

2022 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司 公司债券募集说明书



发行人	资兴市城市建设投资有限责任公司
注册金额	10.20亿元
本期发行金额	计划发行规模为1.20亿元
发行期限	7年期（附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
担保情况	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
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级	发行人主体长期信用级别为AA
	本期债券信用级别为AA+
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司资兴市支行

主承销商/簿记管理人



财信证券股份有限公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

（住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋（B 座）26 层）

二〇二二年 月

重要声明及提示

国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值做出任何评价，也不表明对债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声

明

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

三、不承担政府融资职能的声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为资兴市城市建设投资有限责任公司，且本期债券偿债资金来源由募投项目收益及发行人经营收益构成。

四、主承销商勤勉尽责声明

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

五、其他中介机构申明

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

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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。

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

本期债券主承销商为财信证券有限责任公司。现主承销商财信证券有限责任公司由于业务发展需要，公司名称变更为“财信证券股份有限公司”，并于 2021 年 12 月 30 日获得湖南省市场监督管理局核准通过。原“财信证券有限责任公司”在本期债券项下的各项权利和义务均由“财信证券股份有限公司”依法继承。该名称变更不影响本期债券项下原“财信证券有限责任公司”的各项权利及义务，对本期债券的发行不构成任何实质影响。

七、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“22 资兴城投 01”）。

（二）**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币 1.2 亿元，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。

（三）**债券期限及利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，在债

券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含0和300），投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

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。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。未回售部分债券自债券存续期第5年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、

20%、20%的比例偿还债券本金。

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

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

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

（八）信用安排：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。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

目 录

重要声明及提示.....	1
目 录.....	6
释 义.....	7
第一章 风险提示及说明.....	10
第二章 发行条款.....	17
第三章 募集资金运用.....	27
第四章 发行人基本情况.....	46
第五章 发行人财务情况.....	91
第六章 发行人及本期债券的资信情况.....	138
第七章 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	142
第八章 税项.....	154
第九章 信息披露安排.....	156
第十章 投资者保护机制.....	164
第十一章 债权代理人.....	173
第十二章 发行有关机构.....	184
第十三章 发行人、中介机构及相关人员声明.....	190
第十四章 法律意见.....	197
第十五章 备查文件.....	198

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	资兴市城市建设投资有限公司
本期债券	发行人计划发行规模为1.20亿元的“2022年第一期资兴市城市建设投资有限公司公司债券”
本次发行	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2022年第一期资兴市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
主承销商、簿记管理人	财信证券股份有限公司
簿记建档	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
主承销协议	发行人与主承销商签署的《资兴市城市建设投资有限公司公司债券主承销协议》
余额包销	承销团成员按承销团协议所约定的各自承

	销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	中华人民共和国国家发展和改革委员会
市投融资服务中心	资兴市投融资服务中心（原“资兴市国有资产管理局”）
中国证监会	中国证券监督管理委员会
市发改委	郴州市发展和改革委员会
市政府、市人民政府	资兴市人民政府
市发改局	资兴市发展和改革局
中央国债登记公司	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算公司上海分公司	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	本期债券的投资者
审计机构/中审华	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	湖南启元律师事务所
评级机构/中证鹏元/鹏元资信	中证鹏元资信评估股份有限公司
债券债权代理人	华融湘江银行股份有限公司资兴市支行
工作日	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息

日)

元

如无特别说明，指人民币元

报告期、最近三年

2019年度/末、2020年度/末、2021年度/末

注：

- 1、如无特别说明，本募集说明书中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。
- 2、本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。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：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后

方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（四）与偿债保障措施相关的风险

本期债券本息偿付以发行人的盈利能力和募投项目的收益为基础，同时常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人出现流动性问题，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

最近三年，发行人资产负债率分别为 40.17%、38.97%和 42.03%；最近三年，发行人有息负债规模分别为 414,798.81 万元、404,042.11 万元和 462,898.99 万元。未来随着公司业务规模的扩大，自有资金无法满足项目建设需求，对外融资需求会有所上升，如果公司未来无法有效控制债务规模，将对公司的偿债带来一定压力，公司将可能面临较大的财务风险。如果公司债务管理不当或者未来公司运营

情况出现不利波动，将可能影响到公司的生产经营业务，对公司资产状况、持续经营能力产生不利影响，从而给公司的资金流动性和偿债能力带来一定的风险。

2、经营活动现金流波动风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-38,285.89 万元、-25,212.78 万元和-17,322.38 万元，由于公司收入回款相比成本支出存在滞后性，经营活动产生的现金流量存在一定波动风险。经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的经营现金流，则会对发行人的生产经营和债券偿付产生不利影响。

3、对外担保导致的或有负债风险

截至 2021 年末，公司对外担保合计金额为 22.33 亿元，占发行人净资产比重为 31.38%。如果被担保方未来企业经营出现风险，不能按时偿还相关款项，发行人将面临代偿的压力。对外担保可能导致的或有负债将是发行人面临的潜在财务风险。

4、存货规模占比较大的风险

最近三年，发行人存货金额分别为 477,341.17 万元、471,104.17 万元和 440,957.34 万元，占总资产的比例分别 42.22%、40.97%和 35.91%，占比较高。发行人的存货以存量土地资产为主且在总资产中占比较高，土地资产受市场价格波动影响较大。报告期内，发行人存货占资产总额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造

成不利影响。

5、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产余额为 381,381.70 万元，占净资产的比例为 53.58%。虽然发行人具有较强的偿债能力和较好的盈利能力，上述受限资产对债券的正常还本付息影响不大，但在债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

6、应收账款集中度较高的风险

最近三年，公司应收账款账面价值分别为 116,938.68 万元、146,381.67 万元和 169,420.97 万元，主要为应收资兴市财政局的基础设施代建款和土地开发整理款。截至 2021 年末，发行人对该单位的应收账款余额占全部应收账款余额的比例达到 99.89%。一旦宏观经济环境持续恶化或产业政策调整，以及付款方经营困难，发行人应收款项可能面临不能按时回收的风险。

7、其他应收款回收风险

最近三年，发行人其他应收款账面价值分别为 66,831.20 万元、112,118.99 万元和 151,276.16 万元，占总资产的比例分别为 5.91%、9.75%和 12.32%，主要为基础设施代建等业务形成的往来款和保证金等。由于发行人的其他应收款金额较大，如未来债务人经营出现困难，其他应收款可能存在不能及时足额收回的风险。

8、补贴收入占比较高的风险

最近三年，发行人分别获得相关政府补贴 12,344.59 万元、

14,173.78 万元和 13,184.22 万元，分别占当年净利润的 122.51%、138.58%和 121.44%。报告期内，发行人获得的政府补贴波动较大，占净利润的比重较高，如未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能影响本期债券的本息偿付。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人经营所处的资兴市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2、项目建设风险

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

3、区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围集中在资兴市，地理位置固定，自身资源有限，如果未来资兴市经济发展受到重大不利因素影响，甚至出现衰退，或者发行人业务地域范围内的业务量减少，这些都将给公司的经营带来风险。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

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

2、安全生产管理风险

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

3、项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期竣工及

投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4、人员管理风险

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

（四）政策风险

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

第二章 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕22号文件注册公开发行。

本期债券已于2020年5月17日资兴市城市建设投资有限责任公司董事会决议、2020年6月1日资兴市城市建设投资有限责任公司股东资兴市投融资服务中心《关于同意资兴市城市建设投资有限责任公司申请发行企业债券的批复》（资投融资〔2020〕6号）同意通过。

二、发行条款

（一）发行人：资兴市城市建设投资有限责任公司。

（二）债券名称：2022年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“22资兴城投01”）。

（三）发行总额：本期债券计划发行规模为人民币1.20亿元，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。

（四）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含0和300），投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可

选择转售或予以注销。

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。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。未回售部分债券自债券存续期第5年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（六）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行

人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点。

（七）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（八）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十）发行价格：债券面值100元，平价发行。

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

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

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

（十四）发行期限：【1】个工作日，即【2022】年【6】月【23】日。

（十五）簿记建档日：【2022】年【6】月【22】日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【6】月【23】日。

（十七）起息日：自【2022】年【6】月【23】日开始计息，本期债券存续期限内每年【6】月【23】日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本期债券计息期限为【2022】年【6】月【23】日起至【2029】年【6】月【22】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2022】年【6】月【23】日起至【2027】年【6】月【22】日止。

（十九）付息日：【2023】年至【2029】年每年的【6】月【23】日为上一个计息年度的付息日。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【6】月【23】

日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十）兑付日：【2025】年至【2029】年每年的【6】月【23】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【6】月【23】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十一）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

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

（二十三）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十四）承销方式：本期债券由主承销商财信证券股份有限公司牵头组成的承销团，以余额包销方式承销。

（二十五）承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司。

（二十六）信用安排：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。

（二十七）信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA。

（二十八）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股

份有限公司资兴市支行。

（二十九）募集资金监管银行：长沙银行股份有限公司资兴支行、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行、湖南资兴农村商业银行股份有限公司。

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

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

三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具备办法和要求将在簿记管理人公告的《2022 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券申购与配售办法说明》中规定。

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

（三）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。中央国债登记公司托管的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商索取。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

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

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

五、认购人承诺

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

（一）认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法

变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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、投资者同意华融湘江银行股份有限公司资兴市支行作为债券债权代理人作为债券债权代理人。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》

等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2023】**年至**【2029】**年每年的**【6】**月**【23】**日为上一个计息年度的付息日。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为**【2023】**年至**【2027】**年每年的**【6】**月**【23】**日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【6】月【23】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【6】月【23】日，未回售部分债券自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%的比例偿还债券本金。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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

第三章 募集资金运用

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金 1.2 亿元，全部用于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，募集资金使用分配情况见表 3-1：

表 3-1 募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例	占募集资金比例
1	东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）	140,645.42	12,000.00	8.53	100%
合计		140,645.42	12,000.00	-	100.00

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

本期债券的募投项目为东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，项目具体情况如下：

（一）项目实施主体

项目实施主体为资兴市城市建设投资有限责任公司。

（二）项目批复情况

表 3-2 本期债券募投项目审批表

	批准文件名称	批准文件文号	批文日期
1	资兴市自然资源局 土地权属来源说明	2020 年确权（03）06 号	2020-03-04
2	资兴市自然资源局 建设用地规划许可证	B20031001	2020-03-10
3	郴州市生态环境局资兴分局 环境影响评级审批意见	郴资环审表【2020】10 号	2020-05-12
4	资兴市发展和改革委员会 《关于资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）可行性研究报告的批复》	资发改批〔2020〕46 号	2020-05-09
5	湖南省节能监察中心 《关于东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）的节能评审意见》	湘节能评审（2020）35 号	2020-11-20

（三）项目建设内容和规模

本项目主要建设绿色数据中心及配套设施，总用地 97,008.40 平方米（145.51 亩），拟建设 8 栋数据机房、1 栋业务支撑用房、1 栋动力中心用房和 2#取水泵房，总建筑面积 80,800.00 m²，其中：8 栋数据机房 68,000.00 m²（每栋四层共 8500 m²），业务支撑用房 10,200 m²，动力中心 600 m²，2#取水泵房 2,000.00 m²。容积率 0.83，绿地率 32.54%、建筑密度 21.65%。为给绿色数据中心建设提供达标的场址，项目主体建设前对场地进行污染治理及生态修复；为实现数据

中心全方位，智能化无人值守、智能化检测及报警功能，配套建设数据中心智能自动检测系统；为保证东江湖大数据产业园电力供应和湖水直供，配套新建 10kV 电缆 3.5km，新建 10KV 专用变电站 1 座，供水管网 3km。本项目建成后可容纳机架 16,000 个，存储服务器 16 万台。

发行人运营本项目需申请办理 IDC 许可证（第一类增资电信业务经营许可证-因特网数据中心业务），IDC 许可证由工信部在系统评测（IDC 机房运行安全系统--GB50174 标准、网站备案系统、企业资源管理平台、信息安全管理系统）后 90 个工作日进行审核，发行人承诺将在募投项目建设完工后申请办理 IDC 许可证。

表3-3 项目建设的主要技术指标表

序号	项目	单位	指标	备注
主要技术指标				
1	总用地面积	亩	145.51	
2	大数据中心			
2.1	总建筑面积	m ²	80,800.00	
2.1.1	数据机房	m ²	68,000.00	8 栋 4 层
2.1.2	业务支撑用房	m ²	10,200.00	1 栋 6 层
2.1.3	动力中心	m ²	600.00	1 栋 2 层
2.1.4	2#取水泵房	m ²	2,000.00	
2.2	管网工程（室外）	km	3.00	
2.3	10KV 电缆	km	3.50	
3	容积率		0.83	
4	建筑密度	%	21.65	
5	绿地率	%	32.54	

序号	项目	单位	指标	备注
6	停车位	个	180	

注：业务支撑用房：工程费用约为 2,754.00 万元，建设内容为 1 栋 6 层的建筑物，主要是为了解决大数据中心工作人员办公问题。

动力中心：工程费用约为 132.00 万元，建设内容 1 栋 2 层的建筑物，主要是用来放置水冷离心式冷水机组。在正常情况下，采用湖水直供的方式，将 8-13℃ 的湖水通过水泵直接送至数据中心的换热站（板换前），与板换进行热交换后的回水排至湖内。为了保障数据中心的运行的安全稳定和可靠性，建设水源离心式冷水机组作为数据中心的备用冷源。在应急或非正常工况时，采用大容量水源离心式冷水机组对数据中心进行降温。

（四）募投项目用地情况、建设期限及施工进度

本项目总用地面积 97,008.40 平方米（约 145.51 亩），用地类型为城镇公用设施用地，用地性质为出让地，已通过“招、拍、挂”方式取得，目前已完成土地出让手续，土地费用 17,461.20 万元全部已纳入总投资。

本项目总建设期预计为两年（2020 年 10 月~2022 年 10 月），包含完成场地污染治理及修复工程和启动数据机房、业务支撑用房、动力中心等建设 20 个月；完成数据机房、业务支撑用房、动力中心等建设和 2#取水泵房、配套管网、电力等工程 3 个月，竣工验收 1 个月。目前已完成场地污染治理及修复工程，并启动数据机房、业务支撑用房、动力中心等建设；截至 2021 年 3 月末，华南数据谷项目已完成 2 栋数据机房建设、1 栋业务支撑用房建设，目前动力中心等建设和 2#取水泵房、配套管网、电力等工程正在建设过程中，受新冠疫情影响，项目建设进度低于预期，项目预计于 2023 年 6 月完工。

截至 2022 年 3 月末，项目已投入资金约 50,223.00 万元，其中

资本金投入为 14,789.20 万元，“21 资兴城投 01”募集资金投入约为 35,433.80 万元，项目完工进度比为 38.19%。

（五）募投项目资金来源落实情况

本次债券募投项目总投资额为 140,645.42 万元，资本金 35,645.42 万元，占项目总投资的 25.34%，通过本次债券融资 72,000.00 万元，占项目总投资的 51.19%，其他渠道筹资（主要为资本金和银行借款）33,000.00 万元，占总投资 23.47%。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。

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资兴市城市建设投资有限责任公司。如项目超过概算，项目资金缺口将由发行人以资本金、银行贷款等途径予以解决，确保项目建设资金足额到位。

（六）募投项目必要性和社会意义

从带来的经济效益和社会效益来看，东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目建设的必要性可以归结为以下几点：

1、是郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区的需要

根据《国务院关于同意郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区的批复》（国函〔2019〕44 号），同意郴州市以水资源可持续利用与绿色发展为主题，建设国家可持续发展议程创新示范区。郴

州市建设国家可持续发展议程创新示范区，是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，紧紧围绕联合国 2030 年可持续发展议程和《中国落实 2030 年可持续发展议程国别方案》。

资兴市是湖南省最早的国家可持续发展实验区，长期以来，资兴市聚焦东江湖水环境保护与水资源高效利用，建设国家可持续发展议程创新示范区已具备良好基础。资兴作为“水资源可持续利用与绿色发展”的典型代表，对东江湖的水资源、水环境、水生态进行保护、治理、利用和发展，充分显现了国家可持续发展议程创新示范区建设的效果。资兴市以大数据产业为重点，打造大数据产业发展高地，有助于生态产业发展、节水型社会和节水型城市建设，统筹各类创新资源，深化体制机制改革，探索适用技术路线和系统解决方案，形成可操作、可复制、可推广的有效模式，对推动长江经济带生态优先、绿色发展发挥示范效应，为落实 2030 年可持续发展议程提供实践经验。

2、是完善东江湖大数据产业园基础设施、加快产业园建设的需要

东江湖大数据产业园位于资兴市东江湾北岸，规划总面积为 181.9 公顷，可容纳 10 至 20 家大数据中心的 20 万个数据机架、500 万台服务器、1000 家以上移动互联网企业。目前，产业园至完成一期 3,000

个机架建设。

《东江湖大数据产业园产业发展规划》（2019-2025年）将产业园定位为：以建设“华南数据谷”，国家绿色大数据产业基地、国家政务云灾备基地、国际化数据资源枢纽和国家数据中心产业政策先行区。而目前园区的建设情况远远不能满足市场需求和实现规划目标。

本项目通过数据机房、业务支撑用房等建设，完善了园区基础设施，扩大了园区数据存储空间，项目的建成将加快产业园的发展。

3、是破解资兴市产业转型“瓶颈”，引领经济发展的需要

资兴市是湖南重要的能源建材基地。依托矿产资源优势，大力发展工业经济，形成以有色金属产业为龙头、煤炭产业为支柱、食品与森工产业为重点、建材电力产业为优势、电子产业为新兵的产业格局，传统工业经济在全市经济结构中一度占据主导地位。21世纪以来，随着煤炭、石灰石等资源的枯竭以及东江湖生态保护机制的建立，区域内有树不能砍、有矿不能挖、有水不能渔，造成森工产业退出，有色、食品等传统优势产业发展减速，资兴老工业基地可持续发展面临严峻的形势。

近年来，资兴市大力实施生态立市、产业兴市战略，围绕“生态宜居、产城相融、绿色发展”新要求，将大数据产业作为破解全市产业转型“瓶颈”、引领经济发展的新引擎，本项目的建设为大数据产业形成打下坚实基础，有助于破解资兴市产业转型“瓶颈”。

4、是补足产业发展核心环节，完善区域大数据产业发展布局的

需要

湖南省近年来十分注重信息技术产业发展，特别是在移动互联网、大数据等新一代信息技术领域逐步发力，蓄积优势资源，培育壮大产业规模。但“温高电少”的湖南省在大数据基础设施和服务应用方面能力较弱，省内的数据中心建设和大数据产品服务尚不能满足政府治理、公共服务和行业应用的需求。通过利用东江湖的冷水资源优势，建立节能环保的数据中心基地，资兴市可以在数据中心领域迅速建立起省内独有优势，在完善湖南省大数据基础设施建设的同时，通过集聚发展数据资源核心环节，在湖南省大数据产业中占据关键位置，支撑产业发展。同时，湖南省在交通、金融、政务、农业、装备制造、汽车及零部件等行业对数据存储和大数据应用有较大的市场需求。建立大数据产业园，有助于资兴市增强对省内大数据产业及信息产业的支撑配套能力，抢占产业链制高点和

发展主动权。

（七）项目市场需求

1、快速增长的湖南 IDC 市场带来的需求

（1）湖南省人口约 7000 万，用户基数庞大，且个人在互联网的应用上不受区域经济发展限制，这将带动个人用户对数据存储和在线数据分析的需求呈现指数爆发。随着智能终端、可穿戴设备、智能家居、物联网设备以及基因测序等等智能设备相继投入市场和快速普及，随着社交、生活、工作、医疗、交通都已渗透互联网，所有的智能硬件离不开数据采集、传输、存储和计算，每个用户每

天数据量需求量持续上升。预计未来 8 年国内在线数据量的复合增长率将会达到 84%。而线性增长的数据中心供给年复合增长率是 30-40%，这使得对数据中心需求和价值不断呈指数级爆发。

(2) 海量数据增长和数据云化将促使企事业单位对数据中心的需求进入爆发增长期。随着真正的大数据时代的来临，数据就已经成为资产，所有传统意义上的企业都要打造为“终端+应用+平台+数据”四位一体的泛互联网化企业。湖南省 2013 年末第三次经济普查公报显示，第二、第三产业法人单位达到 40 万家。仅从率先需要大数据支撑的银行金融系统、医疗系统、电视传媒、智慧城市、智慧交通以及互联网各大企业来看，从基于数据存储、在线数据分析、网络访问、云服务、数据灾备几个方面来分析，就对湖南的数据中心产生了极大的需求，并且还在按每年 30-40% 的幅度快速增长。资兴市东江湖大数据中心的率先投产建成，将率先成为大数据时代湖南区域内最有竞争力的科技地产。

(3) 运营商之一湖南电信 2015 年 IDC 销售额为 2.3 亿元。湖南电信公司对湖南 IDC 市场未来 5 年的预测结果为年增长率 30-40%，需求增长非常可观。

(4) 国内 IDC 数据中心分布不平衡，湖南目前的 IDC 数据中心的现状为严重供不应求。用户对带宽和出口的要求导致了国内 IDC 数据中心分布并不平衡，IDC 机房主要集中在上海、广州和北京等经济发达地区，而非发达地区 IDC 数据中心发展缓慢，IDC 机房建设很少，大部分第三方数据中心无法实现全国覆盖。

湖南三大运营商建设的均为小型 IDC 机房，且大部分用于承载自身业务。对外销售的机柜数量不超过 2500 个机柜（其中电信仅 1500 个，联通 500 个，移动 500 个），其服务器数量及数据处理能力皆无法满足日益增长的数据流的需求。一些需求较大的知名企业，比如芒果 TV、银行等大企业用户，都正通过转移到外省的方式缓解供应不足困局。东江湖数据中心作为湖南省内第一个大型数据中心，同时作为华南地区最节能最绿色的数据中心，预期投产运营后将极大缓解本省内的 IDC 供给不足。

