有限公司	50,000.00	43,499.00	保证担保	2016/10/25-2024/10/25	否
		65,000.00	39,250.00	保证担保	2017/5/8-2026/12/31	否
	张家界市棚户区改造投资有限公司	6,500.00	3,500.00	保证担保	2017/6/29-2022/6/18	否
		40,000.00	36,000.00	保证担保	2019/2/11-2043/12/31	否
		20,000.00	19,800.00	保证担保	2021/3/31-2028/12/20	否
	张家界西线旅游环保客运有限责任公司	2,000.00	1,350.00	保证担保	2019/6/27-2022/6/27	否
		29,000.00	17,000.00	保证担保	2020/9/24-2035/9/21	否

担保人	被担保方	担保总额	担保余额	担保方式	期限	是否反担保
	张家界美界环保科技有限公司	3,000.00	3,000.00	保证担保	2021/1/4-2022/1/4	否
		1,000.00	1,000.00	保证担保	2020/12/9-2021/12/9	否
	张家界游客中心有限公司	9,500.00	3,820.00	保证担保	2018/12/21-2027/12/21	否
		9,500.00	4,999.00	保证担保	2020/3/21-2027/12/7	否
	张家界产业投资（控股）有限公司	13,500.00	13,480.00	保证担保	2021/1/12-2027/12/29	否
		1,000.00	1,000.00	保证担保	2021/1/29-2022/1/29	否
	张家界经济开发区开发建设有限公司	40,000.00	40,000.00	保证担保	2017/11/3-2037/5/28	否
		40,000.00	30,000.00	保证担保	2021/3/25-2036/3/24	否
		3,000.00	3,000.00	保证担保	2020/3/25-2023/3/24	否
	张家界市桑植县红色旅游开发有限责任公司	27,259.00	10,449.00	保证担保	2021/2/5-2036/2/1	否
	桑植县工业园开发建设有限公司	15,000.00	13,800.00	保证担保	2017/12/27-2022/12/27	否
	张家界市市政工程有限责任公司	8,000.00	8,000.00	质押担保	2020/12/8-2021/12/8	否
		8,800.00	5,000.00	保证担保	2020/5/29-2023/5/29	否
	张家界市土地房产开发有限责任公司	45,000.00	13,000.00	保证担保	2021/3/16-2024/1/20	否
	张家界市园林有限公司	15,000.00	14,999.00	质押担保	2020/12/30-2022/12/10	否
	张家界金程广告传媒有限公司	5,000.00	4,000.00	保证担保	2020/6/30-2023/6/30	否
	张家界市绕城公路建设开发有限公司	14,000.00	14,000.00	保证担保	2016/1/4-2033/12/31	否
	张家界市市场开发建设有限责任公司	3,500.00	2,750.00	保证担保	2016/12/29-2021/11/25	否
	张家界溇澧城镇开发建设投资有限责任公司	80,000.00	50,000.00	保证担保	2019/3/28-2026/3/28	是
武陵源公司	张家界市武陵源景区旅游投资有限公司	11,500.00	11,500.00	保证担保	2021/1/24-2024/1/24	否
	张家界经济开发区开展建设有限公司	11,400.00	8,500.00	保证担保	2017/1/5-2024/1/5	否
	金祥商贸有限责任公司	16,200.00	13,881.50	抵押担保	2019/1/15-2029/1/14	否
合计		630,659.00	449,057.50	-	-	-

发行人主要被担保方包括张家界市高铁新区开发建设有限公司、张家界市棚户区改造投资有限公司、张家界市茅岩河旅游开发股份有限公司和张家界经济开发区开发建设有限公司。上述被担保方基本情况如下：

1、张家界市高铁新区开发建设有限公司

张家界市高铁新区开发建设有限公司成立于 2016 年 1 月 6 日，注册资本 10,000 万元人民币，公司股东为张家界市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例 100.00%，经营范围包括：承担沙堤片区范围内项目投资；城市基础设施建设投资与开发；棚户区改造项目投资；市政公用事业项目投资、建设与管理；一级土地市场开发；房地产开发建设；旅游服务、信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，张家界市高铁新区开发建设有限公司资产总额为 278,212.94 万元，净资产为 84,153.80 万元。2020 年，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为-335.46 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界市高铁新区开发建设有限公司资产总额为 291,556.09 万元，净资产为 83,830.63 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 0 万元，净利润为-323.16 万元。

2、张家界市棚户区改造投资有限公司

张家界市棚户区改造投资有限公司成立于 2015 年 5 月 28 日，注册资本 14,000 万元人民币，公司控股股东为张家界市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例 73.41%，经营范围包括：承担市城区棚户区改造项目投资；旅游及相关产业、政策允许经营的国内贸易、信息咨询服务；城市基础设施建设投资、建设及开发；城市公用事业项目投资、建设及管理；商业性房地产开发建设、经营管理；城市土地开发经营等其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，张家界市棚户区改造投资有限公司资产总额为 1,111,565.99 万元，净资产为 405,582.36 万元。2020 年，公司实现营

业收入为 50.78 万元，净利润为 37,684.13 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界市棚户区改造投资有限公司资产总额为 1,141,414.81 万元，净资产为 405,378.55 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 57.15 万元，净利润为-203.81 万元。