而湖南 IDC 基础设施建设严重不足的主要原因是，湖南属于三类地区，因为电价、各项综合成本较高，本来并不适合建设数据中心。选址在资兴建设东江湖大数据中心，最核心的原因是利用天然冷水资源降低能耗、降低成本，打破了在湖南不适合建数据中心的困局，项目市场前景广阔。

2、资兴市大数据市场需求

一方面，资兴市已开展“智慧城市”建设，推进两化深度融合，对大数据应用产生一定需求。但资兴本地市场尚未能带动大量、大规模的大数据企业集聚，需要开拓周边省市市场。同时，由于信息基础较弱、IT 意识有待提高等原因，资兴市各行业对大数据服务的接受和认可程度亟待提高，大数据的潜在市场并未完全开拓。

另一方面，郴州市加快推动工业转型升级，重点突出新材料、电子信息、先进装备制造、节能环保、宝石等新兴产业，以及湖南省在现代装备制造、汽车及零部件、医药化工、农产品深加工等产

业积累了长期发展优势，已经形成了一批具有行业特色的产业集群，聚集了众多大中小型企业，为大数据产业发展提供了潜在的应用市场。

此外，资兴市位于湖南省东南部，地处湘粤赣三省交汇处，紧邻长株潭城市群，是湖南省对接粤港澳的前沿，处于珠三角资本扩散和产业梯度转移的重要承接带。湖南省和广东省在互联网、移动互联网、物联网等领域的发展需求也将为资兴大数据带来市场空间。

3、东江湖大数据产业园区政府支持力度及招商进展

（1）政府支持力度

根据湖南省人民政府办公厅印发《关于支持郴州市建设国家可持续发展议程创新示范区的若干政策措施》的通知（湘政办发〔2019〕46号），（省水利厅、省发展改革委）支持东江湖大数据产业园建设，优先安排“湖南省大数据灾备中心”、“湖南政务数据中心”及省内其他新建数据中心入园。自政策发布之日起连续三个年度，每年从制造强省、中小产业发展、军民融合、移动互联网等专项资金中统筹安排2000万元项目资金支持东江湖大数据产业园发展。

（2）园区招商进展

依托资兴市丰富的冷水资源，东江湖大数据产业园建设数据中心的节能减排效果非常突出。华为、电信、华润、淘宝、网宿科技等多家知名企业早在 2017 年就与郴州市政府、资兴市政府签订了战略合作协议与入园投资协议，签约金额达两百亿元。2019 年，资兴市政府与广东亚奇信息技术股份有限公司、湖南子午私募股权基金

管理有限公司、深圳市华傲数据技术有限公司、深圳市酷开网络科技有限公司、爱德网络科技有限公司等多家互联网公司签订了战略合作协议，资兴市大数据产业园未来市场前景广阔。

（八）项目定价

1、机架出租价格

根据调查国内其他地区大数据中心，机架出租价格如下表。考虑到大数据行业的飞速发展，行业竞争日趋激烈，入园享受优惠，保守估计本项目机架（10A）出租均价按 32,000.00 元/个/年考虑。

表 3-4 国内其他地区机架出租价格表

机房	机架规格（功率）	计价（元/个/年）
广州华德机房	10A	48,000.00
贵州信息园机房	10A	40,000.00

2、业务支撑用房出租价格

查赶集网、58 同城房屋出售信息，资兴市写字楼出租案例较少，查找资兴市及周边城市办公用房出租价格在 302-485 元/m²/年之间；考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计本项目办公用房出租价格为 250 元/m²/年。

表 3-5 办公用房出租单价

单位：元/m²/年

编号	项目	地址	出租价格
1	写字楼	湖南省郴州市资兴市东江中路 39	302
2	写字楼	北湖区燕泉广场	335
3	写字楼	北湖区五岭广场	397
4	写字楼	北湖区五岭广场	485

数据来源：赶集网、58 同城

3、停车位出租价格

查赶集网、58 同城房屋出租信息，资兴市停车位出租案例较少，查找资兴市及周边城市停车位出租价格在 10-16 元/个/天之间；本项目可提供停车位 180 个，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计本项目停车位出租价格为 10 元/个/天。

表 3-6 车位出租单价

序号	项目	地理位置	租金（元/个/天）
1	车位	资兴教育局西	10
2	车位	资兴鸿尚都城停车场	10
3	车位	资兴东江南路	10

数据来源：赶集网、58 同城

（九）募投项目盈利性分析

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司出具《东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目可行性研究报告》，资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目经济评价的计算期设定为 8 年，其中建设期为 2 年，运营期为 6 年，项目建成后，依托数据中心建设，可以引进一批大型互联网企业、云计算大数据龙头企业、专业数据中心运营企业，发展数据中心基础设施云、平台云、数据云等大数据云计算服务，截至目前，公司已与中国联通郴州市分公司、中国移动郴州分公司等企业签订了合作意向协议。

1、机架出租收入

本项目建成后可提供 16,000 个机架，出租价格按 3.2 万元/个/年计算。根据园区与中国联通郴州市分公司、中国移动郴州分公司等

公司初步协议，预计计算期第 3-8 年机架需求将达到 13,000 个左右。因此，计算期 3-8 年出租比例按 80%考虑。则计算期内机架出租收入合计 245,760.00 万元。

2、代理宽带销售差价收入

根据资兴市已建成东江湖数据中心的投资方湖南云巢信息科技有限公司（以下简称“云巢信息”）和中国电信股份有限公司郴州分公司签署的《湖南云巢信息科技有限公司 IDC 协议》，云巢信息作为中国电信郴州分公司的代理商，代理中国电信的带宽业务及相关产品与资源，中国电信按云巢信息销售额支付佣金，结算比例上限为 15%。云巢信息目前有 500 机架投入运营，每年使用宽带资源约为 1,000G，佣金收入约 1,000 万元左右，即佣金收入约为 1 万元/G/年。

本项目所指代理宽带销售差价收入即为上述代理销售佣金收入，销售差价按 0.8 万元/G/年计，代理宽带销售按每 500 个机架 1,000G/年考虑，计算期 3-8 年机架出租比例按 80%考虑。则计算期内代理宽带销售差价收入合计 122,880.00 万元。

3、业务支撑用房出租收入

本项目建成后可提供业务支撑用房 10,200.00 m²，出租单价按 250 元/m²/年考虑，计算期第 3-7 年出租率分别为 80%、85%、90%、95%、98%，考虑到空置率，之后出租率按 98%考虑。则计算期内业务支撑用房出租收入合计 1,392.30 万元。

4、停车位停车收入

项目建成后可提供 180 个停车位。根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》、郴州市《郴州市城区机动车停放服务收费管理实施细则》（郴价服〔2014〕4 号），结合资兴市实际

情况，本项目停车位停车收费计算期 3-7 年按 10 元/个/天，8 年及以后按 15 元/个/天。则计算期内停车位停车收入为 390.93 万元。

5、成本费用测算

项目成本费用包括：折旧摊销、职工薪酬、水资源费、燃料动力费、修理检测费、管理及其他费用和财务费用。

(1) 折旧摊销：固定资产折旧年限 20 年，残值率按 5% 计算；机电设备折旧期限按 10 年，残值率按 5% 计算；其他无形资产摊销按 20 年摊销。

(2) 职工薪酬。项目共需要相关工作人员 50 人，人均工资按 5.5 万元/年计算，福利按 17% 计算。

(3) 水资源费：本项目利用东江湖湖水，采用湖水直供的方式为大数据产业园内的数据中心机楼提供集中供冷服务，需水量按每 1 万个机架需水量 10,000t/h 标准，水资源费按 0.02 元/m³ 计。

(4) 燃料动力费：本项目燃料动力费主要为电费，根据《资兴市发展和改革局关于转供电环节有关电价政策告知书》，本项日常照明部分电价按 0.586 元/kWh，日常照明之外的设备用电电价按 0.709 元/kWh 计。日常照明之外用电设备使用率参照出租率第 3-8 年每年 80%。

(5) 修理检测费。按当年折旧摊销额的 5% 计。

(6) 管理及其他费用。按经营性收入的 3% 计。

(7) 财务费用：主要为运营期对外融资的利息，根据总体投资额度及开发建设计划，项目对外融资 105,000.00 万元，利率按 7% 考虑，

项目运营期内财务费用合计22,050.00万元。

综合来看，本项目的未来收益真实、稳定，项目在债券存续期和运营期的具体收入测算如下：

表 3-7 本期债券募投项目债券存续期收益测算表

单位：万元

项目	运营期（2020 年为第一年）						合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
项目收入	61,696.56	61,712.60	61,728.63	61,744.67	61,754.29	61,786.48	370,423.23
机架出租收入	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	245,760.00
代理宽带销售差价收入	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	122,880.00
办公用房出租收入	204.00	216.75	229.50	242.25	249.90	249.90	1,392.30
停车位停车收入	52.56	55.85	59.13	62.42	64.39	96.58	390.93
经营成本	5,730.30	5,730.78	5,731.26	5,731.74	5,732.03	5,732.99	34,389.10
职工薪酬	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	1,930.50
水资源费	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	1,345.56
燃料动力费	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	17,237.28
修理检测费	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	2,763.06
管理及其他费用	1,850.90	1,851.38	1,851.86	1,852.34	1,852.63	1,853.59	11,112.70
增值税	4,561.08	4,562.32	4,563.56	4,564.80	4,565.54	4,567.36	27,384.66
税金及附加	202.59	204.13	600.22	755.00	756.02	756.28	3,274.24
净收益	51,202.59	51,215.37	50,833.59	50,693.13	50,700.70	50,729.85	305,375.23

债券存续期内用于项目部分的债券本息合计97,200.00万元，其中利息为25,200.00万元，债券存续期内本项目预计总收入308,636.75万元，扣除运行成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后，累计净收益为254,645.38万元，能够有效覆盖用于项目部分的债券本

息。

本项目在运营期内预计总收入370,423.23万元，扣除运行成本（不含折旧、摊销）、增值税、税金及附加后，累计净收益为305,375.23万元，能够有效覆盖总投，项目所得税后财务内部收益率21.71%，项目所得税后投资回收期5.35年（含建设期），表明项目在经济上是可行的，具有良好的经济效益。

三、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）项目建设对发行人业务状况影响

本期债券募投资金主要投向资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）建设项目。随着募投项目不断建设推进，发行人收入规模将不断扩大，发行人主营业务收入结构将进一步改善。同时，项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，巩固发行人在资兴市基础设施建设行业的地位，加强发行人在资兴市投融资领域的优势地位。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

本期债券募投项目投资额为 140,645.42 万元，发行人拟通过发行本期债券筹集资金 12,000.00 万元，全部用于募投项目资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）建设项目建设。

本期债券发行后，发行人长期负债将增加 12,000.00 万元，资产负债率略有上升但仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收

入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期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，用于募投项目的资金不超过项目总投资的 70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

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

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

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

五、发行人承诺

发行人承诺：

（一）本期债券募投项目收益将优先用于本期债券本息的偿付，在本期债券兑付完成前，不做其他资金用途安排；

（二）发行人将按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；

（三）发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第四章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：资兴市城市建设投资有限责任公司

成立日期：2003 年 5 月 10 日

注册资本：33,000.00 万元人民币

实缴资本：33,000.00 万元人民币

法人代表人：陈续跃

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

统一社会信用代码：91431081748391515C

邮政编码：423400

联系电话：0735-3229229

经营范围：投资城市基础设施建设；农林水项目投资开发；房地产开发经营（涉及专项审批除外）；国家法律法规允许的土地整理、复垦和土地开发经营；国有资产管理经营；城镇棚户区改造、新型城镇化建设；环境污染治理项目投资；物业管理，房屋租赁；商业网点建设，停车场运营管理；政府公共设施的特许经营；股权投资；电子商务平台开发建设；文化旅游产业开发；互联网数据中心建设与运营；区域能源的规划、投资、建设运营。（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）

公司成立于 2003 年 5 月 10 日，是资兴市依法成立的大型国有

企业，是资兴市重要的基础设施建设主体、土地开发整理主体。截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总计 1,227,797.41 万元，负债合计 516,049.25 万元，所有者权益（含少数股东权益）合计 711,748.16 万元，资产负债率 42.03%。2021 年实现营业总收入 68,942.03 万元，净利润 10,856.91 万元，近三年平均净利润为 10,387.14 万元。

二、发行人历史沿革

（一）2003 年 5 月 10 日，发行人成立

2003 年 5 月 10 日，根据资兴市人民政府资政发〔2003〕6 号文件批准，由资兴市建设局、资兴市土地收购储备中心、资兴市国有资产经营管理中心、资兴市房地产开发公司、资兴市城市建设综合开发公司共同出资组建国有企业——资兴市城市建设投资有限责任公司，获得工商行政管理局批准。公司初始注册资本为 4,000 万元人民币，其中：资兴市建设局以货币出资 400 万元整，以房地产出资 570 万元，共计 970 万元，占注册资本 24.25%；资兴市土地收购储备中心以货币出资 1,700 万元，以土地资产出资 800 万元，共计 2500 万元整，占注册资本 62.5%；资兴市城市建设综合开发公司以房地产出资 250 万元整，占注册资本 6.25%；资兴市城市建设综合开发公司以房地产出资 80 万元整，占注册资本 2%；资兴市国有资产经营管理中心以房地产出资 200 万元整，占注册资本 5%。上述设立资本已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会师[2003]验字第 54 号报告验证。发行人设立时的股东情况如下表所示：

表 4-1 发行人成立时的股东结构情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市建设局	970.00	24.25
2	资兴市土地收购储备中心	2,500.00	62.50
3	资兴市城市建设综合开发公司	80.00	2.00
4	资兴市房地产开发公司	250.00	6.25
5	资兴市国有资产经营中心	200.00	5.00
合计		4,000.00	100.00

(二) 2006 年 7 月 6 日股东结构变更

2006 年 7 月 6 日，资兴市城市建设综合开发公司、资兴市房地产开发公司分别将所持资兴市城市建设投资有限责任公司 2%、6.25% 股份全部转让给资兴市国有资产经营管理中心。至此，资兴市城市建设投资有限责任公司的注册资本仍为 4000 万元整，股东情况为：资兴市建设局持股 970 万元，占注册资本 24.25%；资兴市土地收购储备中心持股 2500 万元，占注册资本 62.5%；资兴市国有资产经营管理中心持股 330 万元，占注册资本 13.25%。上述变更事项已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会师[2006]验字第 081 号验资报告验证。此次股权变更后，发行人的股东情况如下表所示：

表 4-2 发行人第一次股权变更后股东结构情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市建设局	970.00	24.25
2	资兴市土地收购储备中心	2,500.00	62.50

3	资兴市国有资产经营中心	530.00	13.25
合计		4,000.00	100.00

（三）2009 年 12 月 28 日注册资本变更

2009 年 12 月 28 日，根据资兴市城市建设投资有限责任公司股东会决议和修改后章程的规定，资兴城投公司申请增加注册资本 1.4 亿元，由原股东资兴市国有资产经营管理中心以货币出资 2770 万元、以房地产出资 11230 万元。变更后的注册资本 1.8 亿元，实收资本 1.8 亿元，其中，资兴市建设局持股 970 万元，占注册资本 5.39%；资兴市土地收购储备中心持股 2500 万元，占注册资本 13.89%；资兴市国有资产经营管理中心持股 14530 万元，占注册资本 80.72%。已经郴州金华有限责任会计师事务所出具郴金会师[2009]验字第 222 号验资报告验证。发行人此次股本变化后股东结构情况如下表所示：

表 4-3 发行人第二次股权变更后的股东结构情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市建设局	970.00	5.39
2	资兴市土地收购储备中心	2,500.00	13.89
3	资兴市国有资产经营管理中心	14,530.00	80.72
合计		18,000.00	100.00

（四）2018 年 6 月 11 日，股权无偿划转，股东变更

根据资国资〔2018〕9 号文件，将原由市住建局、市土地收购储备中心的出资无偿划转到资兴市国有资产经营管理中心。本公司股东变更为由资兴市国有资产经营管理中心 100%持股。发行人此次股

本变化后股东结构情况如下表所示：

表 4-4 发行人第三次股权变更后的股东结构情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	资兴市国有资产经营管理中心	18,000.00	100.00
合计		18,000.00	100.00

（五）2020年3月18日，股东名称变更

2019年3月27日，中共资兴市委办公室、资兴市人民政府办公室发布《关于印发〈资兴市机构改革实施方案〉的通知》（资办发[2019]）决定：将市国有资产经营管理中心、市城市建设投资中心承担的行政职能划入市财政局，整合有关国有资产经营、城市建设投融资等公益服务职责，组建市投融资服务中心，为市财政局所属正科级公益类事业单位。不再保留市国有资产经营管理中心、市城市建设投资中心。

（六）2021年3月1日，公司增资

2021年1月28日，发行人股东资兴市投融资服务中心作出股东书面决定：同意公司增加注册资本15,000万元并通过公司章程修正案。根据该公司章程修正案，公司增加的注册资本15,000万元，全部由股东资兴市投融资服务中心以货币认缴。

2021年3月1日，发行人于资兴市市场监督管理局办理变更登记，公司注册资本由18,000万元变更为33,000万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人持有资兴市市场和质量监

督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91431081748391515C），法定代表人为陈续跃，注册资本为人民币 33,000.00 万元，经营范围为：投资城市基础设施建设；农林水项目投资开发；房地产开发经营（涉及专项审批除外）；国家法律法规允许的土地整理、复垦和土地开发经营；国有资产管理经营；城镇棚户区改造、新型城镇化建设；环境污染治理项目投资；物业管理，房屋租赁；商业网点建设，停车场运营管理；政府公共设施的特许经营；股权投资；电子商务平台开发建设；文化旅游产业开发；互联网数据中心建设与运营；区域能源的规划、投资、建设运营。（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）。

三、股东和实际控制人情况

截至本募集说明书出具之日，发行人股东为资兴市投融资服务中心，持有发行人100%的股权，资兴市投融资服务中心隶属于资兴市财政局管理，资兴市财政局为发行人实际控制人。

截至本募集说明书出具之日，资兴市投融资服务中心所持发行人股权不存在质押等受限情况。

四、公司治理和组织结构

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等有关法律法规的要求，制定了《资兴市城市建设投资有限责任公司公司章程》（以

下简称“《公司章程》”），建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司法》规定，公司设董事会、监事会和经营管理机构。

（一）公司治理情况

发行人已按照《公司法》规定，设立了包括董事会、监事会和经营管理机构在内的法人治理结构。董事会对股东负责，决定公司的重大事项；监事会负责对董事会及其成员以及其他高级管理人员进行监督，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益；经营管理机构负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

发行人不设股东会，由资兴市投融资服务中心行使出资人职责。

1、董事会

公司设立董事会，董事会成员5人，任期三年，其中：董事长一人，副董事长一人，董事三人（含职工董事一人）；董事长由资兴市人民政府任命。董事会行使以下职权：（1）向股东汇报工作；（2）执行股东决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司副经理、总工程师、总会计师及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、总工程师、总会计师及其报酬事项；（10）制定公司基本管理制度；（11）《公司章程》规定的其他职权。

2、监事会

公司设立监事会，监事会成员5人，任期三年，其中设职工监事两名。监事会行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事和高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东提出提案；（6）依照公司法第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）《公司章程》规定的其他职权。

3、总经理

公司设总经理1名，由董事会任命。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、总工程师、总会计师；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权；（9）总经理可以列席董事会会议。

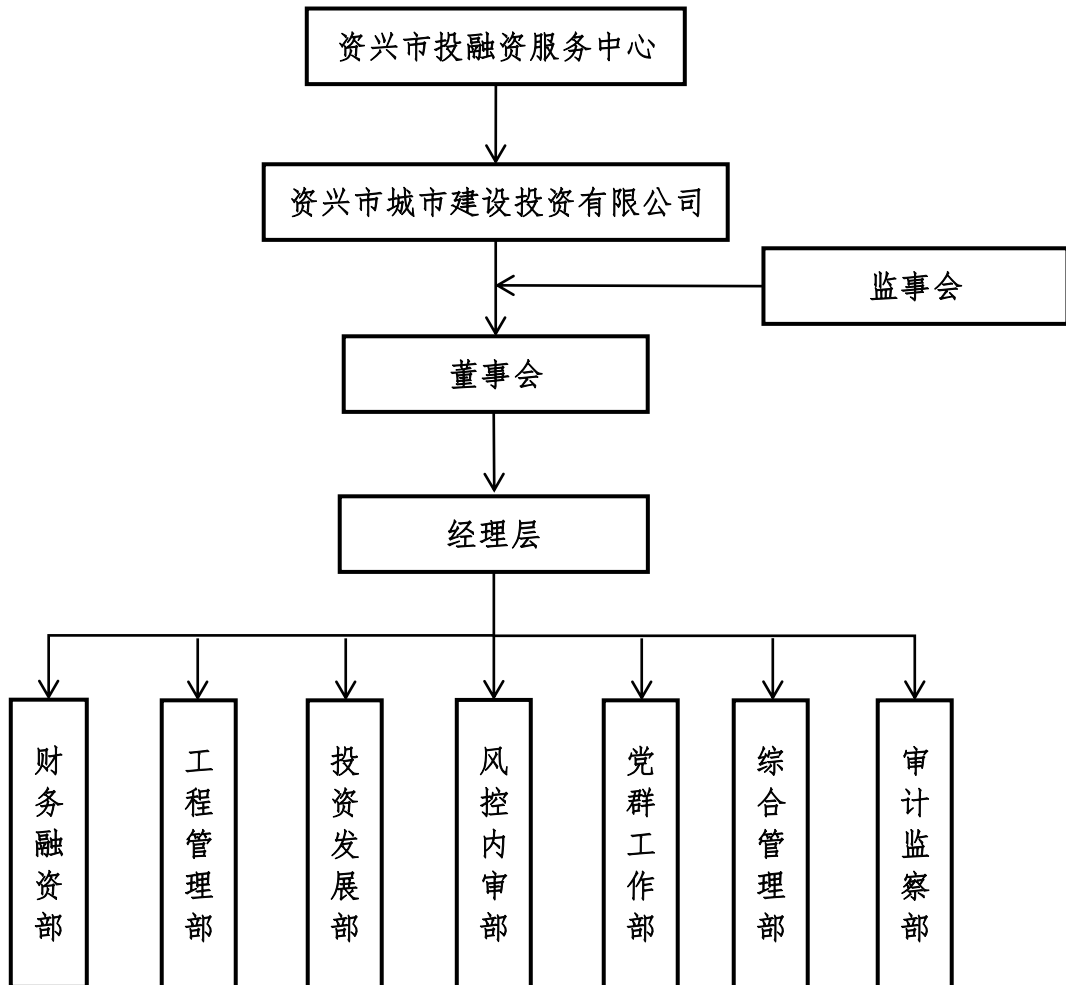
（二）发行人组织结构

公司本部设审计监察部、财务融资部、工程管理部、投资发展

部、风控内审部、党群工作部、综合管理部七个部门。

截至募集说明书出具之日，公司组织结构如下图4-1所示：

图 4-1 公司组织架构



（三）组织机构及治理结构的运行情况

报告期内，发行人的组织机构完善，运行良好，发行人的董事会监事会等机构严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使自己的权利、履行自己的职责，严格规范运行。

五、内部控制制度的建立和运行情况

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，能够对发行人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，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

发行人的主要内控制度如下：

1、财务管理制度

为加强公司的会计核算和财务管理工作，根据《公司法》，参照《企业会计准则》、《企业会计制度》、《企业财务通则》，公司制定了内部财务制度，该制度包括《电算化管理制度》、《非生产性（管理经费）财务管理制度》和《建设资金管理制度》。

为指导和规范公司会计电算化管理工作，根据财政部《会计电算化工作规范》，结合公司财务管理和会计核算的有关规定制定《电算化管理制度》、包括会计电算化岗位责任制度、会计电算化操作管理制度、计算机软硬件和会计数据管理制度以及电算化会计档案管理制度。《电算化管理制度》适用于公司财务核算单位，有利于保证会计电算化工作的顺利展开。

为规范各种行政费用开支，公司制定了《非生产性（管理经费）财务管理制度》，涉及办公费、会议费、招待费、学习考察费、差旅费、社保福利费等各项支出，确定了费用支出原则和审批制度，

有利于加强公司财务内部控制职能，保证财务核算的权责发生制原则。

为规范项目建设资金的管理，公司制定了《建设资金管理制度》，涉及项目建设资金的筹集、管理和使用和安全保障措施，有利于确保项目建设资金使用的安全和效益，促进公司稳健、持续、协调发展。

2、资产管理制度

为加强公司的资产管理，维护资产的安全和完整，合理配置和有效利用资产，根据《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规，结合公司资产管理实际，公司制定了《资产管理办法》，明确公司资产范畴；资产经营部和子公司对公司资产管理的主要职责；公司资产管理和配置应遵循的原则；资产使用的办法、审批流程和审核条件；公司资产处置的审批程序和审核要件；公司资产保值增值的考核指标；公司资产监督检查工作及法律责任认定等内容。该制度适用于公司及公司所属全资、控股子公司，有利于确保公司资产保值增值，保障和促进公司持续稳定发展。

3、关联交易管理制度体系

在关联交易管理方面，公司制定了《关联交易制度》，明确公司关联人包含关联法人和关联自然人，公司与关联法人之间的重大关联交易事项，公司可以聘请相应的中介机构，对交易标的进行评估和审计，不属于董事会批准范围内的关联交易事项由总经理批准。此外，还明确关联交易的基本原则、经营范围、交易事项决议时需

审核的文件、交易合同报告细则等，该制度保证了公司关联交易的公允性，确保公司的关联交易行为不损害公司利益。

4、对外担保制度体系

为维护公司、出资人及公司债权人的利益，防范财务风险，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《资兴市城市建设投资有限责任公司公司章程》和其它有关法律、法规、规范性文件的规定，明确了担保业务的原则、担保审批范围、担保资产和担保申请人应具备的条件，各子公司对外担保制度的建立，担保合同的管理等细则，有利于合理配置和利用公司资产，确保资产保值增值，保障和促进公司整体的稳定持续发展。

5、信息披露制度

为规范公司信用债券的信息披露行为，加强信用债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，制定了《信息披露管理制度》，明确了信息披露的内容、范围、格式、时间以及信息披露的管理等。

六、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司基本情况

截至2021年12月31日，发行人列入合并报告范围的全资子公司及控股子公司总共有9家，其中全资子公司7家，控股子公司2家。具体情况如下表：

表 4-5 发行人对其他企业的重要权益投资情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	直接持股	间接持股
1	资兴市农泉投资有限责任公司	20,000.00	100.00%	-
2	开元（资兴）投资有限公司	8,245.00	100.00%	-
3	湖南东江湖大数据产业园管理有限公司	5,000.00	100.00%	-
4	资兴市精准扶贫开发有限责任公司	5,000.00	100.00%	-
5	资兴市文化旅游投资发展有限公司	5,000.00	-	100.00%
6	资兴市自来水有限公司	14,100.00	58.01%	
7	湖南东江湖旅游发展有限公司	5,000.00	-	100.00%
8	资兴东江湖安泰旅行社有限公司	35.00	-	68.57%
9	湖南东江湖东江湾旅游开发有限责任公司	2000.00	-	100.00%

1、资兴市农泉投资有限责任公司

资兴市农泉投资有限责任公司（以下简称“农泉公司”）于 2012 年 5 月 17 日成立，注册资本 20,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：农贸市场、专业市场建设投资与开发；市场规划、设计、装修；市场营销与经营；城镇基础设施建设,新农村建设；企业投资管理与咨询；设备、设施租赁；货物仓储(不含危化品和监控品)、配送；电子商务(不得从事增值电信、金融业务)；鱼类研究服务；鱼种培育、养殖及销售；鱼制品及水产品干制加工、销售；垂钓服务；内陆捕捞；海事、渔政部门核定区域的休闲观光渔业运输；鱼文化展览服务；牲畜、禽类屠宰,鲜肉、冷却肉配送；农业、林业、水资源的经营与管理；产业园区投资建设、开发、运营；物业管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 136,371.29 万元，所有者权益-4,674.77 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 2,040.83 万元，净利润为 271.31 万元。

2、开元（资兴）投资有限公司

开元（资兴）投资有限公司（以下简称“开元公司”）于 2014 年 12 月 3 日成立，注册资本 8,245.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：政府授权范围内的土地片区开发和经营；城乡基础设施、配套项目的投资和建设；实业投资；其他项投资；经济信息咨询；投资咨询；污水处理及其再生利用；土地开发经营；保障房项目建设和管理；物业管理、设备租赁；电子商务平台的开发；自有商业房屋租赁服务、企业孵化器服务；国内外贸易、商务产业园项目开发；机动车安全技术检测；旅游项目投资与经营管理；旅游景区规划设计、开发、管理；旅游管理服务；生态修复、环境治理、水土保持(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 12 月 31 日，该公司资产总额 199,505.88 万元，所有者权益 66,233.32 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 1,091.13 万元，净利润为 90.69 万元。

3、湖南东江湖大数据产业园管理有限公司

湖南东江湖大数据产业园管理有限公司（以下简称“东江湖大数据公司”）于 2007 年 3 月 24 日成立，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：园区所属国有土地、国有资产及公共资源资产的经营管理；东江湖大数据产业园规划范围内的基

基础设施的建设与融资；园区内企业投融资服务；政策性扶持资金的使用管理；大数据工程建设、运营、维护及技术服务；数据采集、存储、开发、服务和销售；数据服务平台建设；建筑装饰工程设计；建筑装饰材料的研发、生产、销售；房地产开发经营；房地产中介服务；自有房地产经营活动；物业管理；自有厂房出租。（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 12 月 31 日，该公司资产总额 3,583.88 万元，所有者权益 1,182.43 万元。2021 年度，该公司实现净利润为-62.81 万元。

4、资兴市精准扶贫开发有限责任公司

资兴市精准扶贫开发有限责任公司（以下简称“扶贫开发公司”）于 2016 年 6 月 29 日成立，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：易地扶贫搬迁、扶贫开发、扶贫融资服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 23,689.30 万元，所有者权益 16,393.88 万元。2021 年度，该公司实现净利润为 44.75 万元。

5、资兴市文化旅游投资发展有限公司

资兴市文化旅游投资发展有限公司于 2015 年 6 月 25 日成立，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围：以自有资产进行旅游项目、城市特许经营权项目、旅游休闲地产的投资与经营管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；酒店管理；旅游景区规划设计、

开发、管理；旅游管理服务；会议及展览服务；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；广告设计；广告制作服务；软件开发；艺术表演场馆管理服务；文物及非物质文化遗产保护；群众文化活动；文艺创作服务；文化创意设计；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；城市特许经营权项目建设、运营；电子商务平台的开发建设(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 68,320.72 万元，所有者权益 57,626.25 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 2,189.68 万元，净利润为 15.16 万元。

6、资兴市自来水有限公司

资兴市自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）于 1989 年 6 月 3 日成立，注册资本 14,100.00 万元，为发行人的控股子公司，发行人持股 56.10%，经营范围：自来水生产；供水管道安装；水暖器材销售；地下管线测漏；门面出租；水源及供水设施工程建筑(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 12 月 31 日，该公司资产总额 37,706.24 万元，所有者权益 16,073.73 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 4,680.15 万元，净利润为-504.49 万元。

7、湖南东江湖旅游发展有限公司

湖南东江湖旅游发展有限公司于 2010 年 7 月 13 日成立，注册资本为 5000 万元人民币，为发行人的全资子公司，经营范围：旅游

项目开发；旅游管理服务；文化旅游产业开发；生态农业旅游开发、投资；水上旅游服务；文化旅游产业投资与管理；研学旅行教育基地品牌策划推广；旅游观光车客运服务；水上旅客运输；水上旅游服务；水上游乐运动；水上游乐项目管理；水上运输设备租赁服务；漂流；游艇、泊位、帆船及水上运动装备销售、租赁、售后服务（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 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 30,784.56 万元，所有者权益 12,935.50 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 3,844.38 万元，净利润为-947.26 万元。

8、资兴东江湖安泰旅行社有限公司

资兴东江湖安泰旅行社有限公司于 2013 年 1 月 28 日成立，注册资本为 35 万元人民币，为发行人的控股子公司，经营范围包含：国内旅游业务；入境旅游业务；境内旅游业务；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务；研学旅行（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）。

截止 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 116.40 万元，所有者权益 8.94 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 335.06 万元，净利润为-7.18 万元。

9、湖南东江湖东江湾旅游开发有限责任公司

湖南东江湖东江湾旅游开发有限责任公司于 2018 年 5 月 23 日成立，注册资本为 2000 万元人民币，为发行人的全资子公司，经营范围包含：旅游项目开发及经营管理，水上旅客运输（东江湾区域），

景区内游船出租活动，旅游户外产品的开发与销售，旅游活动策划，物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截止 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 589.95 万元，所有者权益-290.28 万元。2021 年度，该公司实现营业收入为 127.67 万元，净利润为-193.87 万元。

（二）发行人主要参股公司情况

截至 2021 年末，除上述合并报表范围内子公司外，发行人主要参股企业 5 家，具体情况如下表所示：

表 4-6 发行人主要参股公司情况表

序号	名称	成立时间	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
1	华能湖南连坪风电有限责任公司	2017-09-26	电力的生产和供应；电力项目的建设、运营和管理；配电网的建设、运营和检修；清洁能源的开发和利用；售电业务；电力购销；合同能源管理。（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）	17,392.00	20.00
2	资兴市东江湾敦凰产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2017-08-15	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（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）。	50,000.00	20.00
3	郴州联盛房地产开发有限公司	2018-05-31	房地产经营开发；工业地产开发；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；自有房地产经营活动；房屋租赁；土地管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	3,000.00	30.00
4	资兴湘南石化销售有限公司	2016-10-21	机动车燃料零售；润滑油、日用百货、食品、酒类、农副产品、汽车配件、汽车用品、汽车装饰品、家用电器、电子产品、工艺品、皮具、五金交电、办公用品及设备、书报刊、电子出版	800.00	30.00

序号	名称	成立时间	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
			物、音像制品销售；汽车清洗；广告发布；水电、煤气、电话充值；充值卡服务；飞机票、火车票票务代理；卷烟、雪茄烟、食盐零售。（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）		
5	资兴城投中石化能源有限责任公司	2020-12-03	加油站建设、车用天然气、充电桩、润滑油、石化产品的零售、委托加工和配送；汽车销售；快修服务；车辆清洗和装饰服务；广告；日用百货等以下范围限公司分支机构在许可证核定范围及有效期内经营：成品油；氢气。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	3,900.00	49.00

七、发行人独立运营情况

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

（一）资产独立

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，截至本募集说明书出具之日，公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，资产权属清晰，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司不存在以资产、权益为股东提供担保的情况，不存在资产、资金被股东占用而损害本公司利益的情况。

（二）人员独立

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。截至本募集说明书出具之日，发行人独立聘用员工，按照国家法律规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资。发行人的劳动、人事及工资管理完全独立。

（三）机构独立

公司根据国家法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

（四）财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共享银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，依法独立纳税。

（五）业务独立

公司是由资兴市投融资服务中心全资控股的企业，在政府授权的范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，与控股股东在业务经营方面已经分开，独立从事营业执照核准的经营范围内的业务，具

有独立的业务体系和自主经营的能力。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

表 4-7 发行人董监高情况表

姓名	职务	出生日期	是否公务员兼职	任职期间
陈续跃	董事长	1975 年	否	2018 年 1 月至今
袁向东	副董事长、总经理	1974 年	否	2020 年 7 月至今
刘和涛	董事、副总经理	1980 年	否	2021 年 3 月至今
段科	董事、副总经理	1982 年	否	2020 年 7 月至今
陈玮瑛	职工董事	1986 年	否	2020 年 7 月至今
纪湘汉	监事会主席	1986 年	否	2020 年 7 月至今
罗媛	职工监事	1992 年	否	2021 年 3 月至今
陈润	职工监事	1982 年	否	2020 年 7 月至今
熊海霞	监事	1986 年	否	2021 年 3 月至今
李恒	监事	1987 年	否	2020 年 7 月至今

（二）董事会成员简历

陈续跃，男，汉族，中共党员，大学文化，1975 年 4 月出生，籍贯地为浙江省永嘉县，出生地为资兴市。历任城资兴市委办公室副科级秘书、资兴市委督查室副主任、资兴市七里镇党委委员、政协联络组长、政法委书记，资兴市白廊乡党委副书记、乡长，资兴市人民政府办公室党组成员、副主任，资兴市城投中心党组书记、主任，资兴市城市建设投资有限责任公司董事长、总经理，现任资兴市城市建设投资有限责任公司董事长兼党委书记。

袁向东，男，汉族，1974 年 5 月出生，湖南省资兴市人，中共

党员，本科学历。历任旧市中学副校长、资兴市三中办公室主任、资兴市住建局办公室主任、监察室主任，资兴市城市建设投资中心党组成员、纪检组长。现任资兴市城市建设投资有限责任公司副董事长、总经理。

刘和涛，男，汉族，1980 年 6 月出生，湖南省邵东市人，九三学社社员，本科学历。曾任职于资兴市波水乡财政所，资兴市东坪乡财政所，资兴市烟坪乡财政所，资兴市审计局，现任资兴市城市建设投资有限责任公司董事、副总经理。

段科，男，汉族，1982 年 6 月出生，湖南省资兴市人，中共党员，本科学历。历任资兴市城建综合开发公司副总经理，资兴市城投公司任副总经理。现任资兴市城市建设投资有限责任公司董事、副总经理。

陈玮瑛，男，汉族，1986 年 7 月出生，湖南省益阳市人，中共党员，本科学历，工程师。历任资兴市城市建设投资中心工程股股长，资兴市城市建设投资中心党组成员、总工程师，资兴市城市建设投资中心党组成员、副主任。现任资兴市城市建设投资有限责任公司职工董事。

（三）监事会成员简历

纪湘汉，男，汉族，1986 年 11 月出生，湖南省资兴市人，中共党员，硕士学历。历任资兴市第一中学教师、资兴市城乡环境保护投融资中心科员、资兴市投融资服务中心科员、同时兼任资兴市兴宁镇十龙潭村扶贫工作队长。2020 年 6 月至今任资兴市城市建设

投资有限责任公司监事会主席。

罗媛，女，汉族，1992 年 5 月出生，湖南省资兴市人，本科学历，中共党员。历任资兴兆力鞋业有限公司会计助理、资兴市兴科工程质量检测有限公司代班出纳、永兴银都投资发展集团有限公司会计。现任资兴市城市建设投资有限责任公司职工监事、会计。

陈润，女，汉族，1982 年 6 月出生，湖南省资兴市人，中共党员，本科学历。历任广州古士旗服饰有限公司设计师、资兴市东江房地产公司及郴州鹏港混凝土有限公司办公室文员、资兴市民政局社区工作者、资兴市民政局。现任资兴市城市建设投资有限责任公司职工监事。

熊海霞，女，汉族，1986 年 1 月出生，湖南省永州市人，中共党员，本科学历。历任北诗乐氏实业（深圳）有限公司办公室主任、资兴市环境卫生服务中心办公室负责人。现任资兴市城市建设投资有限责任公司监事、纪检监察室（党群工作部）负责人。

李恒，女，汉族，1987 年 8 月出生，湖南省资兴市人，本科学历。历任中国联通资兴分公司营业员、资兴市文化广电新闻出版局办公室工作人员兼会计、资兴市东江湖摄影艺术馆会计、资兴市人力资源服务中心（现合并为资兴市就业服务中心）工作人员、资兴市城投公司资产管理员。现任资兴市城市建设投资有限责任公司监事。

（四）高级管理人员简历

袁向东，男，汉族，公司总经理，简历见董事会成员简历。

刘和涛，男，汉族，公司副总经理，简历见董事会成员简历。

段科，男，汉族，公司副总经理，简历见董事会成员简历。

（五）董事、监事、高级管理人员其他公司兼职情况

表 4-8 发行人董事、监事、高级管理人员其他公司兼职情况表

姓名	在公司担任职务	其它单位和公司兼职情况	
		公司名称	职务
陈续跃	董事长	资兴市城市发展投资有限公司	董事长兼总经理
		郴州东江湾电子商务股份有限公司	董事
		郴州联盛房地产开发有限责任公司	董事
袁向东	董事兼总经理	湖南智创美居技术有限公司	董事长
		郴州东江湾电子商务股份有限公司	董事
		郴州联盛房地产开发有限责任公司	监事
刘和涛	董事兼副总经理	湖南资兴农村商业银行股份有限公司	董事

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

九、发行人业务情况

（一）发行人业务情况

发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、自来水费及管道安装和旅游门票及周边销售等。其最近三年的主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 4-9 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
------	--------	--------	-----	-----

主营业务				
基础设施建设收入	39,987.95	33,242.16	6,745.79	16.87
土地开发整理收入	20,057.82	16,714.85	3,342.97	16.67
自来水费及管道安装收入	4,487.61	3,169.22	1,318.38	29.38
旅游门票及周边收入	8,185.81	6,891.36	1,294.45	15.81
合计	72,719.19	60,017.59	12,701.60	17.47

表 4-10 2020 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
主营业务				
基础设施建设收入	60,668.41	50,557.01	10,111.40	16.67%
土地开发整理收入	3,154.43	2,628.69	525.74	16.67%
自来水费及管道安装收入	4,040.16	3,234.41	805.75	19.94%
旅游门票及周边收入	4,609.19	5,024.43	-415.25	-9.01%
合计	72,472.19	61,444.54	11,027.65	15.22%

表 4-11 2021 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
主营业务				
基础设施建设收入	56,919.53	47,432.94	9,486.59	16.67%
土地开发整理收入	3,035.23	2,529.36	505.87	16.67%
自来水费及管道安装收入	4,634.39	3,641.38	993.01	21.43%
旅游门票及周边收入	4,053.27	4,851.26	-797.99	-19.69%
合计	68,642.43	58,454.95	10,187.48	14.84%

（二）发行人业务经营模式

发行人主要从事基础设施建设、土地开发整理、自来水费及管道安装和旅游门票及周边销售等，作为资兴市重要的基础设施建设

经营主体，按照资兴市人民政府的规划，承担资兴市辖内基础设施建设等的投资运营。

1、基础设施建设业务

（1）业务模式

发行人及其子公司资兴市城市建设市政工程有限公司（以下简称“市政公司”）作为资兴市城市基础设施建设的主要实施主体，承担了资兴市主要的市政工程及基础设施项目的建设。发行人及市政公司根据其与资兴市人民政府签订的项目代建协议书，负责资兴市内相关市政工程和城市基础设施项目建设任务。资兴市人民政府按照发行人代建的相关市政工程和基础设施建设项目工程年度实际完成金额，支付相应工程款项。工程款项的具体金额由资兴市财政局投资评审中心确认的项目建设期年度投资额加上一定比例的管理费确定。工程价款由市财政局出具结算确认函进行确认并负责支付，形成发行人的城市基础设施建设业务收入。

自成立以来，公司依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和资兴市人民政府的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大。近年来，公司通过委托代建模式，先后投资建设了东江路、东江城区道路、湖滨湿地示范区、东江湾水利综合治理、东江区域景观工程等多个大型城市基础建设项目。随着发行人承担的市政工程和城市基础设施建设项目不断增加，发行人来自市政工程和城市基础设施建设业务的收益也将逐步增长。