3、张家界茅岩河旅游开发股份有限公司

张家界茅岩河旅游开发股份有限公司成立于 1999 年 6 月 4 日，注册资本 8,000 万元人民币，公司股东为自然人股东，经营范围包括：旅游产业投资，旅游资源开发、经营（国家有专项规定的另行报批）；生产、销售工艺美术品，销售电子产品、机电产品；县际班车客运。（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，张家界茅岩河旅游开发股份有限公司资产总额为 184,798.80 万元，净资产为 122,531.39 万元。2020 年，公司实现营业收入为 5,084.36 万元，净利润为 249.33 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界茅岩河旅游开发股份有限公司资产总额为 189,885.41 万元，净资产为 96,460.97 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 3,876.57 万元，净利润为 103.26 万元。

4、张家界经济开发区开发建设有限公司

张家界经济开发区开发建设有限公司成立于 2008 年 4 月 2 日，注册资本 20,000 万元人民币，公司股东为张家界高新技术产业开发区管理委员会，持股比例 100.00%，经营范围包括：道路和基础设施建设投资；农业产业化投资；为企业开展经济技术合作和投资经营提供咨询服务；建设工程项目经营管理；转售水电；生产和销售蒸汽；土地开发活动；不动产租赁；物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，张家界经济开发区开发建设有限公司资产总额

为 374,283.66 万元，净资产为 114,255.56 万元。2020 年，公司实现营业收入为 706.84 万元，净利润为 188.21 万元。

截至 2021 年 9 月末，张家界经济开发区开发建设有限公司资产总额为 393,331.57 万元，净资产为 124,109.55 万元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入为 5,073.56 万元，净利润为-2,983.63 万元。

发行人对上述企业担保均无反担保措施。其中发行人与张家界市棚户区改造投资有限公司有互保的情况。

上述被担保方中除张家界茅岩河旅游开发股份有限公司为自然人股东的其他股份有限公司，其他被担保方均为国有企业，发行人的对外担保的代偿风险较低。

（二）未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件及行政处罚事项。

七、资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至 2021 年 9 月末，发行人所有权受到限制的资产余额为 502,712.26 万元，占最近一期净资产比重 26.18%。发行人所有权受到限制的资产主要为发行人及其子公司武陵源核心景区门票经营收费权和门票分成收益权、土地资产，以及其持有的控股上市公司张家界旅游集团股份有限公司部分股权，主要用于向金融机构的抵质押借款。发行人受限资产基本情况如下表所示：

发行人受限资产科目明细

受限资产	科目	期末账面价值（万元）	受限期限	受限原因
货币资金	货币资金	30,031.97	-	-
武陵源核心景区门票分	无形资产	88,972.23	2014.8.20-2024.12.3	银行借款质

咸收益权（49 元部分）				押
武陵源核心景区门票经营收费权	无形资产	257,676.79	2015.1.4-2032.11.20	银行借款质押
武陵源核心景区道路交通客运收费权	无形资产	197.64	2020.12.29-2021.12.28	银行借款质押
1,511.996 万股股票质押（张家界，股票代码：000430）	-	8,421.82	2013.12.23-2022.12.22	银行借款质押
2500 万股股票质押*（张家界，股票代码：000430）	-	13,925.00	2020.4.9-2028.11.19	银行借款质押
3,132.00 万股股票质押*（张家界，股票代码：000430）	-	17,445.24	2020.12.22-2022.12.22	银行借款质押
大庸古城南门口特色街区项目 A、B 块土地使用权	无形资产	47,212.88	2018.2-2029.5	银行借款抵押
大庸古城南门口特色街区项目	在建工程	32,187.87	2018.2-2028.3	银行借款抵押
张武不动产权 7039 号	在建工程	6,640.82	2021.2-2039.4	银行借款抵押
合 计	-	502,712.26	-	-

注*：以上所指股票质押（张家界，000430）的价值按其公允价值即 2021 年 9 月 30 日（报告期最后一个交易日）股票收盘价 5.57 元/股计算。

第六条 发行人信用状况

一、信用级别

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

二、信用评级报告的内容摘要

（一）优势

1、张家界景区旅游资源禀赋优势明显。张家界景区地质景观具有原始性、典型性和特殊性，享有“世界自然遗产”“国家级风景名胜区”“国家地质公园”“国家森林公园”等称号。

2、公司作为张家界市政府旅游开发运营的重要主体，在旅游业务运营方面占据独特优势并持续获得政府优质旅游资产注入。近年来，张家界市政府陆续将武陵源景区经营主体武陵源产发 69.64%股权及包括武陵源核心景区门票、杨家界索道门票、天门山景区门票在内的部分政府资源有偿使用费和天门旅投 45%股权等旅游资产注入公司，旅游资源持续集中。

3、公司是张家界市政府最大的城市基础设施建设投融资平台，获得的政府支持力度较大。公司承担张家界市土地开发整理、城市基础设施建设和保障性安居工程建设的任务，可持续获得补贴支持。2018 年和 2019 年获得政府补助分别为 0.41 亿元和 1.79 亿元，2020 年公司获得政府补助 3.70 亿元及财政贴息资金 2.20 亿元。

4、本期专项债券设置分期偿还条款有助于减轻公司未来集中偿付压力。常德财鑫为本期专项债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升本息偿付的安全性。本期专项债券分期偿还最高额度为 3.30 亿元，担保方常德财鑫为湖南省大型融资担保机构之一，资产规模位居全省同行业前列、地级市首位，担保实力较强。

（二）关注

1、旅游行业易受突发公共卫生事件影响。2020 年新型冠状病毒疫情的爆发抑制了旅游出行需求，公司旅游业务客流量严重承压，2020 年营业收入同比下滑 31.06%至 10.84 亿元，经营性利润为负，利润总额下滑至 0.56 亿元。2021 年 7 月底，新冠疫情在张家界地区有所反复，对区域内旅游产业形成较大冲击，联合资信将持续关注张家界地区疫情防控及公司旅游业务恢复情况。

2、张家界市财政收入下滑幅度较大。2020 年，受新冠疫情对区域旅游产业的冲击影响，张家界全市一般公共预算收入 52.0 亿元，比上年下降 20.4%。其中，地方财政收入 32.1 亿元；地方财政收入中，税收收入 21.9 亿元，比上年下降 14.4%。

3、受关联方往来拆借及城市基础设施建设持续投入影响，公司有息债务快速增长，债务负担重。公司其他应收款（关联方往来款）快速增长，对资金占用大。同时，公司持续在城市基础设施建设领域进行投资，截至 2020 年底有息债务较 2019 年底增长 20.13%至 226.56 亿元。2022 年，公司本部口径到期债券金额为 18.00 亿元。

4、公司经营获现能力弱。2018-2020 年，受支付往来款及对外拆借规模增加影响，公司经营活动现金净流量分别为 4.89 亿元、-18.04 亿元和-17.69 亿元。

5、公司存在一定或有负债风险。截至 2021 年 9 月底，公司对外担保余额 44.91 亿元，担保比率为 23.39%，担保比率高，存在一定或有负债风险。

三、跟踪评级安排

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

级和不定期跟踪评级。

张家界市经济发展投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

张家界市经济发展投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对张家界市经济发展投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，张家界市经济发展投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注张家界市经济发展投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现张家界市经济发展投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对张家界市经济发展投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如张家界市经济发展投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对张家界市经济发展投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与张家界市经济发展投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

四、发行人历史信用评级情况

联合资信于 2012 年为发行人进行信用评级，评定发行人主体长期信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。并在跟踪评级报告中维持企业的信用评级。

鹏元资信评估有限公司于 2014 年发行人进行信用评级，评定发行人主体长期信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。并在跟踪评级报告中维持企业的信用评级。

联合资信于 2017 年为发行人进行信用评级，评定发行人主体长期信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。并在跟踪评级报告中维持企业的信用评级。

五、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，公司共获得各家商业银行授信额度总量为人民币 200.34 亿元，已使用额度 164.98 亿元，尚未使用的额度 35.36 亿元，公司间接融资渠道较畅通。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司均按期偿付已发行债券的本息，不存在已发行债务融资工具出现延迟或未支付本息的情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券偿还情况

截至本募集说明书签署日，本公司已发行未兑付债券及债务融资工具发行情况如下表所示：

单位：万元

项目	债券品种	公开/非公开	发行金额	债券余额	利率	起息日	到期日
17 张家界专项债	企业债	公开	100,000.00	80,000.00	6.47%	2017/7/24	2027/7/24
20 张家经投 MTN001	中期票据	公开	100,000.00	100,000.00	5.00%	2020/3/16	2025/3/16
20 张家经投 MTN002	中期票据	公开	50,000.00	50,000.00	5.50%	2020/4/21	2025/4/21
19 张家经投 PPN001	定向债务融资工具	非公开	56,000.00	56,000.00	7.20%	2019/5/29	2022/5/29
19 张家经投 PPN002	定向债务融资工具	非公开	24,000.00	24,000.00	7.20%	2019/9/25	2022/9/25
20 张家经投 PPN001	定向债务融资工具	非公开	131,000.00	131,000.00	6.49%	2020/9/2	2023/9/2

21 张家经投 CP001	短期融资券	公开	100,000.00	100,000.00	5.50%	2021/9/30	2022/9/30
21 张家 01	公司债	非公开	150,000.00	150,000.00	6.50%	2021/11/3	2026/11/3
21 张家界专项债 01	企业债	公开	40,000.00	40,000.00	7.50%	2021/12/10	2028/12/10
合计	-	-	751,000.00	731,000.00	-	-	-

截至本募集说明书签署日，根据中国银行间市场交易商协会出具的中市协注[2020]PPN248 号，发行人获得 15 亿元非公开发行定向债务融资工具额度，已发行 13.1 亿元，尚有 1.9 亿元未发行。

截至本募集说明书签署日，根据深圳证券交易所出具的深证函【2021】298 号，发行人获得 20 亿元非公开发行公司债券额度，已发行 15 亿元，尚有 5 亿元未发行。

截至本募集说明书签署日，根据国家发展和改革委员会出具的发改企业债券【2021】152 号，发行人获得 15 亿元城市停车场建设专项债券额度，已发行 4 亿元，尚有 11 亿元未发行。

除上述情况外，发行人及其子公司不存在其他已批未发的债券。

第七条 增信情况

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的连带责任保证担保。本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、担保人基本情况

公司名称：常德财鑫融资担保有限公司

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 666 号财富中心 B 栋 21 层

法定代表人：余俞

注册资本：人民币 700,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业执照号：91430700673563895B