（2）收入的取得及会计处理方式

发行人基础设施建设收入是发行人在基础设施项目代建业务中按照相关协议进行项目建设，项目验收后收取款项的权利，发行人根据经资兴市财政局投资评审中心验收确定的完工进度和实际已投资额、委托代建协议的约定确认收入；基础设施建设业务成本是发行人基础设施建设过程中所发生的各项直接和间接耗费。发行人年末结转收入和成本时，以成本加管理费确认工程收入，以基础设施建设过程中所发生的各项直接和间接耗费相应结转成本，并按照协议约定回收款项。

最近三年，发行人分别实现基础设施建设业务收入分别为 39,987.95 万元、60,668.41 万元和 56,919.53 万元，占发行人当年主营业务收入的比重分别为 54.99%、83.71 %和 82.92%。随着资兴市经济的迅速发展，市内基础设施建设的提速，公司承担的基础设施建设项目将不断增加，其基础设施建设业务收入有望实现进一步增长。

4-13 发行人 2019-2021 年工程建设主要已确认收入项目明细

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
东环路	19,000.00	28,071.14	33,685.37	21,072.67
东江湾水利综合治理	31,200.00	25,288.26	30,345.92	34,179.20
资兴市中小学改扩建	20,000.00	21,916.66	26,299.99	-
东江湾大桥	10,000.00	12,695.83	15,235.00	12,023.90
东江湖湖滨湿地建设示范工程	85,600.00	5,879.67	7,055.60	8,466.72
资兴市农村综合服务平台	6,200.00	6,525.17	7,830.20	-
江口至白廊公路工程	6,000.00	5,061.06	6,073.27	3,143.33

资兴大道	12,000.00	5,359.38	6,431.25	-
流华湾改造工程	5,100.00	3,367.57	4,041.08	-
矿工南路凤凰路提质改造	3,000.00	7,254.74	8,705.69	-
资兴市管宁路建设项目	5,500.00	2,606.44	3,127.73	-
青鲁湖公园	4,800.00	4,318.79	5,182.55	-
江北路网	18,030.00	7,582.17	9,098.61	4,718.44
园区社会化配套服务中心 10-16 层	3,570.00	1,960.15	2,352.18	-
资兴市东江木材厂棚户区 改造项目	2,000.00	3,464.48	4,157.37	-
莲花路	1,650.00	1,438.94	1,726.73	-
供水设施改扩建项目	1,340.00	1,269.89	1,523.87	-
东江湾水利综合治理	7,400.00	1,203.01	1,443.61	-
东江水街工程	2,890.00	1,582.23	1,898.68	1,714.01
采煤沉陷区综合治理	1,500.00	1,045.64	1,254.77	-
东江文化创意产业园	1,830.00	991.25	1,189.50	-
东江湖铅锌矿处置项目	1,330.00	752.48	902.98	-
北乡片农村安全饮水	800.00	10,925.87	13,111.05	-
流华湾乡村农业示范园项目	1,100.00	804.28	965.14	-
政务中心配套基础设施建设	500.00	346.80	416.16	-
背街小巷改造工程	340.00	268.37	322.05	-
小东江西岸栈道改扩建工程	300.00	256.42	307.70	-
环湖公路东江湖江口至白 廊段	198.00	189.97	227.96	-
东江区域景观美化工程	135.00	129.34	155.21	-
东江城区道路提质改造工程	189.00	127.66	153.19	-
资兴宾馆改扩建	100.00	109.40	131.28	-
兴宁新型城镇化项目	-	5,233.53	6,280.24	-
东江文体中心项目	-	1,744.56	2,093.47	-
原方舟化工污染场地治理	-	1,693.66	2,032.39	-

工程项目				
农村综合服务平台项目	-	1,399.19	1,679.03	-
资兴市 2019 年农村生活污水治理示范项目	-	1,375.95	1,651.14	-
资兴大道北延段道路建设一期工程项目	-	1,218.58	1,462.29	-
东江片区城市棚户区改造项目	-	924.82	1,109.78	-
中央下放棚改项目	-	863.42	1,036.11	-
资兴市第四完全小学搬迁新建项目	-	660.98	793.17	-
兰市农贸市场项目	-	416.28	499.54	-
智慧城市项目	-	409.69	491.63	-
两项督导项目	-	386.88	464.26	-
东江农家超市项目	-	334.07	400.88	-
合计	253,602.00	179,454.67	215,345.61	85,318.27

2、土地开发整理业务

发行人目前主要的土地一级开发区域为资兴市城区。目前发行人土地整理业务模式严格按照最新的政策、法规开展。

具体为：发行人与资兴市人民政府签订《土地开发协议》，资兴市人民政府作为项目的管理人，发行人是土地开发工作劳务提供者。资兴市人民政府委托发行人对土地平整等内容组织实施开发建设，项目完成后按协议约定由发行人移交给资兴市人民政府或其指定的部门接管。

土地开发费的计算方式为：土地开发成本加成一定比例作为收益；收入确认模式：资兴市人民政府定期按完工进度进行验收并审定土地开发费，按发行人实际完成的工作量，按年支付费用。发行人的土地开发收益不与土地使用权出让金挂钩，相关业务模式合法

合规。

2019-2021 年，发行人分别实现土地开发整理业务收入分别为 20,057.82 万元、3,154.43 万元和 3,035.23 万元，占发行人当年主营业务收入的比重分别为 1.25%、4.35%和 4.42%，毛利率分别为 16.67%、16.67%和 16.67%。报告期内，发行人土地开发整理业务受地方发展规划的影响，波动幅度较大。

报告期内，发行人主要在建和已确认收入的土地开发整理项目明细如下表所示：

4-14 发行人 2019-2021 年主要确认收入的土地开发整理项目明细

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	尚需投资额	是否签订回购合同
1	中央下放棚改项目	2021 年 8 月	2024 年 8 月	6,800.00	863.42	1,036.11	5,936.58	是
2	唐鲤大道、狮子山路建设工程	2021 年 6 月	2022 年 6 月	2,000.00	1,303.57	1,564.29	696.43	是
3	兴宁新型城镇化项目	2016 年 6 月	2023 年 5 月	25,200.00	11,362.15	13,634.58	13,837.85	是
4	东江库区和上灶坪社区（一期）棚户区	2016 年 9 月	2023 年 8 月	19,500.00	1,803.01	2,163.61	17,696.99	是
5	资兴市东江木材厂棚户区改造项目	2014 年 9 月	2023 年 8 月	30,114.00	5,015.20	6,018.23	25,098.80	是
6	东江片区城市棚户区改造（半岛幸福苑安置小区）项目	2014 年 6 月	2023 年 5 月	28,000.00	1,332.40	1,598.88	26,667.60	是
7	州门司镇新型城镇化	2015 年 8 月	2023 年 7 月	5,000.00	533.97	640.77	4,466.03	是
合计				116,614.00	22,213.72	26,656.47	94,400.28	

3、自来水费及管道安装收入

发行人的自来水费及管道安装收入主要由公司控股子公司资兴市自来水有限公司负责，资兴市自来水有限公司承担资兴市唐洞新区、鲤鱼江、东江、工业园区、三都镇以及兴宁镇供水任务，主业经营在资兴市具备区域垄断优势。

资兴自来水有限公司下设木根桥、东江和兴宁三个水厂、给排水安装工程部、测漏部等 11 个部门和机构，另有一个取水泵站和两个制水厂均作为备用的取水点和制水厂，水源地为东江。木根桥水厂日供水能力达到 5 万吨，城市供水管网 DN100mm 以上供水管道约 250 公里，可满足资兴市城区的自来水供应。除供水业务外，资兴自来水公司还承接室内、外给排水管道安装工程业务，主要由给排水安装工程部负责。

近年随着自来水供应范围的扩大，公司供应用户数增加，供水量不断增加，水费收入和管道安装业务收入持续增长。2019 年、2020 年和 2021 年，公司实现水费及管道安装收入分别 4,487.61 万元、4,040.16 万元和 4,634.39 万元；毛利率分别为 29.38%、19.94%和 21.43%。

4、旅游门票及周边收入

发行人的旅游业务及周边收入主要是由开元（资兴）投资有限公司下属子公司资兴市文化旅游投资发展有限公司和湖南东江湖旅游发展有限公司负责。目前公司主要经营景区为当地东江湖旅游区，东江湖风景旅游区系国家级风景名胜区、国家 AAAAA 级旅游区、国家

湿地公园及国家生态旅游示范区。

旅游门票及周边业务收入主要由景区大门门票、景区观光车车费、漂流、游湖船票等构成。2019 年、2020 年和 2021 年，公司实现旅游门票及周边收入分别为 8,185.81 万元、4,609.19 万元和 4,053.27 万元；毛利率分别为 15.81%、-9.01%和-19.69%，近两年发行人旅游及周边门票业务毛利率为负，主要受疫情影响，景区游客大幅减少，旅游收入下降，景区运营成本较为稳定，毛利润下降较快。

（三）发行人所在区域城投公司情况

1、郴州市市属城投公司情况

通过国家企业信用信息公示系统查询，郴州市市属国有企业主要有5家，具体情况如下：

表4-15 发行人所在区域城投公司情况

序号	被投资企业名称	注册资本 (万元)	公司控股股东	出资比例	成立日期
1	郴州市发展投资集团有限公司	100,000.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	100.00%	1999-07-27
2	郴州市产业投资集团有限公司	100,000.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	51.00%	2010-05-20
3	郴州市百福投资集团有限公司	56,540.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	51.00%	2009-12-04
4	郴州市新天投资有限公司	32,000.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	51.00%	2007-01-09
5	郴州福城高新投资有限公司	109,300.00	郴州市人民政府国有资产监督管理委员会	71.36%	2003-05-09

（1）郴州市发展投资集团有限公司

公司名称：郴州市发展投资集团有限公司

注册号：9143100071700050XA

住所：湖南省郴州市苏仙区青年大道城投大厦二号栋 11 楼

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

公司主要经营范围：城市基础设施建设项目投资、融资及其相关的配套服务；农、林、水项目投资、开发、建设及相关的配套服务；房地产开发经营；土地一级开发及整理。（国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭许可证经营。）

郴州市发展投资集团有限公司于 1999 年 7 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2021 年 12 月 31 日，郴州市发展投资集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 551.31 亿元，负债总额 247.84 亿元，净资产 303.47 亿元；2021 年公司实现营业总收入为 28.62 亿元，净利润为 1.70 亿元。

（2）郴州市产业投资集团有限公司

公司名称：郴州市产业投资集团有限公司

注册号：91431000554922015Q

住所：郴州市苏仙区白露塘镇林邑大道与坪田路交汇处坪田标准厂房企业服务中心 401 室

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

公司主要经营范围：工业项目投资；酒店投资与管理；旅游项目投资与管理；园区创业投资；郴州出口加工区内（含托管范围内）的资产管理与经营；市政工程施工；土地一级开发整理；房产租赁；建材销售；矿产品及矿物制品、重金属材料、建筑及装饰装修材料（危险品除外）、化工产品（危险化学品除外）的批发；从事货物和技术进出口业务。（国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭许可证经营。）

郴州市产业投资集团有限公司于 2010 年 5 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2021 年 12 月 31 日，郴州市产业投资集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 402.13 亿元，负债总额 192.25 亿元，净资产 209.88 亿元；2021 年公司实现营业总收入为 27.77 亿元，净利润为 3.99 亿元。

（3）郴州市百福投资集团有限公司

公司名称：郴州市百福投资集团有限公司

注册号：91431002698555859J

住所：湖南省郴州市北湖区人民路街道人民西路 3 号(老北湖区政府院内)四栋 101 号房

注册资本：56,540.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

公司主要经营范围：交通、旅游项目及相关产业的投资、融资及资产管理；房地产开发；土地开发与整理；城市基础设施投资、开发、经营及咨询服务；环境治理投资；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

郴州市百福投资集团有限公司于 2009 年 12 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2021 年 12 月 31 日，郴州市百福投资集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 330.20 亿元，负债总额 165.69 亿元，净资产 164.51 亿元；2021 年公司实现营业总收入为 13.63 亿元，净利润为 2.29 亿元。

（4）郴州市新天投资有限公司

公司名称：郴州市新天投资有限公司

注册号：91431003796866079B

住所：郴州市苏仙区苏仙岭街道苏仙区创新创业大楼 15—16 楼

注册资本：32,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

公司主要经营范围：基础设施投资、融资与建设，农业产业化项目投资、融资与建设，土地开发与经营，国有资产经营管理，污染防治（以上经营项目国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭许可证经营）。

郴州市新天投资有限公司于 2007 年 1 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2021 年 12 月 31 日，郴州市新天投资有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额 300.78 亿元，负债总额 104.86 亿元，净资产 195.92 亿元；2021 年公司实现营业总收入为 9.56 亿元，净利润为 1.59 亿元。

(5) 郴州福城高新投资有限公司

公司名称：郴州福城高新投资有限公司

注册号：91431000750611353Y

住所：郴州市五岭大道 89 号

注册资本：109,300.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

公司主要经营范围：对土地、房产、市政、路桥工程项目、旅游服务、园林绿化的投资及高新技术引进和开发；农村基础设施及农业综合开发；商品贸易（需国家专项审批的除外）

郴州福城高新投资有限公司于 2003 年 5 月经郴州市人民政府批准设立，实际控制人为郴州市人民政府国有资产监督管理委员会。作为郴州市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至 2021 年 12 月 31 日，郴州福城高新投资有限公司经审计合

并会计报表口径的资产总额 83.16 亿元，负债总额 25.71 亿元，净资产 52.95 亿元；2021 年公司实现营业总收入为 5.48 亿元，净利润为 1.10 亿元。

2、资兴市城投公司情况

发行人作为资兴市最重要的基础设施和土地开发整理实施主体，主要负责资兴市城区的基础设施和土地开发整理业务。除发行人外，资兴市还有一家重要基础设施实施主体资兴市成诚投资有限公司（以下简称“成诚公司”）。成诚公司成立于 2008 年 11 月 11 日，注册资本 30,000.00 万元，是资兴市投融资服务中心全资控股的国有企业，主要负责资兴市经济开发区内的土地整理、城市基础设施建设及保障性住房建设等业务，截至 2021 年 12 月 31 日，成诚公司总资产 108.91 亿元、净资产 73.70 亿元，资产负债率 32.33%。截至 2021 年 12 月 31 日，资兴成诚已发行 17 资兴债 01、17 资兴债 02、20 资兴绿色债三只债券，债券余额 16.40 亿元。

上述两家公司，均为资兴市重要的基础设施建设主体，但所负责业务范围区域有所不同，业务上发生竞争的情况较少，资兴城投主要负责资兴市城区的基础设施建设和土地开发整理业务，成诚公司则主要负责资兴市经济开发区内的土地整理、城市基础设施建设及保障性住房建设等业务。

（四）发行人所在行业现状和前景分析

1、土地开发与整理行业的现状和发展趋势

（1）我国土地开发与整理行业的现状和发展趋势

土地整理，又称为土地整治或土地综合开发，是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行综合开发。

国有土地有偿使用制度适应了经济社会的发展要求，基础设施用地、工业及房地产用地规模的快速增长。根据《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全年全国国有建设用地供应总量 65.8 万公顷，比上年增长 5.5%。其中，工矿仓储用地 16.7 万公顷，增长 13.6%；房地产用地 15.5 万公顷，增长 9.3%；基础设施用地 33.7 公顷，增长 0.3%。说明工业用地和基础设施建设等其它用地是土地出让金收入的重要因素，而现阶段我国正处于工业、城镇化的高速发展阶段，工业用地与基础设施建设等用地数量将得到一定程度的增长。随着城市化进程的加快，城市建设用地需求增强，土地一级开发行业呈现较好的发展趋势。按照发达国家“70%-80%”城市化率水平来看，土地一级开发行业未来发展有很大潜力。随着国家“促进中部崛起”战略实施以及产业向中西部转移，我国中部地区将产生大量建设用地需求。

随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，预示着我国土地需求将持续增长，同时，土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这将使土地在很长一段时期仍处于增值过程，从而给土地整理开发行业带来广阔的发展空间。

（2）资兴市土地开发与整理行业的现状和发展趋势

为了充分高效的利用好土地资源，资兴市的国土资源和规划部门制定了严格的征地、整合、储备制度，进一步规范土地市场，严格落实征地管理，认真落实被征地农民的补偿安置政策，积极发展集体建设用地使用权市场。目前，资兴市正处于承接产业转移，推进产业结构优化升级、全面建成小康社会的阶段。为全面落实科学发展观，促进土地利用方式的根本转变，建立资源节约型、环境友好型社会，实现经济社会全面、协调、可持续发展，按照国家和湖南省的统一部署，资兴市人民政府组织开展新一轮土地利用总体规划修编工作，深入贯彻落实科学发展观，落实“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”的基本国策，统筹安排各业各类用地，协调土地利用与生态建设，促进土地利用方式的根本转变，保障土地资源可持续利用。

资兴市历史上一直是重要的煤矿产地，市内煤矿遍布，近年来随着资兴市东江湖景区成功申请国家 5A 级旅游景区，为保护资兴秀美的自然环境，资兴市逐步关停一些城区内的煤矿，加大对城区煤矿棚户区的改造力度，发行人目前所承担的土地开发整理项目中，有很大一部分就是对这些关停煤矿附近的棚户区进行整理。

随着湘南承接产业转移示范区的建立，资兴市抓住沿海地区产业升级带来的机遇，建立经济开发区积极承接并落实了众多产业项目，初步形成了东江湖食品产业链、有色金属产业链、电子信息产业链等重要支柱产业。同时，随着东江湖景区成功入选国家 5A 级旅游景区，资兴市将充分利用景区带来的经济效益，加大景区配套设施建设力度，

大力发展旅游产业。未来随着资兴经济的不断发展，旅游产业的不断壮大，发行人将承担更多土地开发与整理的项目。

(3) 发行人在土地开发与整理行业中的地位

发行人是资兴市内具备土地开发经营资质的最重要的主体，此项业务具有明显的垄断性经营优势。根据资兴市政府的规划，未来随着资兴产业承接转移的不断深入以及东江湖区相关旅游产业的不断发展，资兴的工业产业和旅游项目用地将保持旺盛需求，发行人将承担更多的土地整理和开发业务。发行人在土地开发、整理收益返还等方面享受资兴市政府给予的各项优惠政策，区域内竞争实力较强。

2、城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

(1) 我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

城市化建设是我国社会发展的重要战略，城市化水平是一个国家现代化水平的基本标志之一。过去的二十年里，我国的城市化发展取得了长足的进步，城市经济对我国 GDP 的贡献率已经超过 70%。如今我国城市化进程已逐步进入加速发展阶段，各方面配套设施需大力完善，城市基础设施建设行业面临良好的发展机遇。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务社会性、公益性较强，资金投入量大，建设周期较长，但对国民经济发展具有全局性、先导性影响，是城市经济发展的前提和基础，是城市可持续发展的助推器。

目前，我国城市基础设施总体水平偏低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境污染严重、噪声污染严重、水资源短

缺等；中小城市自来水和天然气普及率低、硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，需求更为迫切，发展空间更大。

未来，随着我国经济的稳步发展和城市化进程的推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临良好的发展前景。

（2）资兴市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

资兴市位于湖南省东南部，地处湘粤赣三省交汇处，是湖南对接粤港澳的前沿，是郴州开拓国际市场的重要基地，处于珠三角资本扩散和产业梯度转移的重要承接带，是红三角经济圈中的重要城市。资兴交通便捷通讯畅达。航空有茅坪简易林业机场；铁路有郴三线与京广线相连；公路有资五公路直达长沙、永桂高速连通桂东、省道S322线贯穿全境，更有郴州大道、1813线与京珠高速公路和106、107国道相通；水路有150公里东江湖航线，形成了由航空、铁路、公路、水路构成的立体交通网络。资兴风景秀美，东江湖风景区被评定为国家5A级风景旅游名胜区。根据2021年资兴市国民经济和社会发展统计公报，2021年资兴市地区生产总值人民币361.8亿元，按可比价计算，同比增长8.8%。全市固定资产投资比上年增长10.0%。全县城乡居民人均可支配收入为35962元，比上年增长9.0%。全市经济发展、固定资产投资及城镇居民人均可支配收入保持高速增长。

近年来随着湘南承接产业转移示范区的建立，资兴市抓住沿海地区产业升级带来的机遇，建立经济开发区积极承接并落实了众多产业项目，初步形成了东江湖食品产业链、有色金属产业链、电子信息产业链等重要支柱产业。同时，随着东江湖景区成功入选国家 5A 级景区，资兴市将充分利用景区带来的经济效益，加大景区配套设施建设力度，大力发展旅游产业。未来随着资兴经济的不断发展，旅游产业的不断壮大，资兴市内的市政工程和城市基础设施项目建设需求将持续旺盛。

（3）发行人在城市基础设施建设行业中的地位

发行人是资兴市主要的城市基础设施建设主体，其经营范围涵盖了资兴新区、鲤鱼江片区和东江片区等重要城区内的城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个领域。发行人经过多年的项目运营与建设，在资兴市内城市路网与交通基础设施建设、新城区建设等领域一直占据主导地位。经过十多年的快速发展，发行人在资兴市城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足发展，公司经营管理更加科学规范，实力得到快速提升。

（五）发行人地域经济情况

（一）资兴市基本情况概述

资兴位于湖南省东南部郴资桂“两型社会”建设示范带，湘、粤、赣三省交汇处，全市国土面积2747平方公里，总人口37.85万，资兴区位优势，交通便利，处于湖南省重点发展的“三点一线”及郴州市“郴资桂一体化”战略区域，S322线贯穿全线，郴资大道与京港澳高