股东单位：常德财鑫金融控股集团有限责任公司（持股比例 100%）

实际控制人：常德市人民政府

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）

二、担保人财务情况

根据常德财鑫融资担保有限公司 2020 年度审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，常德财鑫融资担保有限公司总资产为 60.36 亿元，净

资产 49.75 亿元，2020 年实现营业收入 2.89 亿元，净利润 0.86 亿元。

根据常德财鑫融资担保有限公司 2021 年未经审计的三季度报表，截至 2021 年 9 月 30 日，常德财鑫融资担保有限公司总资产为 88.50 亿元，净资产 75.55 亿元，2021 年 1-9 月实现营业收入 3.23 亿元，净利润 0.95 亿元。具体情况如下所示：

单位：亿元

项目	2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月	2020 年末/2020 年度
资产总计	88.50	60.36
负债合计	12.95	10.60
净资产	75.55	49.75
非合并口径净资产	74.40	48.32
营业收入	3.23	2.89
利润总额	1.27	1.21
净利润	0.95	0.86
资产负债率	14.63%	17.56%
流动比率	7.25	6.08
速动比率	7.25	6.08
净资产收益率	1.52%	1.74%

三、担保人资信状况

经联合资信综合评定（联合〔2022〕1623 号），常德财鑫融资担保有限公司的主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

常德市经济实现平稳较快增长，常德财鑫的业务发展的区域环境较好。常德财鑫的股东背景和资本实力较强，担保业务区域竞争优势明显，且公司获得的银行担保授信规模较大，融资担保放大倍数较低，未来发展空间大。

常德财鑫建立了相应的风险管理制度和机制，公司直保风险管理水平业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。常

德财鑫的资产负债率低，资产中货币资金存量充裕，偿债能力能较好。

综上，常德财鑫资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

四、担保人累计担保余额

根据联合资信综合评定，发行人主体长期信用评级为 AA。根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章融资担保责任余额计量与管理”，常德财鑫对本期债券的担保额为 11.00 亿元，担保责任余额为 $11.00 \times 0.60 = 6.60$ 亿元，占常德财鑫净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例为 8.87%，未超过 10.00% 的限制。同时常德财鑫对发行人的关联方的担保责任余额为 0.00 亿元，对发行人关联方的担保责任余额与常德财鑫净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例也未超过 15.00%，符合《融资担保责任余额计量办法》第十六条规定。

截至 2021 年 9 月 30 日，常德财鑫融资担保责任余额 154.33 亿元，结合当期净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）74.40 亿元，常德财鑫融资担保放大倍数为 2.07 倍，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定。加上本期债券融资担保责任余额 6.60 亿元后，常德财鑫融资担保责任余额为 160.93 亿元，融资担保放大倍数为 2.16，亦符合监管要求。常德财鑫在本期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》和《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

五、担保函主要内容

(1) 被担保的债券种类、金额：

被担保的本期债券的期限及面额以国家发展和改革委员会最终出具的注册通知和实际募集金额为准，但期限不超过 7 年期，债券面额总计不超过人民币 11 亿元。

(2) 债券的到期日：

本担保函项下的债券兑付本金按以下方式进行：

本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3 至第 7 个年度分别按照本金总额 10%、15%、20%、25%和 30%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后 5 年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，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

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

(3) 保证方式：

担保人承担保证的方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

(4) 保证责任的承担：

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按本担保函第一条约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

相抵销。

(5) 保证范围：

担保人保证的范围包括本期债券本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

(6) 保证的期间：

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起两年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(7) 财务信息披露：

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

(8) 债券的转让或出质：

本期债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，应当书面通知担保人，未通知担保人的，该转让对担保人不发生效力。

(9) 主债权的变更：

经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人的书面同意。未经担保人书面同意而加重担保人担保责任的，担保人就加重部分不再承担担保责任。

(10) 加速到期：

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

(11) 担保函的生效：

本担保函在经担保人法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后成立、在本期债券发行获得监管部门同意（如需）并成功发行之日起生效。

六、债券持有人及债券债权代理人对担保事项的持续监督安排

公司将严格按照债权代理协议的规定，配合债券债权代理人履行职责，定期向债权代理人报送发行人承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时，及时通知债权代理人，便于债权代理人及时通知担保人，启动相应担保程序，或根据债权代理协议采取其他必要的措施。

《债券持有人会议规则》规定，在保证人发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响时应召开债券持有人会议。详情请参见本募集说明书“第十条 投资者保护机制”。

第八条 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。本条税项提示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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节税项提示中所提及的税务事项将比照变更后的相关法律、法规执行。

本条所列税项提示不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关税务事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、投资本期债券需缴纳税种及相关税收政策

（一）增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者投资本期债券应按相关规定缴纳增值税。

（二）所得税

1、企业所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。机构投资者投资本期债券应按相关规定缴纳企业所得税。

2、个人所得税

根据 2019 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国个人所得税法》

及其他相关的法律、法规，具有专业投资者资格的个人投资者（以下简称“专业投资者个人”）来源于公司债券的利息所得应缴纳个人所得税。专业投资者个人取得公司债券投资利息所得应依照《中华人民共和国个人所得税法》规定计算并缴纳个人所得税。