速公路和106、107国道相通，铁路有郴三线与京广线相连。

资兴基础设施日臻完善，经济社会协调发展，是一座开放向上、充满生机与活力的城市。依托着优质的水源优势和优越的地理位置，资兴市经济规模逐年稳步增长。全市初步建立了以新材料、新能源、有色金属深加工、先进制造业、电子信息、食品为支撑的工业体系，形成了以杂交制种、果茶、林业、无公害蔬菜、草食动物等为支柱的农业产业格局，市场商业网点遍布城乡，第三产业迅速发展，是国家可持续发展试验区。初步形成了东江湖大数据产业链、东江湖食品产业链、有色金属产业链、电子信息产业链等八大产业集群。其中食品药品加工、电子信息、制造装备成长成为三个五十亿级产业集群，有色金属新材料更是成长成为百亿级产业集群。以达达冷链、东江湖大数据产业园、丰越环保、玖隆旺电子等为代表的现代农业物流概念企业、新兴高新技术企业受到了省高度重视。东江湖大数据产业园在省市全力支持下，着力于打造成为全国最节能、最绿色环保的数据中心。

资兴山川秀丽，景色迷人，是一个旅游、休闲、度假的好去处。全市自然风光与人文景观交相辉映，东江湖、东江生态漂流、五岛一村、雾漫小东江、龙景峡谷、兜率灵岩、寿佛寺、古南岳回龙山、神农浴所汤市温泉等景区景点，年接待游客1,500万人次以上，资兴市在2004年被国家旅游局评定为“中国优秀旅游城市”。2015年，东江被评定为国家5A级风景旅游名胜区。2017年10月，被住建部命名为国家园林城市；2018年11月，被科技部确定为首批创新型县（市），入选中国县级市全面小康指数前100名；2019年3月6日，中央宣传部、

财政部、文化和旅游部、国家文物局《中央宣传部财政部文化和旅游部国家文物局关于公布《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》的通知》，资兴市名列其中。

2019年11月21日，资兴市入选“2019中国县级市全面小康指数前100名”。资兴市为湖南省首批经济强县(市)和可持续发展示范区，科技、文化、体育、卫生、广播电视、城市建设步入全省乃至全国先进行列。近年来，国际交流与合作不断扩大，先后与美国拉雷多市、罗克兰市、墨西哥的蒙卡洛瓦市、阿伦得市结为友好城市。2019-2021年分别实现GDP为319.41亿元、326.83亿元和361.8亿元。

第五章 发行人财务情况

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2019年、2020年和2021年财务报告均由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所分别出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字（2020）0427号）、（CAC证审字（2021）0228号）和CAC证审字[2022]0214号。本募集说明书中2019年至2021年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告和财务报表。

一、报告期财务报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》和中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）及其他相关规定编制财务报表。

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

发行人财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

二、重要会计政策变更

（一）2019 年重要会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。

发行人根据财会[2019]6 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

（二）2020 年重要会计政策变更

（1）会计政策变更

发行人在报告期内无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

发行人在报告期内无会计估计变更事项。

（三）2021 年重要会计政策变更

（1）因执行新金融工具准则导致的会计政策变更。

发行人根据财[2017]7 号、财会[2017]8 号、财会[2017]9 号）和财会[2017]14 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2021 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

（2）因执行新收入准则的会计政策变更。

发行人根据财会[2017]22 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2021 年度财务报表，根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

（3）因执行新租赁准则的会计政策变更。

发行人根据财会[2018]35 号规定的财务报表格式及相关解读编

制 2021 年度财务报表，仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

三、合并报表范围变化情况

（一）2021 年度合并报表范围变化情况

1、本期新纳入合并报表范围内的子公司

本期无新纳入合并报表范围内的子公司。

2、不再纳入合并报表范围内的子公司

本期无不再纳入合并报表范围内的子公司。

（二）2020 年度合并报表范围变化情况

1、本期新纳入合并报表范围的子公司

本期无新纳入合并报表范围内的子公司。

2、不再纳入合并报表范围的子公司

2020 年 1 月 15 日，根据资兴市政府、资兴市投融资服务中心出具的文件，发行人持有的资兴市城市建设市政工程有限公司 100.00% 股权转让至资兴市投融资服务中心，自转让之日起，该公司不再纳入发行人合并报表范围。

（三）2019 年度合并报表范围变化情况

1、本期新纳入合并报表范围内的子公司

本期无新纳入合并报表范围内的子公司。

2、不再纳入合并报表范围内的子公司

本期无不再纳入合并报表范围内的子公司。

四、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表 5-1 发行人最近三年合并口径主要财务数据

单位：万元

项 目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产总计	1,227,797.41	1,149,869.54	1,130,713.31
其中：流动资产	834,891.76	786,597.35	771,491.28
负债合计	516,049.25	448,112.35	454,184.08
其中：流动负债	114,153.50	99,930.24	98,579.87
少数股东权益	4.53	6.52	-3.29
归属于母公司所有者权益合计	711,743.63	701,750.68	676,532.52
所有者权益合计	711,748.16	701,757.20	676,529.23
营业收入	68,942.03	72,825.50	72,986.51
净利润	10,856.91	10,227.97	10,076.56
经营活动产生的现金流量净额	-17,322.38	-25,212.78	-38,285.89
投资活动产生的现金流量净额	-24,786.87	-7,218.17	-4,391.45
筹资活动产生的现金流量净额	41,229.71	-19,126.03	79,532.60
现金及现金等价物净增加额	-879.54	-51,556.98	36,855.26

表 5-2 发行人最近三年主要财务指标

项 目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率（倍）	7.31	7.87	7.83
速动比率（倍）	3.45	3.16	2.98
资产负债率（%）	42.03	38.97	40.17
应收账款周转率（次/年）	0.44	0.55	0.68

项 目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
存货周转率（次/年）	0.13	0.13	0.14
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.07
主营业务利润率（%）	15.10	15.22	17.47
净资产收益率（%）	1.53	1.46	1.49
总资产收益率（%）	0.88	0.89	0.89
EBITDA（万元）	37,501.92	37,209.91	23,076.62
EBITDA 利息倍数（倍）	1.60	1.55	1.05

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/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计（扣除少数股东权益）
- 9、总资产收益率=净利润/总资产
- 10、EBITDA=净利润+企业所得税+利息支出+折旧费用+摊销费用
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

五、发行人财务分析

（一）概述

发行人作为资兴市重要的城市基础设施建设业务运营主体，在资兴市人民政府的大力支持下，依托行业和地域优势，公司资产规模逐步增长，盈利能力不断提高，综合实力不断增强。

截至 2021 年末，发行人合并资产总额为 1,227,797.41 万元，近两年复合增长率为 4.20%；合并负债总额为 516,049.25 万元，近两年复合增长率为 6.59%；所有者权益（含少数股东权益）合计为 711,748.16 万元，近两年复合增长率为 2.57%。2021 年，发行人实现

营业收入 68,942.03 万元，净利润 10,856.91 万元。

通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强、能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

（二）收入来源

表5-3 发行人主营业务收入构成表

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地开发整理收入	3,035.23	3,154.43	20,057.82
市政基础设施建设工程收入	56,919.53	60,668.41	39,987.95
自来水费及管道安装收入	4,634.39	4,040.16	4,487.61
旅游门票及周边收入	4,053.27	4,609.19	8,185.81
合计	68,642.43	72,472.19	72,719.19

发行人收入主要来源于市政基础设施建设工程收入。土地开发整理收入方面，最近三年实现收入分别为 20,057.82 万元、3,154.43 万元和 3,035.23 万元，报告期内，发行人土地开发整理业务受宏观政策和地方发展规划的影响，波动幅度较大；基础设施建设收入方面，最近三年实现收入分别为 39,987.95 万元、60,668.41 万元和 56,919.53 万元，2020 年基础设施建设收入较 2019 年上升幅度较大，系经济环境好转，公司新增项目建设增加，在建项目进度加快所致。未来随着资兴市基础设施建设的不断深入，当地政府对发行人业务支持力度逐渐加大，预计发行人将承担更多的建设项目，基础设施建设业务收入将保持稳定增长。

此外，公司仍有部分收入来源于控股子公司资兴市自来水有限公司的自来水费及管道安装收入以及来自于子公司开元（资兴）投资有

限公司的旅游门票及周边收入，公司的利润来源较为多元化，有利于公司综合实力与抗风险能力的增强。

（三）偿债能力分析

表5-4 报告期发行人主要偿债能力指标

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产（万元）	834,891.76	786,597.35	771,491.28
流动负债（万元）	114,153.50	99,930.24	98,579.87
净利润（万元）	10,856.91	10,227.97	10,076.56
资产负债率（%）	42.03	38.97	40.17
流动比率（倍）	7.31	7.87	7.83
速动比率（倍）	3.45	3.16	2.98
EBITDA（万元）	37,501.92	37,209.91	23,076.62
EBITDA 利息倍数（倍）	1.60	1.55	1.05

最近三年，发行人流动比率分别为 7.83 倍、7.87 倍和 7.31 倍，速动比率分别为 2.98 倍、3.16 倍和 3.45 倍，速动比率与流动比率相差较大的原因在于公司流动资产中存货规模较大所致。报告期内，公司的流动比率和速动比率保持在较高水平，流动资产对流动负债的保障程度较好。

最近三年，发行人资产负债率分别为 40.17%、38.97%和 42.03%，整体呈现稳定趋势。发行人的资产负债率处于行业内较为合理水平。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 23,076.62 万元、37,209.91 万元、37,501.92 万元；最近三年，EBITDA 利息倍数分别为 1.05 倍、1.55 倍、1.60 倍。报告期内，公司 EBITDA 利息倍数始终保持在 1 以上，这表明公司盈利状况良好，具备较强的偿债能力。

（四）营运能力分析

表5-5 报告期发行人主要营运能力指标

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务收入（万元）	68,642.43	72,472.19	72,719.19
主营业务成本（万元）	58,454.95	61,444.54	60,017.59
应收账款周转率（次/年）	0.44	0.55	0.68
存货周转率（次/年）	0.13	0.13	0.14
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.07

最近三年，发行人主营业务收入分别为 72,719.19 万元、72,472.19 万元和 68,642.43 万元，主营业务收入规模整体较大且保持稳定态势。随着资兴市基础设施建设的深入，发行人有望承担更多项目建设，发行人主营业务收入将保持稳定增长。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.68 次/年、0.55 次/年和 0.44 次/年，报告期内发行人应收账款周转率呈下降趋势，主要系报告期内基础设施建设业务完工结算确认收入导致应收账款出现增加所致，但保持在合理水平，说明发行人应收账款回款情况较好。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.14 次/年、0.13 次/年和 0.13 次/年。存货周转速度保持在较低水平，符合公司行业及自身业务结构的特征。另外，土地资产是公司存货的主要组成部分，是公司赖以生存和持续发展的需要，较低的存货周转率可使土地资产带来可预期的保值和增值收益。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.05 次/年和 0.06 次/年，公司总资产周转率相对较低，主要系公司土地资产较大所

致，同时公司近年来承担了大量的城市基础设施建设项目的投融资任务，由于项目的投资量大，回收期长，导致公司资产周转速度较慢，总资产周转率数值相对较低。近两年，由于发行人大量承接项目，基础设施建设等主营业务收入增长较快，使得存货周转率和总资产周转率稳中有升，随着发行人在基础设施建设等方面业绩的逐步释放，发行人资产运营效率将进一步提升。

（五）盈利能力分析

表5-6 报告期发行人主要盈利能力指标

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务收入（万元）	68,642.43	72,472.19	72,719.19
主营业务成本（万元）	58,454.95	61,444.54	60,017.59
主营业务利润（万元）	10,187.48	11,027.65	12,701.60
补贴收入（万元）	13,454.22	14,173.78	12,344.59
净利润（万元）	10,856.91	10,227.97	10,076.56
主营业务利润率（%）	15.10	15.22	17.47
净资产收益率（%）	1.53	1.46	1.49
总资产收益率（%）	0.88	0.89	0.89

最近三年，发行人主营业务收入分别为72,719.19万元、72,472.19万元和68,642.43万元，主营业务利润分别为12,701.60万元、11,027.65万元和10,187.48万元，主营业务利润率分别为17.47%、15.22%和15.10%。发行人主营业务收入主要来自土地开发整理收入、基础设施建设收入、自来水费及管道安装收入以及旅游收入，来源较为多元化，最近三年主营业务利润都保持较高水平，表明发行人主营业务发展良好，具有一定的盈利能力。

最近三年，发行人分别实现净利润 10,076.56 万元、10,227.97 万元和 10,856.91 万元，总体保持稳定，说明发行人盈利状况良好。2019-2021 年，发行人分别取得补贴收入 12,344.59 万元、14,173.78 万元和 13,184.22 万元，三年累积实现补贴收入 39,702.59 万元，发行人“最近三年主营业务收入/（主营业务收入+补贴收入）”比例分别为 85.49%、83.64%和 84.34%，符合发改办财金〔2010〕2881 号文中关于偿债资金来源 70%以上(含 70%)必须来自公司自身收益的要求，显示出发行人突出的主营业务和较强的自主盈利能力。

最近三年，发行人净资产收益率分别为 1.49%、1.46%和 1.53%，总资产收益率分别为 0.89%、0.89%和 0.88%。近三年，发行人净资产收益率处于较低水平，主要系资兴市人民政府注入的资产逐年增加及历年经营积累，导致发行人总资产、净资产增大而收入未予以同比例增长所致。由于资兴市人民政府新注入发行人的为优质土地、房产以及自来水、景点经营权等经营性资产，在城市建设快速发展的情况下，发行人未来几年的土地经营收益、物业租金收益、水费收入和旅游收入等将保持在较高水平，同时随着发行人承建项目的逐渐开工，未来发行人盈利水平有望进一步提升，发行人未来的净资产收益率和总资产收益率将有所提高。

总体而言，发行人主营业务利润水平较高，业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐释放，发行人盈利能力有望持续稳定增长。

（六）现金流量分析

表5-7 报告期发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流入	82,985.16	72,631.31	74,373.89
经营活动产生的现金流量净额	-17,322.38	-25,212.78	-38,285.89
投资活动产生的现金流量净额	-24,786.87	-7,218.17	-4,391.45
筹资活动产生的现金流量净额	41,229.71	-19,126.03	79,532.60
现金及现金等价物净增加额	-879.54	-51,556.98	36,855.26

最近三年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 74,373.89 万元、72,631.31 万元和 82,985.16 万元，整体呈稳定趋势。公司的经营活动现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的现金以及往来款现金流入，经营活动现金流入保持在较高规模上，发行人经营活动获取现金的能力较强。

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -38,285.89 万元、-25,212.78 万元和 -17,322.38 万元。报告期内发行人持续加大对基础设施建设的投资力度，致使购买商品接受劳务支付的现金较大，而这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致报告期内经营现金流量净额为负。随着项目投资趋于稳定，已投入的项目将陆续实现回款，经营现金流量净额由负转正。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -4,391.45 万元、-7,218.17 万元和 -24,786.87 万元。报告期内整体上呈净流出状态，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金投入。

最近三年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 79,532.60 万元、-19,126.03 万元和 41,229.71 万元,波动幅度较大。2020 年公司筹资活动产生的现金流入较上一年度减少了 124.05%,主要系公司用于偿还债务和分配股利、利润或偿付利息支付的现金流出较多,取得借款收到的现金流入较少所致。报告期内发行人加大了基础设施建设项目业务的投入,资金需求较大,相应加大了融资力度,但受宏观经济环境的影响,筹资活动产生的现金流量净额呈现波动趋势。

最近三年,现金及现金等价物净增加额分别为 36,855.26 万元、-51,556.98 万元和-879.54 万元,波动较大。2020 年、2021 年发行人现金及现金等价物净增加额为负主要系发行人经营活动现金净支出所致。

总体来看,在资兴市的大力支持下,随着未来业务量的增长及大量城市基础设施建设的完工,尤其是随着公司各种应收款项的收回,再辅以公司未来业务的多元化发展,经营活动产生的现金净额能得到大幅改善,公司获取现金的能力将大幅增强,可以为公司债务的偿还提供良好的保障。

六、发行人资产结构分析

发行人自成立以来,通过持续稳健的生产经营活动,经营业绩不断提高,资产规模不断壮大,保持了快速健康的发展势头,截至 2021 年末,发行人总资产达 122.78 亿元,净资产达 71.17 亿元。

表5-8 发行人最近三年资产构成情况

单位:万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	65,256.30	5.31	54,135.67	4.71	103,682.47	9.17
应收账款	169,420.97	13.80	146,381.67	12.73	116,938.68	10.34
预付账款	5,610.35	0.46	483.81	0.04	1,356.17	0.12
其他应收款	151,276.16	12.32	112,118.99	9.75	66,831.20	5.91
存货	440,957.34	35.91	471,104.17	40.97	477,341.17	42.22
其他流动资产	2,370.63	0.19	2,373.05	0.21	5,341.58	0.47
流动资产合计	834,891.76	68.00	786,597.35	68.41	771,491.28	68.23
可供出售金融资产	-	-	7,322.35	0.64	6,482.35	0.57
长期应收款	17,254.55	1.41	14,144.08	1.23	13,451.73	1.19
长期股权投资	3,900.24	0.32	1,281.97	1.11	1,206.43	0.11
其他权益工具投资	7,241.99	0.59	-	-	-	-
投资性房地产	109,494.23	8.92	-	-	-	-
固定资产	103,653.43	8.44	106,185.44	9.23	105,482.77	9.33
在建工程	77,011.26	6.27	68,173.38	5.93	66,562.78	5.89
无形资产	1.15	0.00	2.31	0.00	3.00	0.00
长期待摊费用	593.09	0.05	657.43	0.06	519.96	0.05
递延所得税资产	378.59	0.03	123.25	0.01	131.03	0.01
其他非流动资产	73,377.12	5.98	165,381.98	14.38	165,381.98	14.63
非流动资产合计	392,905.65	32.00	363,272.20	31.59	359,222.03	31.77
资产总计	1,227,797.41	100.00	1,149,869.54	100.00	1,130,713.31	100.00

报告期内发行人资产总规模保持稳定增长态势，资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。最近三年末，发行人资产总计分别为 1,130,713.31 万元、1,149,869.54 万元和 1,227,797.41 万元。报告期内发行人经营稳定，总资产持续增长。

（一）流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，最近三年末，发行人流动资产分别为 771,491.28 万元、786,597.35 万元和 834,891.76 万元，占总资产的比例分别为 68.23%、68.41%和 68.00%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成。

1、货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 103,682.47 万元、54,135.67 万元和 65,256.30 万元，占总资产的比例分别为 9.17%、4.71%和 5.31%。2020 年末货币资金较 2019 年末减少了 47.79%，主要系公司支付工程款和偿还有息债务所致。

2、预付账款

最近三年末，发行人预付账款余额分别为 1,356.17 万元、483.81 万元和 5,610.35 万元，占总资产的比例分别为 0.12%、0.04%和 0.46%。截至 2021 年末，公司预付账款主要为预付湖南省衡洲建设有限公司郴州分公司工程款，占预付账款总额比例为 49.75%。

3、应收账款和其他应收款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 116,938.68 万元、146,381.67 万元和 169,420.97 万元，占总资产的比例分别为 10.34%、

12.73%和 13.80%，主要为应收资兴市财政局的基础设施代建款和土地开发整理款，报告期内应收账款余额逐年增长，主要系发行人土地整理和市政工程代建业务量增加所致。2021 年末，账龄组合应收账款 190.61 万元，计提坏账准备的应收账款 83.18 万元。

表 5-9 2021 年末重大的应收账款余额情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	金额	账龄	占比	与本公司关系	形成原因	是否经营性	回款安排
1	资兴市财政局	169,313.55	3-5 年	99.89	关联方	工程及土地整理款	是	计划 2022 年回款 4.2 亿元，2023 年回款 5.5 亿元，2024-2027 年回款 7.23 亿元
合计		169,313.55		99.89				

截至2021年末，发行人的应收账款主要系应收资兴市财政局的工程及土地整理款项，合同双方均按照合同约定正常履行相应义务。发行人应收账款交易对手为资兴市财政局，应收款项安全性较高，不存在无法收回的风险，因此未计提坏账准备。最近三年，发行人已逐步收到资兴市财政局工程及土地整理回款3.28亿元、3.78亿元、3.15亿元。

最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 66,831.20 万元、112,118.99 万元和 151,276.16 万元，占总资产的比例分别为 5.91%、9.75% 和 12.32%，主要为基础设施代建等业务形成的往来款和保证金等。

表 5-10 2021 年末其他应收款按性质分类情况

单位：万元、%

款项性质	期末账面余额	占比
资金往来	152,261.38	98.22
代收代付款	1,195.83	0.77
保证金及押金	1,317.00	0.85
其他	240.29	0.16
合 计	155,014.50	100.00

表 5-11 2021 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否经营 性	金额	占比	账龄	形成原因	还款安排
资兴市财政局	是	85,722.14	55.30	1 年以内；1-2 年；2-3 年	往来款	计划 2022 年还 2.1 亿元。
资兴市畅兴交通建设发展有限责任公司	是	25,495.40	16.45	1 年以内；1-2 年	往来款	计划 2022 年还 0.48 亿元。
资兴东江湾置业有限公司	是	14,808.43	9.55	1 年以内；1-2 年；2-3 年	往来款	计划 2022 年还 0.7 亿元。
资兴市城市建设市政工程有限公司	是	12,503.90	8.07	1 年以内；1-2 年	往来款	计划 2022 年还 0.60 亿元。
资兴东江湖水上旅游客运有限责任公司	是	1,739.96	1.12	1-2 年	往来款	
合计		140,269.83	90.49	-		

截至 2021 年末，其他应收款的余额为 155,014.50 万元，计提的坏账准备为 3,738.34 万元，计提坏账准备后的账面价值 151,276.16 万元。其中非经营性应收款项为 70.85 万元借款，主要系发行人批准的发行人工作人员支借的备用金，除上述非经营性款项外，其他应收款项属于经营性往来款，产生原因主要系发行人与资兴市财政局、资兴市畅兴交通建设发展有限责任公司等单位发生的资金往来，如不能收回，将对发行人的偿债能力造成一定影响。

截至 2021 年末，发行人应收账款和其他应收款中的政府性应收

款项合计余额 255,035.68 万元，占净资产比例为 35.83%。

根据发行人内部控制制度等相关规定，发行人对往来款均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关往来款项等行为合法合规。根据发行人《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定，发行人往来占款等其他应收款的交易决策权限和程序、定价机制如下：

① 决策权限

总经理的决策权限为：交易金额单笔或累计在 3000 万元以下的交易应提交总经理审核，审核通过后方可进行。

董事会的决策权限为：交易金额单笔或累计在 3000 万元以上、10000 万元以下（不含本数）的交易应提交董事会审议，董事会审议通过后方可进行。

股东的决策权限为：交易金额单笔或累计在 10000 万元以上（含本数）的交易事项应提交公司董事会审议，并报股东批准，股东同意后方可进行。

② 定价机制

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；

交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定

交易价格及费率；

协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

4、存货

最近三年末，存货余额分别为 477,341.17 万元、471,104.17 万元和 440,957.34 万元，占总资产的比例分别 42.22%、40.97%和 35.91%，发行人存货规模保持稳定态势。2021 年末存货余额较 2020 年降低幅度较大主要系代建项目及土地整理成本降低所致。2021 年末发行人存货构成情况如下：

表 5-12 2021 年末发行人存货构成情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
土地资产	383,789.08	87.04
代建项目及土地整理成本	56,672.71	12.85
原材料	495.56	0.11
合计	440,957.34	100.00

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的存货主要由土地资产和代建项目及土地整理成本构成，余额分别为 383,789.08 万元和 56,672.71 万元，占存货比例分别为 87.04%和 12.85%。

截至 2021 年 12 月 31 日，存货中土地使用权共计 68 宗，总面积 5,182.73 亩，账面价值合计 383,789.08 万元，具体明细如下：

表5-13 2021年末发行人存货的土地资产明细

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
1	资国用(2006)第0669号	划拨地	政府注入	资兴市东江开放开发区原省道S322线旁	工业	56.03	800.00	评估法	14.28	是	暂未缴纳
2	资国用(2006)第0670号	划拨地	政府注入	资兴市东江南路	混合	14.19	295.00	评估法	20.79	是	暂未缴纳
3	资国用(2006)第0650号	划拨地	政府注入	资兴市东江南路延伸段	混合住宅	19.71	576.77	评估法	29.26	是	暂未缴纳
4	资国用(2006)第0646号	划拨地	政府注入	资兴市东江开放开发区沿江路	混合住宅	32.97	534.07	评估法	16.20	是	暂未缴纳
5	资国用(2006)第0647号	划拨地	政府注入	资兴市东江镇小东江	住宅	166.06	3,431.96	评估法	20.67	是	暂未缴纳
6	资国用(2006)第0649号	划拨地	政府注入	资兴市东江南路延伸段	住宅	21.73	475.22	评估法	21.87	是	暂未缴纳
7	资BD国用(2010)第033号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	19.66	2,889.77	评估法	146.99	否	暂未缴纳
8	资BD国用(2010)第034号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	2.92	429.85	评估法	147.21	否	暂未缴纳
9	资BD国用(2010)第035号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	76.11	11,187.83	评估法	147.00	否	暂未缴纳
10	资BD国用(2010)第037号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	20.99	3,085.20	评估法	146.98	否	暂未缴纳
11	资BD国用(2010)第038号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇永丰路	综合用地	24.58	3,613.67	评估法	147.02	否	暂未缴纳
12	资BD国用(2010)第039号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江永丰路	综合用地	71.29	8,283.62	评估法	116.20	是	暂未缴纳
13	资BD国用(2010)第040号	出让地	政府注入	资兴经济开发区文化路	综合用地	7.70	917.84	评估法	119.20	是	暂未缴纳

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
14	资 BD 国用 (2010) 第 041 号	出让地	政府注入	资兴矿工南路鲤鱼江煤矿段	综合用地	16.01	1,089.85	评估法	68.07	是	暂未缴纳
15	资 BD 国用 (2010) 第 042 号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇莲花路	综合用地	13.74	947.65	评估法	68.97	是	暂未缴纳
16	资 BD 国用 (2010) 第 043 号	出让地	政府注入	资兴市三都镇	综合用地	154.06	10,521.42	评估法	68.29	是	暂未缴纳
17	资 BD 国用 (2010) 第 044 号	出让地	政府注入	资兴市新民村塘下二组	综合用地	5.83	857.23	评估法	147.04	否	暂未缴纳
18	资 BD 国用 (2010) 第 045 号	出让地	政府注入	资兴市汉宁路	综合用地	28.35	3,923.88	评估法	138.41	否	暂未缴纳
19	资 BD 国用 (2011) 第 008 号	出让地	政府注入	郴资桂高等级公路以东	综合用地	104.63	6,021.10	评估法	57.55	否	暂未缴纳
20	资 BD 国用 (2011) 第 009 号	出让地	政府注入	东江迎宾路以南	综合用地	254.34	14,636.49	评估法	57.55	否	暂未缴纳
21	资 JD 国用 (2011) 第 0112 号	出让地	政府注入	资兴市鲤鱼江镇莲花路以东	商业用地	460.45	52,771.83	评估法	114.61	否	暂未缴纳
22	资 JD 国用 (2011) 第 0115 号	出让地	政府注入	凤凰路以东 (原东江水泥厂采石场旁)	商服用地	344.35	25,760.96	评估法	74.81	否	暂未缴纳
23	资 CD 国用 (2013) 088 号	出让地	招拍挂	鲤鱼江实验中学以东	商服用地	38.22	5,404.05	成本法	141.39	是	是
24	资 CD 国用 (2013) 089 号	出让地	招拍挂	资兴市园林处以北	商服用地	90.24	4,107.48	成本法	45.52	是	是
25	资 CD 国用 (2013) 090 号	出让地	招拍挂	鲤鱼江大桥东侧	商服用地	44.61	6,308.33	成本法	141.41	否	是
26	资 CD 国用 (2013) 091 号	出让地	招拍挂	东江镇瓦家坳 S322 线以北	商服用地	31.20	3,481.09	成本法	111.57	是	是
27	资 CD 国用 (2013) 092 号	出让地	招拍挂	鲤鱼江大桥东侧 2 地块	商服用地	65.21	9,221.37	成本法	141.41	否	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
28	资 CD 国用 (2013) 093 号	出让地	招拍挂	华润电力鲤鱼江有限公司东面	商服用地、城镇住宅	55.30	4,682.70	成本法	84.68	否	是
29	资 CD 国用 (2013) 094 号	出让地	招拍挂	木根桥火车站旁铁路以东	商服用地	75.55	10,680.80	成本法	141.37	是	是
30	资 CD 国用 (2013) 095 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村上坝以西 1 地块	商服用地	98.68	3,484.00	成本法	35.31	是	是
31	资 CD 国用 (2013) 096 号	出让地	招拍挂	市旅游局东江门楼大道旁 (原旅游业局)	商服用地	21.74	2,157.48	成本法	99.24	是	是
32	资 CD 国用 (2013) 097 号	出让地	招拍挂	东江 S322 线旁原郴州丰鞋业	商服用地	42.83	3,552.64	成本法	82.95	否	是
33	资 CD 国用 (2013) 098 号	出让地	招拍挂	小东江新大桥以东	商服用地	18.73	1,516.42	成本法	80.96	是	是
34	资 CD 国用 (2013) 099 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村小东江以东 1 地块	商服用地	71.23	2,514.41	成本法	35.30	是	是
35	资 CD 国用 (2013) 100 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村上坝以西 2 地块	商服用地	95.02	3,354.00	成本法	35.30	是	是
36	资 CD 国用 (2013) 101 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村小东江以东 2 地块	商服用地	67.62	2,386.80	成本法	35.30	是	是
37	资 CD 国用 (2013) 102 号	出让地	招拍挂	资兴市晋宁路	商服用地	166.69	15,319.70	成本法	91.91	是	是
38	资 CD 国用 (2013) 103 号	出让地	招拍挂	资兴宾馆以南	商服用地、城镇住宅	65.00	2,958.80	成本法	45.52	否	是
39	资 CD 国用 (2013) 104 号	出让地	招拍挂	资兴宾馆以北	商服用地、城镇住宅	50.70	2,307.66	成本法	45.52	是	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
40	资 CD 国用 (2013) 105 号	出让地	招拍挂	东江街道办事处泉水村上坝东	商服用地、 城镇住宅	68.09	1,808.14	成本法	26.56	是	是
41	资 JD 国用 (2014) 第 19 号	出让地	政府注入	东江凉树湾组	商服用地	10.47	525.31	评估法	50.17	是	暂未缴纳
42	资 JD 国用 (2014) 第 20 号	出让地	政府注入	原东江水泥厂旁	商服用地	667.23	44,133.54	评估法	66.14	是	暂未缴纳
43	资 JD 国用 (2014) 第 22 号	出让地	政府注入	鲤鱼江莲花路旁	商服用地	109.82	8,512.96	评估法	77.52	是	暂未缴纳
44	资国用 (2015) 第 1747 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	94.37	7,332.00	成本法	77.69	是	是
45	资国用 (2015) 第 1750 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	100.76	8,039.20	成本法	79.79	是	是
46	资国用 (2015) 第 1753 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	93.04	7,228.00	成本法	77.69	是	是
47	资国用 (2015) 第 1754 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	93.32	7,259.20	成本法	77.79	是	是
48	资国用 (2015) 第 1755 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	93.81	7,290.40	成本法	77.71	是	是
49	资国用 (2015) 第 1758 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	83.87	6,520.80	成本法	77.75	是	是
50	资国用 (2015) 第 1759 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	38.28	3,140.80	成本法	82.05	是	是
51	资国用 (2015) 第 1760 号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	102.32	8,164.00	成本法	79.79	是	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
52	资国用(2015)第1761号	出让地	招拍挂	资兴市唐洞矿区	城镇住宅、 商服用地	65.29	5,127.20	成本法	78.53	是	是
53	湘(2016)资兴市不动产 0000132号	划拨地	政府注入	资兴市三都镇	商服用地	17.06	1,027.33	评估法	60.22	否	暂未缴纳
54	湘(2016)资兴市不动产 0000133号	划拨地	政府注入	资兴市兴宁镇东门口	商服用地	1.42	71.31	评估法	48.84	否	暂未缴纳
55	湘(2016)资兴市不动产 0000134号	划拨地	政府注入	资兴市唐洞矿工南路旁	商服用地	3.00	147.36	评估法	49.12	否	暂未缴纳
56	湘(2016)资兴市不动产 0000135号	划拨地	政府注入	资兴市东江水电路旁	商服用地	9.33	1,744.41	评估法	186.97	否	暂未缴纳
57	湘(2016)资兴市不动产 0000136号	划拨地	政府注入	资兴市兴华路(兴华市场)	商服用地	8.60	1,543.38	评估法	179.46	否	暂未缴纳
58	湘2020资兴市不动产权第 0008159号	出让地	招拍挂	资兴市莲花路旁(原枫叶公 司)	城镇住宅、 商服、公共 设施	57.06	8,320.00	成本法	145.91	否	是
59	湘(2020)资兴市不动产权第 0001128号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司16 号地块	其他商服用 地	96.81	4,160.00	成本法	42.97	是	是
60	湘(2020)资兴市不动产权第 0001129号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司7 号地块	其他商服用 地	53.70	2,392.00	成本法	44.54	否	是
61	湘(2020)资兴市不动产权第 0001130号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司17 号地块	其他商服用 地	62.74	2,704.00	成本法	43.10	是	是
62	湘(2020)资兴市不动产权第	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司13	其他商服用	12.42	499.20	成本法	40.19	是	是

序号	土地证编号	证载使用权类型	取得方式	坐落	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	入账	单价 (万元/亩)	抵押 状态	是否缴纳 出让金
	0001131 号			号地块	地						
63	湘（2020）资兴市不动产权第 0001134 号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司 2 号地块	其他商服用地	79.86	3,432.00	成本法	42.98	是	是
64	湘（2020）资兴市不动产权第 0001135 号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司 4 号地块	其他商服用地	18.79	811.20	成本法	43.17	否	是
65	湘（2020）资兴市不动产权第 0001136 号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司 1 号地块	其他商服用地	79.07	3,432.00	成本法	43.40	是	是
66	湘（2020）资兴市不动产权第 0001137 号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司 3 号地块	其他商服用地	9.36	395.20	成本法	42.22	否	是
67	湘（2020）资兴市不动产权第 0001138 号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司 9 号地块	其他商服用地	29.78	1,185.60	成本法	39.81	是	是
68	湘（2020）资兴市不动产权第 0001139 号	出让地	招拍挂	资兴市宇字矿原祥和公司 11 号地块	其他商服用地	8.79	353.60	成本法	40.23	否	是
	合计					5,182.73	383,789.08				

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人开发成本为 56,672.71 万元，开发成本明细如下：

表5-14 开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	项目性质	是否依法承接	是否依法合规签订相关合同协议	账面价值
1	保障房项目	市政基础设施建设工程	2019-2023	政府性项目	是	是	56,672.71
合计							56,672.71

上述项目为发行人与资兴市人民政府通过签订委托代建协议，进行投资建设的城市基础设施建设项目，目前已经进行投资并开工建设，但尚未达到确认收入的标准。

（二）非流动资产

最近三年末，发行人非流动资产分别为 359,222.03 万元、363,272.20 万元和 392,905.65 万元，占总资产的比例分别为 31.77%、31.59%和 32.00%。发行人非流动资产主要由固定资产、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成。

1、固定资产

最近三年末，发行人固定资产余额分别为 105,482.77 万元、106,185.44 万元和 103,653.43 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，房屋及建筑物占固定资产的比例达到 95.89%，是固定资产的主要组成部分。

截至 2021 年 12 月 31 日，固定资产原值金额为 125,858.68 万元，累计折旧金额为 22,205.25 万元，账面净值金额为 103,653.43 万元，占同期总资产比例 8.44%。固定资产中的房屋主要如下表：

表 5-15 主要固定资产明细表

序号	权证号	所有权人	坐落位置	用途	建筑面积 (平方米)	价值 (万元)	是否已 抵押
1	资房权证东江字第 714007139 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 4 栋-101、-102 等 9 套	商业	2,264.69	2547.59	是
2	资房权证东江字第 714007135 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 7 栋-101、-102 等 5 套	商业	1,248.75	1405.10	否
3	资房权证东江字第 714007136 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 7 栋-106、-107 等 6 套	商业	1,271.68	1430.37	否
4	资房权证东江字第 714007077 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 10 栋-101、-102 等 9 套	商业	2,171.55	2442.91	否
5	资房权证东江字第 714007129 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 11 栋-101、-102 等 8 套	商业	689.96	776.10	否
6	资房权证东江字第 714007127 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 11 栋-109、-110 等 8 套	商业	837.11	942.15	否
7	资房权证东江字第 714007072 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 12 栋-102、-103 等 5 套	商业	543.79	611.85	否
8	资房权证东江字第 714007073 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 12 栋-107、-108 等 6 套	商业	461.18	518.90	否
9	资房权证东江字第 714007121 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 13 栋-101、-102 等 9 套	商业	2,433.26	2737.10	否
10	资房权证东江字第 714007124 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 13 栋-110、-111 等 8 套	商业	1,506.08	1693.88	否
11	资房权证东江字第 714007069 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 14 栋 101、102 等 9 套	商业	749.02	842.88	是
12	资房权证东江字第 714007070 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 14 栋 110、111 等 10 套	商业	1,025.55	1153.32	是
13	资房权证东江字第 714007071 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 14 栋 120、121 等 6 套	商业	7,597.14	8547.01	是
14	资房权证东江字第 714007072 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛幸福苑 15 栋 101、102 等 9 套	商业	733.88	825.73	是

	第 714007120 号	资建设有限责任公司	栋 101、102 等 9 套				
15	资房权证东江字第 714007093 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑 15 栋 110、111 等 10 套	商业	1,089.10	1225.51	是
16	资房权证东江字第 714007080 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑 15 栋 120、121 等 5 套	商业	5,458.31	6140.20	是
17	资房权证东江字第 714007074 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑 16 栋 101、201 等 5 套	商业	11,167.62	8277.18	是
18	资房权证东江字第 714007075 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑 17 栋 101、102 等 6 套	商业	1,215.45	1367.20	否
19	资房权证东江字第 714007076 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑 17 栋 107、108 等 6 套	商业	912.16	1026.07	否
20	资房权证东江字第 714007079 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑 18 栋 101、102 等 4 套	商业	733.84	825.73	否
21	资房权证东江字第 714007078 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江竹园路半岛牵福苑（幼儿园）19 栋-101、-102 等 5	商业	978.32	891.61	是
22	资房权证新字第 714006625 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 1 栋 101	商业	116.35	86.63	否
23	资房权证新字第 714006624 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 2 栋 101	商业	125.75	92.95	否
24	资房权证新字第 714006623 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 3 栋 101	商业	113.99	84.83	否
25	资房权证新字第 714006622 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 4 栋 101	商业	117.91	87.54	否
26	资房权证新字第 714006621 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 5 栋 101	商业	116.35	86.63	否
27	资房权证新字第 714006620 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 99 栋 101	商业	1,588.70	1177.68	否
28	资房权证新字第 714006619 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 101 栋 101	商业	182.72	135.37	否

		任公司					
29	资房权证新字第 714006618 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 103 栋 101	商业	182.72	135.37	否
30	资房权证新字第 714006617 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 104 栋 101	商业	182.72	135.37	否
31	资房权证新字第 714006616 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 105 栋 101	商业	182.72	135.37	否
32	资房权证新字第 714006615 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 106 栋 101	商业	375.96	278.85	否
33	资房权证新字第 714006613 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路丰泽园小区 107 栋 101	商业	182.72	135.37	否
34	资房权证新字第 714006614 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区竹园路新马佳园 1 栋 101、102 等 8 套	商业	341.52	252.68	否
35	资房权证新字第 714006628 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区竹园路新马佳园 1 栋 109、110 等 8 套	商业	341.52	252.68	否
36	资房权证新字第 714006626 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区竹园路新马佳园 3 栋 107、108 等 6 套	商业	256.68	190.41	否
37	资房权证新字第 714006627 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区竹园路新马佳园 3 栋 101、102 等 6 套	商业	256.68	190.41	否
38	资房权证鲤鱼江字第 714007145 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	鲤鱼江永丰社区生活区 1 栋 101	商业	103.61	85.73	否
39	资房权证鲤鱼江字第 714007147 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	鲤鱼江永丰社区生活区 2 栋 101	商业	403.32	333.00	否
40	资房权证鲤鱼江字第 714007149 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	鲤鱼江永丰社区生活区 3 栋 101	商业	423.10	349.24	否
41	资房权证东江字第 714006560 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 1 栋 101、102 等 10 套	商业	667.72	395.27	是
42	资房权证东江字第 714006564 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 2 栋 101、102 等 10 套	商业	536.60	317.66	是

43	资房权证东江字第 714006573 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 2 栋 111、112 等 5 套	商业	268.30	158.83	是
44	资房权证东江字第 714006561 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 3 栋 101、102 等 10 套	商业	1,050.66	373.61	是
45	资房权证东江字第 714006562 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江寿佛寺旁国资商铺 3 栋 111、112 等 10 套	商业	1,131.03	401.59	是
46	资房权证东江字第 714007059 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B3 栋 102、103 等 3 套	商业	131.67	97.46	是
47	资房权证东江字第 714007068 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B4 栋 101	商业	65.57	48.73	是
48	资房权证东江字第 714007162 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B7 栋 101、102 等 7 套	商业	912.61	676.83	是
49	资房权证东江字第 714007063 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B8 栋 101、102 等 8 套	商业	1,026.56	760.76	是
50	资房权证东江字第 714007161 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B11 栋 101、102 等 3 套	商业	193.14	143.49	是
51	资房权证东江字第 714007152 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山 B12 栋 101、102 等 6 套	商业	281.09	208.46	是
52	资房权证东江字第 714007151 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B13 栋 201、202 等 10 套	商业	412.54	305.93	是
53	资房权证东江字第 714007144 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B13 栋 214、215 等 5 套	商业	204.51	151.61	是
54	资房权证东江字第 714007154 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B15 栋 201、202 等 10 套	商业	403.72	299.61	是
55	资房权证东江字第 714007155 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B15 栋 212、213 等 10 套	商业	410.77	304.12	是
56	资房权证东江字第 714007153 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B15 栋 222、223 等 3 套	商业	122.82	91.15	是
57	资房权证东江字第 714007153 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园伴山区 B16 栋 222、223 等 3 套	商业	377.86	279.76	是

	第 714007062 号	资建设有 限公司	栋 101、105 等 3 套				
58	资房权证东江字第 714007061 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B17 栋 101、103 等 7 套	商业	891.52	660.59	是
59	资房权证东江字第 714007058 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B19 栋 101、103 等 9 套	商业	505.43	374.51	是
60	资房权证东江字第 714007050 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B19 栋 113、114 等 10 套	商业	626.67	464.76	是
61	资房权证东江字第 714007143 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B20 栋 101、201 等 11 套	商业	917.47	475.59	是
62	资房权证东江字第 714007159 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B21 栋 201、202 等 10 套	商业	438.61	324.88	是
63	资房权证东江字第 714007160 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B21 栋 212、213 等 7 套	商业	305.46	226.51	是
64	资房权证东江字第 714007066 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B22 栋 201、202 等 10 套	商业	452.09	334.81	是
65	资房权证东江字第 714007065 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B22 栋 211、212 等 10 套	商业	424.02	314.05	是
66	资房权证东江字第 714007064 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B22 栋 221、222 等 4 套	商业	186.45	138.07	是
67	资房权证东江字第 714007140 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B23 栋 101、102 等 10 套	商业	642.64	476.49	是
68	资房权证东江字第 714007141 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B23 栋 113、114 等 3 套	商业	214.71	158.83	是
69	资房权证东江字第 714007060 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B24 栋 109、111 等 5 套	商业	240.80	178.68	是
70	资房权证东江字第 714007157 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园伴山区 B25 栋 102、103 等 9 套	商业	427.62	316.76	是
71	资房权证东江字第 714006555 号	资兴市城市投 资建设有 限公司	东江迎宾花园悦山区 Y-12 栋 2-101	杂房	119.69	30.68	是