（三）印花税

根据 2021 年 1 月 4 日经国务院常务会议审议通过的《中华人民共和国印花税法（草案）》（以下简称《印花税法（草案）》）以及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》，订立、领受在中华人民共和国境内具有法律效力的应税凭证，或者在中华人民共和国境内进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《印花税法（草案）》规定缴纳印花税；“应税凭证”指《印花税法（草案）》所附《印花税法税目税率表》规定的书面形式的合同、产权转移书据、营业账簿和权利、许可证照；产权转移书据，是指单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据。但我国现阶段对于公司债券的投资和交易行为尚无具体规定，暂时无法预测国家是否或将于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

二、投资本期债券的税收风险

投资者涉税行为基本可分为税收政策遵从、纳税金额核算、纳税筹划三类。在税收政策遵从和纳税金额核算方面，投资者投资、交易公司债券时涉及税项较多，且存在对于印花税缴纳暂无具体规定的情况，投资者在执行投资、交易公司债券过程中存在纳税行为不符合税收法律法规的规定，导致应纳税而未纳税、少纳税，从而面临补税、罚款、加收滞纳金、刑事处罚以及声誉损害等风险；此外，在纳税筹划方面，投资者存在适用税法不准确，没有充分运用有关优惠政策，导致承担不必要的税收负担的风险。

三、税项抵消

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。监管机构及自律组织另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

一、发行人信息披露安排

（一）信息披露依据

为加强本公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，制定了《张家界市经济发展投资集团有限公司信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）存续期内定期信息披露时间及内容

发行人在本期债券存续期内，向市场定期披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经审计的财务报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露时间及内容

在债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力的重大事项时，应当通过交易所认可的网站及时向市场披露。重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

公司在下列事项发生之日起两个工作日内，应当履行重大事项信息披露义务：

- 1、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；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时；
- 4、收到相关主管部门决定或通知时。

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

二、信息披露事务管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

相关人员知悉重大事件等未公开信息发生时，应当按照公司规定及时履行报告义务。董事会接到报告，应敦促信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务：负责起草、编制公司定期报告和临时报告；负责完成信息披露申请及发布；负责收集各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，信息披露事务负责人有权参加董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关

会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、非定期信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司的对外信息披露由公司董事会统一领导和管理，公司融资管理部门是公司信息披露具体负责部门。公司相关职能部门及所属各公司应密切配合信息披露具体负责部门，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露工作及时进行。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

子公司主要负责人承担子公司应披露信息报告的责任。子公司主要负责人应将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

第十条 投资者保护机制

发行人已为本期债券制定了完备的投资者保护机制和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

一、本期债券违约事件的约定

1、根据《债权代理协议》，以下事件构成本期债券项下的违约事件：

(1) 各期债券到期未能偿付应付本金；

(2) 未能偿付各期债券的到期利息；

(3) 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的其他任何承诺，且经债权人书面通知，或经持有各期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

(4) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(5) 在各期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对各期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、债权人预计违约事件可能发生时，可采取以下措施：

(1) 要求发行人追加担保；

(2) 预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人，按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

(4) 及时报告国家发改委当地派出机构及其他相关监管部门。

3、如果《债权代理协议》下的违约事件发生且一直持续 5 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有各期末偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，

宣布所有各期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有各期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生《债权代理协议》约定的违约事件且一直持续，债权代理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或各期债券项下的义务。

5、《债权代理协议》各方应严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。如因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

二、本期债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，债权代理人与发行人制定了《债券持有人会议规则》。

（一）召集债券持有人会议的情形

债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 15 日内发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- 1、发行人拟变更本期债券募集说明书的约定，提供明确议案的；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；
- 4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- 5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；
- 6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；
- 8、发行人提出债务重组方案的；
- 9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；
- 10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

如债权代理人未能按本规则第六条的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

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。

（二）召集债券持有人会议的机构或人士

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开；
- 2、本期债券的债权代理人书面提议召开；
- 3、单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（三）债券持有人会议权限

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；
- 2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、对变更债权代理人做出决议；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券

持有人依法享有权利的方案做出决议；

6、在法律规定许可的范围内修改本规则；

7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（四）债券持有人会议的召开

债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取非现场方式（通讯或网络）或两者结合等方式召开。

现场方式召开债券持有人大会时，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（或其代理人）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债券未偿还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。现场召开债券持有人会议时，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）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券未偿还总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（五）债券持有人会议的决策程序

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正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（初始面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

现场方式召开的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（或其代理人）、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。

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，如为现场召开的债券持有人会议，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。如为非现场通讯或非现场网络方式召开的债券持有人会议，召集人应不晚于会议召开后 2 个工作日进行债券持有人会议结果公告的披露。

现场方式召开的债券持有人会议，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或其代理人）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。

债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的有表决权的债券持有人（或其代理人）所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）同意方为有效。债券持有人会议决议自做出之日起生效。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。

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

三、发行人的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债账户管理

发行人与张家界农村商业银行股份有限公司签订了《2021 年张

张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T 日）前 10 个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。监管银行应根据发行人的指令，不晚于 T 日前 2 个工作日（T-2 个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还

本付息。

（1）基本财务安排

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

（2）补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革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）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，东方证券承销保荐有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