		任公司					
72	资房权证东江字第 714006554 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园悦山区 Y-12 栋 2-101	门面	108.67	80.32	是
73	资房权证东江字第 714006553 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园悦山区 Y-13 栋 110	商业	67.22	49.63	是
74	资房权证东江字第 714007057 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	东江迎宾花园福山区 F29 栋 101、103	商业	433.43	321.27	是
75	资房权证新字第 714006770 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 1 栋 101	商业	319.76	233.73	是
76	资房权证新字第 714006755 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 2 栋 101	商业	124.19	91.15	是
77	资房权证新字第 714006754 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 3 栋 101	商业	122.99	90.24	是
78	资房权证新字第 714006751 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 4 栋 101	商业	124.19	91.15	是
79	资房权证新字第 714006749 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 5 栋 101	商业	123.23	90.24	是
80	资房权证新字第 714006748 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 6 栋 101	商业	116.35	84.83	是
81	资房权证新字第 714006747 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 7 栋 101	商业	133.59	97.46	是
82	资房权证新字第 714006745 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 8 栋 101	商业	123.40	90.24	是
83	资房权证新字第 714006744 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 9 栋 101	商业	121.83	89.34	是
84	资房权证新字第 714006743 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 10 栋 101	商业	139.08	101.98	是
85	资房权证新字第 714006742 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 11 栋 101	商业	525.89	384.44	是

86	资房权证新字第 714006758 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 52 栋 101、102	商业	855.68	625.39	是
87	资房权证新字第 714006759 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 75 栋 101、102 等 6 套	商业	1,324.04	967.42	是
88	资房权证新字第 714006762 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 77 栋 101	商业	181.76	132.66	是
89	资房权证新字第 714006764 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 79 栋 105	商业	181.76	132.66	是
90	资房权证新字第 714006765 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 81 栋 101	商业	181.76	132.66	是
91	资房权证新字第 714006766 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 83 栋 105	商业	181.76	132.66	是
92	资房权证新字第 714006756 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 85 栋 101、106 等 7 套	商业	274.30	200.34	是
93	资房权证新字第 714006740 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 87 栋 105、106 等 7 套	商业	274.30	200.34	是
94	资房权证新字第 714006738 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 89 栋 101	商业	181.76	132.66	是
95	资房权证新字第 714006736 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 91 栋 101	商业	376.43	275.24	是
96	资房权证新字第 714006734 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 94 栋 101	商业	377.62	276.15	是
97	资房权证新字第 714006733 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 96 栋 101	商业	377.62	276.15	是
98	资房权证新字第 714006752 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 97 栋 101	商业	194.63	142.59	是
99	资房权证新字第 714006768 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新唐家园 98 栋 101、102	商业	855.68	625.39	是
100	资房权证新字第	资兴市城市投	新区民生路新宇佳园 40 栋	商业	758.68	554.10	否

	714006810 号	资建设有限责 任公司	101、102 等 4 套				
101	资房权证新字第 714006773 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 41 栋 101、102 等 4 套	商业	758.68	554.10	否
102	资房权证新字第 714006775 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 42 栋 105	商业	177.61	129.95	否
103	资房权证新字第 714006778 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 43 栋 101	商业	177.61	129.95	否
104	资房权证新字第 714006780 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 44 栋 105	商业	177.61	129.95	否
105	资房权证新字第 714006783 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 45 栋 101、102 等 7 套	商业	333.02	243.66	否
106	资房权证新字第 714006785 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 46 栋 101、102 等 6 套	商业	333.02	243.66	否
107	资房权证新字第 714006842 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 47 栋 101	商业	181.77	132.66	否
108	资房权证新字第 714006787 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 48 栋 107	商业	90.90	66.78	否
109	资房权证新字第 714006789 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 49 栋 107	商业	90.90	66.78	否
110	资房权证新字第 714006791 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 50 栋 101、106 等 7 套	商业	270.15	197.63	否
111	资房权证新字第 714006771 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 51 栋 101、102 等 5 套	商业	271.03	197.63	否
112	资房权证新字第 714006793 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 M12 栋 101	商业	121.67	88.44	否
113	资房权证新字第 714006794 号	资兴市城市投 资建设有限责 任公司	新区民生路新宇佳园 M13 栋 101	商业	378.28	276.15	否
114	资房权证新字第 714006797 号	资兴市城市投 资建设有限责	新区民生路新宇佳园 M14 栋 101	商业	128.79	93.85	否

		任公司					
115	资房权证新字第 714006798 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M15 栋 101	商业	132.81	97.46	否
116	资房权证新字第 714006799 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M16 栋 101	商业	124.15	90.24	否
117	资房权证新字第 714006801 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M17 栋 101	商业	113.99	83.02	否
118	资房权证新字第 714006803 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M18 栋 101	商业	119.48	87.54	否
119	资房权证新字第 714006807 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M19 栋 101	商业	114.86	83.93	否
120	资房权证新字第 714006808 号	资兴市城市投资建设有限责任公司	新区民生路新宇佳园 M20 栋 101	商业	114.86	83.93	否
121	湘(2020)资兴市不动产权第 0003722 号	开元公司	资兴市回龙山瑶族乡回龙村(回龙山)3 栋	商业	1,598.08	2383.50	否
122	湘(2020)资兴市不动产权第 0003723 号	开元公司	资兴市回龙山瑶族乡回龙村(回龙山)1 栋	商业	930.16		否
123	湘(2020)资兴市不动产权第 0003721 号	开元公司	资兴市回龙山瑶族乡回龙村(回龙山)2 栋	商业	472.01		否

2、在建工程

最近三年末，发行人在建工程账面价值分别为 66,562.78 万元、68,173.38 万元和 77,011.26 万元，2021 年发行人在建工程余额增长原因主要系发行人对东江湖大数据产业园项目投入增加所致。截至 2021 年末，发行人在建工程项目主要有景区设施建设项目、资兴自来水工程项目和东江湖大数据产业园项目。

3、其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产余额分别为 165,381.98 万元、

165,381.98 万元和 73,377.12 万元，主要为公司预付的对资兴市国有资产经营管理中心的土地、房产等资产收购款，由于涉及国有企事业单位较多，截至 2021 年末尚未完成产权过户手续，相关手续仍在办理中。

七、发行人负债结构分析

表5-16 发行人最近三年末负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	4,000.00	0.78	1,500.00	0.33	60.00	0.01
应付票据	28,997.47	5.62	3,000.00	0.67	4,500.00	0.99
应付账款	4,857.20	0.94	4,868.16	1.09	4,893.37	1.08
预收款项	-	-	2,587.11	0.58	2,633.48	0.58
合同负债	1,162.55	0.23	-	-	-	-
应付职工薪酬	203.48	0.04	109.71	0.02	127.32	0.03
应交税费	45.03	0.01	66.70	0.01	94.43	0.02
其他应付款	17,614.55	3.41	33,438.55	7.46	31,636.65	6.97
一年内到期的非流动负债	57,273.24	11.10	54,360.00	12.13	54,634.60	12.03
流动负债合计	114,153.50	22.12	99,930.24	22.30	98,579.87	21.70
长期借款	241,245.00	46.75	246,623.00	55.04	226,128.60	49.79
应付债券	135,999.91	26.35	75,700.08	16.89	100,802.11	22.19
长期应付款	24,380.84	4.72	25,859.03	5.77	28,673.50	6.31
递延收益	270.00	0.05				
非流动负债合计	401,895.75	77.88	348,182.11	77.70	355,604.21	78.30
负债合计	516,049.25	100.00	448,112.35	100.00	454,184.08	100.00

最近三年末，发行人负债总额分别为 454,184.08 万元、448,112.35

万元和 516,049.25 万元，发行人负债规模整体保持平稳增长态势，负债规模大致与公司资产规模和业务量相匹配，发行人负债水平总体来说处于合理范围内。近三年，发行人负债规模基本保持在合理水平，主要包括长期应付款、应付债券和长期借款等。

（一）流动负债

最近三年末，发行人流动负债分别为 98,579.87 万元、99,930.24 万元和 114,153.50 万元，占总负债的比例分别为 21.70%、22.30%和 22.12%。发行人流动负债主要由应付票据、应付账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款组成。

1、应付票据

最近三年末，发行人应付票据分别为 4,500.00 万元、3,000.00 万元和 28,997.47 万元。占总负债的比例分别为 0.99%、0.67%和 5.62%，报告期内应付票据为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2、应付账款

最近三年末，发行人应付账款余额分别为 4,893.37 万元、4,868.16 万元和 4,857.20 万元，占总负债的比例分别为 1.08%、1.09%和 0.94%。报告期内，发行人应付账款数额较小，主要为应付工程款、材料款、景区资源费及旅游款和不动产购买款。

3、其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 31,636.65 万元、33,438.55 万元和 17,614.55 万元，占总负债比例分别 6.97%、7.46%和 3.41%，主要由企业债券利息、保证金和往来款构成。

表 5-17 报告期内其他应付款明细表

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	0.00	3,208.77	4,010.96
应付股利	0.00	0.00	0.00
其他应付款项	17,614.55	30,229.79	27,625.70
合 计	17,614.55	33,438.55	31,636.65

表 5-18 其他应付款款项性质进行分类表

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资金往来	10,401.17	21,783.46	22,707.67
押金及质保金	489.53	562.95	588.02
代收代付款	6,487.21	7,640.30	3,984.43
其他	236.64	243.08	345.57
合 计	17,614.55	30,229.79	27,625.70

表 5-19 2021 年末余额前五名的其他应付款项

单位：万元

项 目	期末余额	占其他应付款期末余额比例(%)	是否经营性	形成原因	是否关联方
资兴市泰鑫创业投资有限公司	3,856.42	21.89	是	资金往来款	否
资兴市煤矿棚户区协调指挥部	2,789.02	15.83	是	工程往来款	否
湖南煤业集团棚户区	1,400.00	7.95	是		
资兴市慈善总会	1,020.00	5.79	是	工程往来款	否
资兴市鲤鱼江棚改指挥部	715.00	4.06	是		
合 计	9,780.45	55.52			

4、一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 54,634.60 万元、54,360.00 万元和 57,273.24 万元，占总负债的比例分别为 12.03%、12.13%和 11.10%，2021 年末一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的银行长期借款、一年内到期的应付债券款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付利息构成。

表 5-20 2021 年末一年内到期非流动负债明细表

单位：万元

项 目	2021 年末金额
一年内到期的长期借款	24,460.00
一年内到期的应付债券	26,000.00
一年内到期的长期应付款	840.00
一年内到期的应付利息	5,973.24
合 计	57,273.24

（二）非流动负债

最近三年末，发行人非流动负债分别为 355,604.21 万元、348,182.11 万元和 401,895.75 万元，占负债总额比例分别为 78.30%和 77.70%和 77.88%，非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

1、长期借款

最近三年末，长期借款余额分别为 226,128.60 万元、246,623.00 万元和 241,245.00 万元，占总负债的比例分别为 49.79%、55.04%和 46.75%。报告期内，发行人长期借款规模变动较小。公司长期借款分类构成情况具体如下：

表5-21 公司最近三年末长期借款构成情况

单位：万元、%

项 目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
-----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押及质押	34,391.00	14.26	32,895.00	13.34	13,797.00	5.42
抵押借款	50,800.00	21.06	64,350.00	26.09	68,316.20	26.82
质押借款	14,550.00	6.03	14,750.00	5.98	15,050.00	5.91
抵押、质押及保证借款	72,800.00	30.18	69,700.00	28.26	86,000.00	33.76
质押及保证借款	62,230.00	25.80	62,070.00	25.17	71,600.00	28.10
抵押及保证借款	6,474.00	2.68	2,858.00	1.16	-	-
合计	241,245.00	100.00	246,623.00	100.00	226,128.60	100.00

2、应付债券

最近三年末，发行人应付债券余额分别为 100,802.11 万元、75,700.08 万元和 135,999.91 万元，占总负债的比例分别为 22.19%、16.89%和 26.35%。2021 年末应付债券增加，主要系 2021 年发行规模为 9 亿元的“21 资兴城投 01”。

3、长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款余额分别为 28,673.50 万元、25,859.03 万元和 24,380.84 万元，占总负债的比例分别为 6.31%、5.77%和 4.72%，报告期内发行人长期应付款余额基本保持稳定。2021 年末长期应付款明细情况如下：

表5-22 公司2021年末长期应付款明细情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	占比
湖南省扶贫开发投资有限公司	17,100.84	70.14
中国农发重点建设基金有限公司	6,320.00	25.92
远东国际租赁有限公司	960.00	3.94
合 计	24,380.84	100.00

（三）有息负债分析

最近三年末，公司有息负债余额分别为 414,798.81 万元、404,042.11 万元和 462,898.99 万元，主要由银行借款、应付债券、其他金融机构借款以及债券构成。2021 年末发行人有息负债明细情况如下：

表5-23 发行人2021年末有息负债结构表

科目	金额（万元）	占比（%）
短期借款	4,000.00	0.86
一年内到期的非流动负债	57,273.24	12.37
长期借款	241,245.00	52.12
应付债券	135,999.91	29.38
长期应付款（有息债务）	24,380.84	5.27
合计	462,898.99	100.00

1、有息债务期限结构

截至 2021 年末，公司有息债务期限结构如下：

表5-23 发行人2021年末有息负债期限结构

单位：万元、%

期限	金额	占比
短期负债	61,273.24	13.24
长期负债	401,625.75	86.76
合计	462,898.99	100.00

截至 2021 年末，发行人前十大有息负债明细情况如下：

表 5-24 发行人 2021 年末前十大有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人/ 项目	债务类型	债务余额	期限	抵质押情 况
----	------------	------	------	----	-----------

1	17 资兴城投 01	企业债券	48,000.00	2017/5/3-2024/5/3	抵押、担保
2	17 资兴城投 02	企业债券	30,000.00	2017/9/26-2024/9/26	抵押、担保
3	21 资兴城投 01	企业债券	90,000.00	2021/4/29-2027/4/29	抵押、担保
4	中国农业发展银行资兴市支行	银行贷款	69,700.00	2016/1/5-2030/12/6	抵押
5	中国农业发展银行资兴市支行	银行贷款	59,000.00	2019/8/26-2034/8/25	抵押
6	中国工商银行资兴支行	银行贷款	26,000.00	2018/7/30-2032/7/30	抵押
7	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	银行贷款	25,000.00	2020/8/28-2040/8/27	抵押
8	国家开发银行股份有限公司	银行贷款	17,000.00	2017/6/14-2032/6/7	抵押
9	中国光大银行	银行贷款	11,391.00	2016/2/2-2026/1/16	抵押、质押
10	国家开发银行股份有限公司	银行贷款	10,200.00	2017/2/27-2032/1/11	质押、保证
	合计		386,291.00		

2、有息债务信用融资与担保融资结构分析

截至 2021 年末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

表5-25 发行人2021年末有息债务信用融资与担保融资构成情况

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
抵押	77,010.00	16.64
保证	163,249.91	35.27
信用	23,420.84	5.06
质押	22,323.24	4.82
质押及保证	1,000.00	0.22
抵押及质押	34,391.00	7.43
抵押、质押及保证	72,800.00	15.73
质押及保证	62,230.00	13.44
抵押及保证	6,474.00	1.40
合 计	462,898.99	100.00

（四）债务偿还压力测算

为了解本期债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行了测算，具体情况如下：

表5-26 债券存续期有息负债本金偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	8.65	7.59	7.46	6.31	3.27	3.71	3.92
其中：银行借款偿还规模	5.93	4.85	2.87	4.33	1.35	1.80	1.89
其他金融机构借款	0.12	0.14	0.19	0.18	0.12	0.11	0.23
17 资兴城投 01	1.60	1.60	1.60				
17 资兴城投 02	1.00	1.00	1.00				
21 资兴城投 01			1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
本期债券偿付规模			0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
合计	8.65	7.59	7.70	6.55	3.51	3.95	4.16

八、发行人对外担保情况

最近三年，公司对外担保余额分别为 142,935.28 万元、71,367.68 万元、223,349.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下表：

表5-27 发行人对外担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保类型	担保余额 (万元)
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市畅兴交通建设发展有限责任公司	抵押	6,999.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市成诚投资有限公司	抵押	44,000.00

资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市成诚投资有限公司	抵押	10,000.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市成诚投资有限公司	抵押	39,000.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市成诚投资有限公司	保证	4,000.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市城市建设市政工程有限公司	保证	5,000.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴兴泰建设有限责任公司	质押	19,500.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市成诚投资有限公司	保证	80,000.00
资兴市城市建设投资有限责任公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	保证	14,850.00
合 计			223,349.00

截至 2021 年末，公司对外担保合计金额为 223,349.00 万元，占净资产比重为 31.38%，不会对公司经营产生实质影响，上述担保公司内部对上述担保履行了必要的审核审批程序，同时也采取较为完善反担保等措施，不存在较大的代偿风险。

九、发行人资产受限情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人受限资产合计金额为 381,381.70 万元，明细情况如下：

表 5-28 发行人受限资产明细表

单位：万元

项 目	金 额	受限原因
货币资金-其他货币资金	14,000.00	商业承兑汇票保证金
货币资金-其他货币资金	10.35	旅行社质量保证金
存货-土地资产	215,081.65	借款及担保抵押
固定资产-房屋建筑物	58,812.81	借款及担保抵押
投资性房地产	93,476.90	借款及担保抵押
合 计	381,381.70	--

截至2021年12月31日，发行人受限资产余额为381,381.70万元，占净资产的比例为53.58%，受限资产占发行人净资产比重较大，主要为借款及担保抵押，不会对发行人偿债能力造成重大影响。

十、关联方和关联方交易

1、关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，以及符合企业会计准则规定的其他关联方，构成关联方。

2、发行人股东与实际控制人

发行人原股东为资兴市国有资产经营管理中心（隶属于资兴市财政局），截至募集说明书出具之日，发行人股东为资兴市投融资服务中心，出资比例占公司注册资本的 100%。

3、发行人子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

表 5-30 发行人子公司情况

序号	子公司名称	注册资本	持股比例（%）	
			直接	间接
1	资兴市农泉投资有限责任公司	20,000.00	100.00	
2	资兴市精准扶贫开发有限责任公司	5,000.00	100.00	
3	资兴市自来水有限公司	14,100.00	56.10	
4	湖南东江湖大数据产业园管理有限公司	5,000.00	100.00	
5	开元（资兴）投资有限公司	8,245.00	100.00	
6	资兴市文化旅游投资发展有限公司	6,209.61		100.00
7	湖南东江湖旅游发展有限公司	5,000.00		100.00
8	资兴东江湖安泰旅行社有限公司	35.00		68.57

9	湖南东江湖东江湾旅游开发有限责任公司	2,000.00		100.00
---	--------------------	----------	--	--------

4、发行人联营公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要联营公司情况如下：

表 5-31 发行人联营公司情况

序号	下属公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	华能湖南连坪风电有限责任公司	17,392.00	20.00
2	资兴市东江湾敦凰产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	50,000.00	20.00
3	郴州联盛房地产开发有限责任公司	3,000.00	30.00
4	资兴湘南石化销售有限公司	800.00	30.00
5	资兴城投中石化能源有限责任公司	3,900.00	49.00

5、高管关联情况

表 5-32 发行人高管关联情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	关联高管
1	资兴市城市发展投资有限公司	100,000.00	陈续跃
2	郴州东江湾电子商务股份有限公司	1,000.00	陈续跃、袁向东
3	湖南智创美居技术有限公司	2,000.00	袁向东
4	湖南资兴农村商业银行股份有限公司	40,000.00	刘和涛

6、关联方应收应付款项

2019-2021 年，发行人的关联方应收应付款项如下：

表 5-33 发行人关联方应收应付款项

单位：万元

序号	关联方	项目名称	2021 年末 账面余额	2020 年末 账面余额	2019 年末 账面余额
1	资兴市投融资服务中心	其他非流动资产	49,711.30	155,799.72	155,799.72
2	资兴市投融资服务中心	应付账款	3,665.47	3,216.61	3,148.62

3	资兴市投融资服务中心	其他应付款	724.90	724.90	724.9
4	资兴市城市发展投资有限公司	其他应收款		9,520.64	9,520.03
5	湖南资兴农村商业银行股份有限公司	其他应收款		-	4,000.00
	合计	-	54,101.67	169,261.87	173,193.27

6、关联方担保

序号	担保方	被担保方	担保类型	年末担保余额 (万元)
1	资兴市城市建设投资有限责任公司	开元(资兴)投资有限公司	保证	6,994.00
2	资兴市城市建设投资有限责任公司	开元(资兴)投资有限公司	保证	17,000.00
3	资兴市城市建设投资有限责任公司	开元(资兴)投资有限公司	保证	10,200.00
4	资兴市城市建设投资有限责任公司	开元(资兴)投资有限公司	保证	5,550.00
5	资兴市城市建设投资有限责任公司	开元(资兴)投资有限公司	保证	8,820.00
6	资兴市城市建设投资有限责任公司	开元(资兴)投资有限公司	保证	26,000.00
7	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市农泉投资有限责任公司	抵押	69,700.00
8	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市农泉投资有限责任公司	抵押	11,391.00
9	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市农泉投资有限责任公司	抵押	59,000.00
10	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市农泉投资有限责任公司	保证	400.00
11	资兴市城市建设投资有限责任公司	资兴市自来水有限公司	保证	6,500.00
12	资兴市农泉投资有限责任公司	资兴市城市建设投资有限责任公司	保证	48,000.00
13	资兴市农泉投资有限责任公司	资兴市城市建设投资有限责任公司	保证	30,000.00
14	资兴市自来水有限公司	资兴市城市建设投资有限责任公司	保证	48,000.00
15	资兴市自来水有限公司	资兴市城市建设投资有限责任公司	保证	30,000.00