四、偿债保障措施

（一）发行人良好的经营能力以及可支配现金流为本期债券按期还本付息提供资金保障

发行人是张家界市委、市政府为大力提升旅游业发展水平，打造城市、旅游有机结合，实现休闲型世界旅游精品目标而组建的大型旅

游开发建设企业。借助于张家界天然旅游资源和市委市政府赋予的垄断优势，发行人紧紧围绕旅游服务的核心，着力向旅游相关行业辐射，进一步放大旅游带来的财富杠杆。目前发行人主要负责市政府授权下的旅游资源开发、旅游基础设施建设、旅游配套服务，与旅游有关的高科技开发，城市基础设施建设开发，殡葬服务等业务。公司在发展过程中获得了张家界市政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 165,580.37 万元、157,235.18 万元、108,400.86 万元和 43,837.45 万元。其中，近三年旅游板块业务收入分别为 98,310.53 万元、86,232.39 万元、35,589.42 万元和 41,485.22 万元。

（二）发行人与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。截至 2021 年 9 月末，公司共计获得银行授信总额 200.34 亿元，尚未使用的额度为 35.36 亿元。

（三）发行人持有大量优质资产为本次债券的本息兑付提供了有效保障

截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产合计 2,914,797.93 万元，流动资产占总资产比例 58.55%，发行人可用于偿债的流动资产合计为 2,884,765.96 万元，发行人充足的流动资产为偿还本次债券提供了有力的保障。

截止 2021 年 9 月末，发行人持有上市公司张家界旅游集团股份有限公司（股票简称：张家界，股票代码：000430.SZ）35.30%（约合 142,893,051.00 股）的股份，为上市公司的控股股东。其中，未质押的股权为 102,773,091.00 股。发行人持有的上市公司股份可以通过股权质押获得融资，为本次债券的偿付提供了有效保障。

（四）募投项目收益

本次债券募集资金拟用于张家界城市停车场建设项目和补充营运资金，募投项目建成投产后预计每年可为公司带来稳定的现金流入。经测算，在本次债券存续期内，募投项目预计实现净收益 177,900.26 万元，可覆盖用于项目的债券本金和存续期利息。在募投项目运营期内，募投项目预计实现净收益 253,887.28 万元，可覆盖项目总投资。项目建成后预期将产生良好的社会、经济效益，进一步增加公司的主营业务收入，提高公司盈利能力。本次募集资金投资项目产生的收益和现金流入将为本次债券按期还本付息提供有力保障。

（五）其他保障措施

1、强大的政府支持是发行人按时足额偿付本期债券本息的有力保障

发行人作为张家界旅游业经营开发的重要主体以及张家界市政府最大的城市基础设施建设投融资平台，在依托张家界著名景区资源的同时，获得政府的多项优质旅游资产注入及财政补贴等支持，在旅游业务运营方面占据独特优势。最近三年及一期，发行人政府补贴收入分别为 17,489.66 万元、13,724.80 万元、37,039.62 万元和 8,603.28 万元。

资产注入方面，张家界市人民政府为发行人注入大量的土地资产，根据张政函〔2009〕115 号文，2009 年张家界市人民政府将 4,944 亩

土地资产注入公司，评估价值为 28.17 亿元。根据《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区门票分成收入的通知》（张政函〔2005〕115 号），张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中由其执收的基础设施建设费、资源有偿使用费、环保车的资源有偿使用费共计 49 元/人划入发行人集团本部。根据《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区载人工具和黄龙洞、宝峰湖景区门票分成收入的通知》（张政函〔2012〕162 号），张家界市人民政府将其执收新增的武陵源核心景区载人工具和黄龙洞、宝峰湖景区门票中资源有偿使用费及 50% 的价格调节基金划入发行人集团本部。根据《张家界市人民政府关于划转武陵源核心景区门票中部分市级分成收入的通知》（张政函〔2012〕163 号），张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中张家界国家森林公园管理处门票分流收入中调整为市级收入的 15 元/人及新增划归市级的资源有偿使用费 2.5 元/人划入发行人集团本部。2017 年，根据张家界市人民政府《关于划转张家界市武陵源旅游产业发展有限公司国有股权的通知》（张政函〔2017〕193 号），张家界市人民政府将武陵源区持有的张家界市武陵源旅游产业发展有限公司股权无偿划转给发行人，同时发行人取得了武陵源核心景区门票经营权。2019 年，根据张家界市人民政府《关于划拨景区门票和交通工具票价收入中政府资源有偿使用费的通知》（张政函〔2019〕159 号），张家界市人民政府将武陵源核心景区门票价格中政府资源有偿使用费 15.85 元/人、杨家界索道票价中政府资源有偿使用费 11.5 元/人和天门山景区大门票和交通工具服务票价中政府资源有偿使用费 6.8 元/人划入发行人本部。根据张家界市人民政府《关于划转张家界天门旅游经济投资有限责任公司国有股权的通知》（张政函〔2019〕186 号），张家界市人民政府将永定区财政局持有的张家界天门旅游经济投资有限责

任公司 45% 股权划拨给发行人，股权价值为 21.41 亿元。2020 年 6 月 13 日，根据《张家界市人民政府关于调整收回土地资产事项的通知》（张政函〔2020〕64 号），为保障发行人存续债券投资人的合法权益，张家界市人民政府研究决定，对《张家界市人民政府关于置换土地资产的通知》（张政函〔2019〕157 号）和《张家界市人民政府关于收回原注入土地的通知》（张政函〔2019〕187 号）中收回土地资产事项进行调整，终止收回 2009 年根据张政函〔2009〕115 号文注入发行人的 4,944 亩土地资产。

在政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提高，在张家界市城市建设中的核心地位得到进一步巩固。强大的政府支持为发行人按时足额偿付本期债券本息提供了有力保障。

2、张家界市社会经济良好的发展趋势为发行人业务发展提供了广阔的前景

近年来，张家界市经济保持快速平稳增长。根据《张家界市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，全市地区生产总值（GDP）为 552.1 亿元，比上年增长 7.6%。2020 年度，张家界市实现地区生产总值（GDP）556.68 亿元。张家界市区域经济总量稳定上升，地方一般预算收入保持稳定增长，经济环境持续向好为发行人的业务经营活动奠定了良好的客观经济基础。经济发展对张家界市的基础设施条件提出了更高的要求，发行人作为张家界市城市基础设施项目投资和建设的重要主体，业务经营规模将随之逐渐扩大，持续盈利能力也将随之增强。

3、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的

风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

4、偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在张家界农村商业银行股份有限公司设立偿债资金专项账户，聘请其作为专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据监管协议，发行人应在本期债券存续期内每年付息日和/或兑付日前 10 个工作日，保证按时、足额将本年度应偿付资金划入偿债账户，偿付资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人在每年付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券登记托管机构指定的账户。

5、提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置提前偿还条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 10%、15%、20%、25%和 30%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

6、严格执行信息定期披露制度

发行人在本期债券存续期内将严格按照《公司法》、《证券法》及债券交易场所的有关要求，执行信息定期披露制度，及时刊登还本付息公告、经审计的年度财务报告和跟踪评级报告等信息。对公司经营方针、经营范围和生产经营外部条件等重大变化，作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定，涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行

政处罚，申请发行新的债券等重大事项第一时间给予披露。

7、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的连带责任保证担保

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。根据担保函的内容，在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金于债券还本付息日前五个工作日划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

常德财鑫具有较好的担保能力，其担保为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

第十一条 债权人代理人

发行人已聘请东方证券承销保荐有限公司担任本期债券的债权人代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

（一）债权人代理人

1、债权人代理人的基本情况

根据发行人与东方证券承销保荐有限公司签署的《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，东方证券承销保荐有限公司受聘担任本次债券的债权人代理人。

本次债券债权代理人的联系方式如下：

债权人名称：东方证券承销保荐有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：田洋、贺婉婷

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

2、债权人代理人与发行人的利害关系

除与发行人签订《债权代理协议》以及作为本期债券发行的主承销商之外，东方投行与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券债权代理职责的利害关系。

（二）债权人代理人的主要职责和义务

根据《债权代理协议》，债权人代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权人代理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对甲方履行《募集说明书》及本协议约定义务的情况进行持

续跟踪和监督。

(二) 债权代理人应持续关注发行人和担保人的资信状况、担保物状、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1、就债权代理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和担保人的内部有权机构的决策会议；
- 2、每 4 个月查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- 3、调取发行人、担保人银行征信记录；
- 4、对发行人和担保人进行现场检查；
- 5、约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

(三) 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每 4 个月检查发行人募集资金的使用情况是否与《募集说明书》约定一致。发行人连续 3 次未按照债权代理协议第 3.7 条约定向债权代理人及时提供募集资金使用专项账户对账单的，以及存在未配合乙方对专项账户进行监督和调查的，债权代理人可以单方面终止本协议。

(四) 债权代理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露本协议、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过监管部门指定的其它信息披露媒体上，向债券持有人披露债权代理人事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(五) 债权代理人应当每 4 个月对甲方进行回访，监督甲方对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录。

(六) 出现债权代理协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重

大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人，要求发行人或者担保人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理人事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（七）债权代理人应当根据法律、法规和规则、本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（八）债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

（九）债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，乙方申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。

（十）本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十一）发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（十二）发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（十三）债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。本协议所涉保密信息的保密期限（1）自本协议生效之日起满贰年，或（2）至保密信息成为公开信息时，两者中较早发生的时间为止。

（十四）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后 5 年。

（十五）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- 2、《募集说明书》约定由债权代理人履行的其他职责。

（十六）在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。债权代理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（十七）债权代理人有权依据债权代理协议第七条的规定获得债权代理报酬。

（十八）债权代理人依法取得了债权代理本期债券的资格，且就债权代理人所知，并不存在任何事件导致或可能导致债权代理人丧失该项资格。

（十九）债权代理人签署和履行债权代理协议已经得到债权代理人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反债权代理人与第三方签订的

任何合同或者协议之规定。

第十二条 法律意见

发行人聘请北京市华泰律师事务所担任本期债券的发行人律师。北京市华泰律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。北京市华泰律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书,认为:

1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司,经营合法,不存在应当终止或解散的情形,具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序,已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券发行的实质性条件。

4、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划,募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案,募集资金使用规模符合法律法规的规定。

5、发行人为本期债券签署的《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示,内容符合《中华人民共和国合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定,已合法成立,具备法律效力。

6、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

7、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

8、发行人编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的

内容适当。

9、发行人董事、监事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见。

10、国家发改委已出具发改企业债券〔2021〕152号《国家发展改革委关于张家界市经济发展投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券注册的通知》，同意张家界市经济发展投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券15亿元。

11、担保人为依法设立、合法存续的企业法人，符合《担保法》等法律及相关规定的担保人主体资格，《担保函》的形式合法，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，对担保人具备法律约束力。

综上所述，发行人具备本期债券发行的主体资格，发行人本期债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司

住所：张家界市大庸桥月亮湾花园

法定代表人：刘少龙

联系人：谷占亚

联系地址：张家界市大庸桥月亮湾花园

联系电话：0744-8355569

传真：0744-8355585

邮政编码：427000

二、主承销商、簿记管理人、债权代理人：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：苏鹏、刘斌、田洋、贺婉婷

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

三、分销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：黄浩然

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

联系电话：0571-87903235

传真：0571-87903239

邮政编码：313000

四、托管机构：

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

总经理：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津市和平区解放路 188 号信达大厦 35 层

负责人：方文森

联系人：袁雄、杨中辉

联系地址：长沙市中山路 589 号万达广场 A 座 37 楼

联系电话：0731-84450511-666

传真：0731-84450511

邮政编码：100037

六、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：郭察理、刘丙江

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：北京市华泰律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路甲 8 号尚都国际中心 511-513 室

负责人：赵泽民

联系人：赵泽民、高忠

联系地址：北京市朝阳区东大桥路甲 8 号尚都国际中心 511-513 室

联系电话：010-58702865

传真：010-58702881

邮政编码：100020

八、募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司张家界分行

营业场所：湖南省张家界市永定区迎宾路和解放路交叉口(天门大厦)

负责人：邱苏明

联系人：杨浩

联系地址：湖南省张家界市永定区迎宾路和解放路交叉口(天门大厦)

大厦)

联系电话：0744-8886008

传真：0744-8886008

邮政编码：427000

九、担保人：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

联系人：李丽

联系地址：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

第十四条 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

发行人声明

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

法定代表人：


刘少龙

张家界市经济发展投资集团有限公司



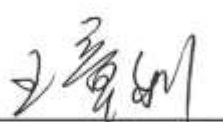
2022 年 3 月 18 日

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、监事和高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。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。

全体董事签字：


刘少龙


王章利


田元清


刘美云


张进成


李雄彬


赵辉

张家界市经济发展投资集团有限公司



2022 年 3 月 18 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

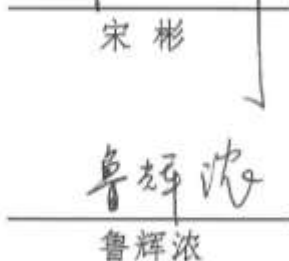
本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

全体监事签字：


刘世星


郑 滨


宋 彬


鲁辉浓


龙连飞

张家界市经济发展投资集团有限公司



2022 年 3 月 18 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、监事和高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。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。

全体非董事高级管理人员签字：


谷占亚


杨成华

张家界市经济发展投资集团有限公司



2022年3月18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: 田洋 贺婉婷
田洋 贺婉婷

法定代表人或授权代表: 苏鹏
苏鹏

东方证券承销保荐有限公司

2022 年 3 月 18 日

东方证券承销保荐有限公司 单 项 授 权 委 托 书

兹授权苏鹏同志代表我司签订债券业务（含资产证券化、固定收益）

北京新经济发展投资集团 项目的相关文件。
有限公司停车场建设立项。

委托期限：自 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日。

授权单位（盖章）



授 权 人（签章）：



苏鹏

签发日期：2021 年 12 月 31 日

债权代理人声明

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

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

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

项目负责人： 田洋 贺婉婷
田洋 贺婉婷

法定代表人或授权代表： 苏鹏
苏鹏

东方证券承销保荐有限公司

2022 年 3 月 18 日

发行人律师声明

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

签字律师： 赵泽民 高忠
赵泽民 高忠

律师事务所负责人： 赵泽民
赵泽民



2022年3月18日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年张家界市经济发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的财务数据与本所出具的CAC证审字[2019]0272号、CAC证审字[2020]0374号及CAC证审字[2021]0216号审计报告中相关的财务数据一致。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（CAC证审字[2019]0272号、CAC证审字[2020]0374号、CAC证审字[2021]0216号）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、完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

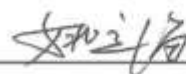


【袁雄】



【杨中辉】

执行事务合伙人：



【姚运海】

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 5 月 18 日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构确认书

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认本期债券募集说明书及其摘要所引用内容与我公司就本期债券发行出具的《2022年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》（（2022）1623）不存在矛盾，对发行人在本期债券募集说明书及其摘要中所引用《2022年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》（（2022）1623）的内容无异议，并对所确认的本期债券募集说明书及其摘要所引用内容承担相应法律责任。

资信评级人员：郭宏理 刘西江

资信评级机构负责人：丁华津



第十五条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 常德财鑫融资担保有限公司出具的担保函；
- (四) 发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告、发行人 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- (五) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京市华泰律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- (八) 《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》；
- (九) 《2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券账户监管协议》；
- (十) 《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

(一) 发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司

联系地址：张家界市大庸桥月亮湾花园

联系人：谷占亚

联系电话：0744-8355569

传真：0744-8355585

邮政编码：427000

（二）主承销商、簿记管理人：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：苏鹏、刘斌、田洋、贺婉婷

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本募集说明书。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的一部分。

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 年第一期张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	东方证券承销保荐有限公司	固定收益销售部	北京市西城区太平桥大街18号 丰融国际北翼15层	赵萌	021-23153585
2	浙商证券股份有限公司	资本市场部	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28 楼	李源	021-80108143