	合计			377,555.00
--	----	--	--	------------

十一、未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书出具之日，公司不存在影响本期债券偿债能力的重大未决诉讼或仲裁事项。

十二、发行人最近三年合并资产负债表（见附表二）

十三、发行人最近三年合并利润表（见附表三）

十四、发行人最近三年合并现金流量表（见附表四）

第六章 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司（简称“鹏元资信”）对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本期债券信用等级为 AA+ 级，发行人长期信用等级为 AA 级，评级展望为稳定。

（一）评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司对资兴市城市建设投资有限责任公司本次计划发行规模为 1.2 亿元公司债券评级结果如下：由常德财鑫融资担保有限公司担保，债项级别 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低；该等级的评定是考虑到公司外部环境较好，为其发展提供良好基础；公司业务持续性较好，并持续得到外部较大力度支持；同时，常德财鑫融资担保有限公司（以下简称“常德财鑫担保”）提供的保证担保能有效提升本期债券的信用水平；但中证鹏元也关注到，公司整体资产流动性较弱，存在较大的资金支出压力和债务压力，且面临一定的或有负债等风险因素。

（二）跟踪评级

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

（三）近三年信用评级情况

发行人以前信用评级情况：评级单位为鹏元资信，评级结果均为主体 AA。

二、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的发行人《企业信用报告（银行版）》（报告日期：2022 年 5 月 22 日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本金的情况。

三、发行人银行授信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人共获得银行授信额度 68.80 亿元，已使用 40.10 亿元，剩余授信额度 28.70 亿元。

贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国开行湖南省分行	32.60	14.88	17.72
中国农业发展银行	18.40	15.00	3.40
中国工商银行	9.00	5.20	3.80
中国光大银行	3.00	2.22	0.78

长沙银行资兴市支行	3.00	1.20	1.80
华融湘江银行资兴市支行	2.80	1.60	1.20
合计	68.80	40.10	28.70

四、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司已发行债券具体情况如下：

表 6-1 已发行债券情况

单位：亿元

名称	发行主体	品种	余额	到期日	票面利率	是否公开	本息兑付情况
17 资兴城投 01	资兴市城市建设投资有限公司	一般企业债	3.20	2024-05-03	6.00%	是	正常
17 资兴城投 02	资兴市城市建设投资有限公司	一般企业债	3.00	2024-09-26	6.30%	是	正常
21 资兴城投 01	资兴市城市建设投资有限公司	一般企业债	9.00	2028-04-29	5.88%	是	正常

本次债券是发行人第二次申报企业债券，公司无已注册未发行债券额度，上述已发行债券的本息兑付正常。

“17 资兴城投 01”募集资金总额为 8.00 亿元，其中 4.80 亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，3.20 亿元用于补充公司的营运资金。截至 2021 年 12 月 31 日，剩余募集资金 0 亿元，募集资金已按照约定用途使用完毕。

“17 资兴城投 02”募集资金总额为 5 亿元，其中 3 亿元用于资兴市城市供水设施改扩建工程项目，2 亿元用于补充公司的营运资金。截至 2021 年 12 月 31 日，剩余募集资金 0 亿元，募集资金已按照约定用途使用完毕。

“21 资兴城投 01”募集资金总额为 9 亿元，其中 6 亿元用于东

江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目，3 亿元用于偿还发行人发行的“17 资兴城投 01”和“17 资兴城投 02”两只存续企业债券在 2020 年度应兑付的本金及利息。截至本募集说明书出具之日，募集资金按照募集说明书约定用途使用。

2021 年末，发行人及其子公司租赁融资情况如下：

表 6-2 发行人租赁融资情况

单位：万元、%

借款单位	金额	起止时间	利率	担保方式
远东国际租赁有限公司	960.00	2019.6.27-2024.6.27	6.65%	抵押
合计	960.00			

除上述融资外，截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司不存在发行其他中期票据、短期融资券，以及各类私募品种融资情况。

第七章 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后,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,保证资金按计划调度,及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付,以充分保障投资者的利益。

一、第三方增信措施

本期债券计划发行规模为人民币 1.2 亿元,为保障本期债券的偿付能力,确保债券持有人的合法权益不受损害,发行人为本期债券聘请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。

(一) 担保人基本情况

注册名称: 常德财鑫融资担保有限公司

法定代表人: 余俞

注册资本: 人民币 700,000.00 万元

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

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

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

表 7-1 常德财鑫担保（非合并）相关财务及担保数据

单位：亿元

项目	2021 年末/2021 年 度	2020 年末/2020 年 度	2019 年末/2019 年度
总资产	86.62	58.80	55.63
净资产	73.89	48.32	47.62
营业收入	4.05	2.60	2.48
净利润	0.99	0.82	0.59
融资担保责任余额	226.98	123.77	96.66

截至 2021 年 12 月 31 日，担保人融资担保责任余额为 226.98 亿元，结合当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）73.89 亿元，公司融资担保放大倍数为 3.07。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 1.20 亿元后，担保人融资担保责任余额为 228.18 亿元，融资担保放大倍数为 3.09。

- ① 常德财鑫担保最近两年合并资产负债表（见附表五）
- ② 常德财鑫担保最近两年合并利润表（见附表六）
- ③ 常德财鑫担保最近两年合并现金流量表（见附表七）

(三) 担保人资信状况

常德财鑫融资担保有限公司成立于 2008 年 4 月，注册资本 45 亿元，前身为常德财鑫投融资担保集团有限公司，由常德市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建。2016 年，常德市人民政府国有资产监督管理委员会将公司出资人变更为常德财鑫金融控股集团有限责任公司，实际控制人为常德市财政局。公司坚持“政策性资金、市场化运作、企业化管理”的经营理念，建立了银行、政府、担保、企

业和社会机构职责、风险、收益为一体的“五位一体”担保运作机制。

公司内部设有综合部、财务部、风险管理部、资产管理部、担保一部、担保二部、担保三部等 7 个职能部室；下辖澧县、安乡、桃源、鼎城、石门、汉寿 6 家分公司。经营业绩与资产规模位居湖南省同行业首位，先后被评定为“重合同守信用企业”、“常德市十佳优秀企业”、“湖南省优秀融资担保机构”、“中国担保辉煌先锋”、全国“最具影响力担保机构”等多项荣誉，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，常德财鑫担保长期主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

2021 年 3 月 9 日，常德财鑫注册资本增加至 70.00 亿元，经大公国际资信评估有限公司综合评定，常德财鑫担保长期主体信用等级提升至 AAA，评级展望稳定。

综合来看，常德财鑫资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（四）担保函主要内容

常德财鑫担保为本期债券品种二的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券品种二出具担保函，担保函的主要内容：

①被担保的债券种类、金额：被担保的本期债券品种二为 7 年期公司债券，被担保的债券面额总计不超过人民币陆亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

②债券的到期日：

担保函项下的债券分期兑付本金按以下方式进行：

本期债券品种二每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3

年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券品种二存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末分别按照第 5 个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的 20%、20%和 20%的比例偿还债券本金（第 5 个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券品种二发行总额扣除第 5 个计息年度末回售部分债券面值后的金额）。

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

③保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

④保证责任的承担：在本担保函项下本期债券品种二存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券品种二本金和利息，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。本期债券品种二持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理本期债券品种二持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券品种二到期后，本期债券品种二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：**担保人保证的范围为本期债券品种二本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

①**保证的期间：**担保人承担保证责任的期间为本期债券品种二存续期及本期债券品种二到期之日起两年。本期债券品种二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。

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

根据湖南启元律师事务所出具的法律意见书，常德财鑫融资担保有限公司出具的担保函意思表示真实、内容合法有效。

二、本期债券的偿债计划

本期债券计划发行规模为人民币 1.2 亿元，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障，同时采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿债计划概况

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

（二）偿债保障的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司资兴市支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本期债券偿债专项归集的资金等。

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

2、偿债计划的人员安排

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

3、偿债计划的财务安排

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

4、建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与长沙银行股份有限公司资兴支行、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行和湖南资兴农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

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

6、设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

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

根据《债券债权代理协议》，发行人的违约事项包括：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；

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

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

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

处理措施包括以下内容：

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

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

(3) 如果发生违约事件且一直持续 30 个工作日仍未解除，债权

代理人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

三、本期债券的偿债保障措施

(一) 发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了坚实基础

表 7-2 发行人最近三年财务状况

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
资产总额（万元）	1,227,797.41	1,149,869.54	1,130,713.31
营业收入（万元）	68,942.03	72,825.50	72,986.51
净利润（万元）	10,856.91	10,227.97	10,076.56
资产负债率（%）	42.03	38.97	40.17

2019-2021 年度，发行人总资产分别 1,130,713.31 万元、1,149,869.54 万元和 1,227,797.41 万元，总资产规模保持稳定增长；资产负债率分别为 40.17%、38.97% 和 42.03%，资产负债率维持在较低水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2019-2021 年度，发行人实现营业收入分别为 72,986.51 万元、72,825.50 万元和 68,942.03 万元，维持在较高水平。发行人营业收入主要为基础设施建设收入，上述业务与园区经济发展和居民生活息息相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2019-2021 年度，发行人实现净利润分别为 10,076.56 万元、10,227.97 万元和 10,856.91 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平较低，近年来盈利能力不断提高，随着当地经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，加之资兴市人民政府对发行人的大力支持，预计未

来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

（二）募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目可行性研究报告》，资兴市东江湖大数据产业园绿色数据中心建设工程（华南数据谷）项目计算期 8 年（2020 年为项目建设期第一年），第 3-8 年为项目运营期。在项目计算期内预计总收入 370,423.23 万元，扣除经营成本、运营期财务费用及相关税金及附加后项目累计净收益为 305,375.23 万元；在债券存续期内预计总收入 308,636.75 万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为 254,645.38 万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。项目收益测算具体情况如下：

表 7-3 本期债券募投项目收益测算表

单位：万元

项目	运营期						合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
项目收入	61,696.56	61,712.60	61,728.63	61,744.67	61,754.29	61,786.48	370,423.23
机架出租收入	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	40,960.00	245,760.00
代理宽带销售差价收入	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	20,480.00	122,880.00
办公用房出租收入	204.00	216.75	229.50	242.25	249.90	249.90	1,392.30
停车位停车收入	52.56	55.85	59.13	62.42	64.39	96.58	390.93
经营成本	5,730.30	5,730.78	5,731.26	5,731.74	5,732.03	5,732.99	34,389.10
职工薪酬	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	321.75	1,930.50
水资源费	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	224.26	1,345.56
燃料动力费	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	2,872.88	17,237.28
修理检测费	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	460.51	2,763.06

管理及其他费用	1,850.90	1,851.38	1,851.86	1,852.34	1,852.63	1,853.59	11,112.70
增值税	4,561.08	4,562.32	4,563.56	4,564.80	4,565.54	4,567.36	27,384.66
税金及附加	202.59	204.13	600.22	755.00	756.02	756.28	3,274.24
净收益	51,202.59	51,215.37	50,833.59	50,693.13	50,700.70	50,729.85	305,375.23

(三) 第三方担保机构为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券计划发行规模为人民币 1.2 亿元，为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人为本期债券聘请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。

(四) 其他偿债保障措施

1、发行人资产质量优良、结构合理、变现能力强

最近三年末，发行人流动资产账面价值分别为 771,491.28 万元、786,597.35 万元和 834,891.76 万元，占总资产的比例分别为 68.23%、68.41%和 68.00%。截至 2021 年末，发行人存货中拥有账面价值总计 38.38 亿元的土地资产，均已办理相关权证，权属清晰。并且发行人土地资产所在片区升值潜力较大，土地出让价格保持平稳增长态势，市场价值较高，变现能力较好。若本期债券兑付出现困难，发行人及时履行规定程序后，可以将资产进行变现，用于保障本期债券本息的兑付。

2、发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。发行人融资能力较强，如果由于意外情况导致发行人不能从预

期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

3、政府对发行人发展给予大力支持

一是持续注入大量经营性资产。近年来，资兴市人民政府向发行人注入大量优质土地资产，这些土地保值升值能力较强，为发行人未来发展提供了良好的机遇。

二是授权发行人承担的项目不断增加。为满足资兴市经济、社会发展需要，资兴市人民政府授权发行人承担了大量城市基础设施建设项目、土地开发与整理业务，从而确保发行人储备的项目资源充足。

四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投资项目具有较好的社会效益和经济效益，发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、短期和长期偿债能力强，近年来，资兴市经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、政策扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。本期债券由湖南省担保集团提供不可撤销连带保证责任担保。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第八章 税项

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。

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

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

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

第九章 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行信息披露，披露时间不晚于企业其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规，经公司董事会审议通过，制定了信息披露事务管理制度。本期债券上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

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

信息披露事务负责人：刘和涛

联系电话：0735-3229230

传真：0735-3229230

联系地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、未公开披露的信息为未公开信息。公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向董事会报告与本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

(2) 有关各方就该重大事件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件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

(1) 该重大事件难以保密；

(2) 该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；

(3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

2、董事、监事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事会报告，董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并督促信息披露事务负责人组织进行信息披露。

3、信息披露事务负责人收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

4、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东会、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；以书面或口头方式与证券分析师沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

(二)信息披露事务负责人在信息披露中具体职责及其履职保障

1、公司的融资部是公司信息披露事务的日常工作机构，在董事会的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，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。

信息披露事务负责人负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（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

1、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，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、监事、高级管理人员，应当对募集说明书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；信息披露事务负责人负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；

监事会负责审核董事会编制的定期报告；信息披露事务负责人负责组织定期报告的披露工作。

5、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- （一）有关责任人制作信息披露文件；
- （二）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- （三）披露事务负责人将信息披露文件报送证券交易所指定的机构审核登记；
- （四）在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- （五）披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局，并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- （六）披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

- 1.公司控股子公司发生本制度第二十条规定的重大事件，可能对

公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应当按照本制度规定履行信息披露义务。公司参股公司发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件的，公司应当履行信息披露义务。

2.公司控股子公司及参股公司发生本制度第二十条规定的重大事件，公司委派或推荐的在控股子公司或参股公司中担任董事、监事或其他负责人的人员应按照本制度的要求向公司信息披露事务负责人报告，公司信息披露事务负责人负责根据本制度规定组织信息披露。

二、本期债券发行前的信息披露

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

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

三、本期债券存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经

理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

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

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

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

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，应当及时履行信息披露义务。

四、本期债券存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，在本期债券存续期间，发行人将通过有关机构认可的网站披露以下信息：

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

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

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

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

道上的时间。

五、本息兑付事项

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个工作日,通过有关机构认可的网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十章 投资者保护机制

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

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

一、债券违约事件

（一）违约事件的定义及触发条件

以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；
- 3、发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，或在

其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

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

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

（二）违约责任及处置程序

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

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

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

（三）不可抗力

不可抗力事件是指不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件，如地震、台风、水灾、火灾、战争等。

主张发生不可抗力事件的一方应及时以书面方式通知其他方，并提供当地政府出具的有效证明文件或当地公证机关出具的公证书证明该不可抗力事件的发生。主张发生不可抗力事件的一方还须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

在发生不可抗力事件的情况下，《债权代理协议》双方应立即协商以寻求一个适当的解决方案，并应尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则协议提前终止。

（四）争议解决机制

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债权人将依据《债权代理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债权人未按《债权代

理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债权代理人的违约责任。因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地人民法院诉讼解决。

二、债券持有人会议机制

（一）债券持有人行使权利的形式

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

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

（二）债券持有人会议规则的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

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

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

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否

同意相关解决方案作出决议；

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

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

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

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

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

(8) 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

(9) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(10) 对修改《债券持有人会议规则》或《债权代理协议》作出决议；

(11) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

2、债券持有人会议的召集

(1) 债券持有人会议由债权代理人召集。在本次债券存续期内，发生债券持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5

个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

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

(3) 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：（一）会议召开的时间、地点和方式；（二）本次会议拟审议的事项；（三）债券持有人会议的债权登记日；（四）以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；（五）委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；（六）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；（七）会议费用承担方式。

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

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

3、债券持有人会议的决策程序

(1) 债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一份表决权。

(2) 债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

(3) 会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

(4) 债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

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

4、债券持有人决议的生效条件

(1) 债券持有人会议作出的普通事项决议，须经出席会议的债

券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过；重大事项需经全体有表决权的债券持有人所持表决权三分之二以上同意方可通过；

（2）会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

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

（4）债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容

5、债券持有人决议的效力范围

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等的效力和约束力。

三、债券持有人会议机制、债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制

详见本节“二、债券持有人会议机制”。

四、设置偿债资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司资兴支行、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行和湖南资兴农村商业银行股份有限公司为本次债券募集资金监管银行，并与其分别签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并开立了募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，募集资金监管银行负责对本期债券不超过 1.2 亿元募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

第十一章 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司资兴市支行为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在做出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

为保护债券投资者权利，发行人聘请华融湘江银行资兴支行为本期债券债权代理人，并与华融湘江银行资兴支行签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

一、债权代理人基本信息

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司资兴市支行

营业场所：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

负责人/联系人：曹华荣

联系地址：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

电话：0735-2390100

传真：0735-2390100

邮编：423499

二、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人义务

1、偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。发行人应于每年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将偿债资金存入偿债专户。

1、合规使用募集资金

发行人应依照募集说明书中约定的用途使用债券资金，不得擅自改变资金用途。如确需改变用途的，必须按照国家发改委要求，履行相应变更程序后方可实施。

2、登记持有人名单

发行人负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

3、信息提供

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

4、对债券持有人的通知

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

- (1) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- (2) 预计到期难以偿付利息或本金；
- (3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (4) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；
- (5) 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- (6) 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上为重大）；
- (7) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (8) 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大资产或债务处置；
- (9) 本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重大的变故，包括但不限于不能充分覆盖未到期本期债券本金余额的 2 倍或资产有灭失可能时（包括正常磨损所致）；
- (10) 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- (11) 未能履行募集说明书所规定的任何义务；
- (12) 债券被暂停转让交易；
- (13) 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其

它情形。

6、违约事件通知

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

7、披露信息的通知

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

8、发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

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

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

(3) 其它与债权人代理人履行债权人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权人代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权人代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权人代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权人代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权人代理人。

9、合规证明

(1) 高级管理人员证明文件

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

(2) 确认函

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

10、资产出售限制

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

11、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非 a.该等质押在交割日已经存在；或 b.交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或 c.该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 d.经债券持有人会议同意而设定质押。

12、关联交易限制

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

13、上市维持

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

14、追加担保

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

15、文件交付

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

16、配合新债权代理人移交

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

17、办公场所维持

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

18、指定负责人

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

19、其他

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

（二）债权代理人的权利

1、债权代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权

于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

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

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

a. 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

b. 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

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

a. 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时：（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方

有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

b. 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

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

d. 在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的

董事、监事、高级职员或雇员个人实际并上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

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

5、就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

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

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

8、债权代理人可以：**a.**在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协

助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；b.在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

第十二章 发行有关机构

一、发行人：资兴市城市建设投资有限责任公司

住所：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

法定代表人：陈续跃

经办人员：刘和涛

办公地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

联系电话：0735-3229230

传真：0735-3229230

邮编：423499

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋(B 座)26 层

法定代表人：刘宛晨

经办人员：周智远、尹华波、袁瑾、陈俊

办公地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮编：410005

（二）分销商：东海证券股份有限公司

住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：钱俊文

经办人员：张桥

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 2 层

联系电话：021-20333727、20333821

传真：021-50782395

邮编：200125

三、增信机构：常德财鑫融资担保有限公司

住所：湖南省常德市武陵区穿紫河街道滨湖社区洞庭大道中段 1098 号（工行常德市分行武陵支行九楼）

法定代表人：余俞

经办人员：袁铭俊

办公地址：湖南省常德市武陵区穿紫河街道滨湖社区洞庭大道中段 1098 号（工行常德市分行武陵支行九楼）

联系电话：0736-7133995

邮编：415000

四、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

首席合伙人：方文森

经办人员：邓建华、谭克林

办公地址：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

电话：022-88238268

传真：022-23559045

邮编：430077

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

经办人员：刘诗华、张涛

办公地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872028

传真：0755-82872333

邮政编码：518040

六、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：丁少波

经办人：陈迪章、梁爽

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

联系电话：0731-85012988

传真：0731-82953779

邮编：410007

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

八、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

九、募集资金监管银行/债券债权人/偿债资金监管银行

（一）募集资金监管银行

1、华融湘江银行股份有限公司资兴市支行

营业场所：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

负责人/联系人：曹华荣

联系地址：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

电话：0735-2390100

传真：0735-2390100

邮编：423499

2、长沙银行股份有限公司资兴支行

营业场所：湖南省资兴市资兴大道汇源名邸 1 栋一层 107-108 号、二层 201-202 号

负责人/联系人：唐晓峰

联系地址：湖南省资兴市资兴大道汇源名邸 1 栋一层 107-108 号、二层 201-202 号

电话：0735-3339199

传真：0735-3339199

邮编：423400

3、湖南资兴农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省资兴市新区阳安路 161 号

负责人/联系人：曹志军

联系地址：湖南省资兴市新区阳安路 161 号

电话：0735-3322556

传真：0735-3322556

邮编：423499

（二）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司
资兴市支行

营业场所：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

负责人/联系人：曹华荣

联系地址：湖南省资兴市阳安路 171 号地税局右边附楼

电话：0735-2390100

传真：0735-2390100

邮编：423499

第十三章 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人：

(陈续跃)

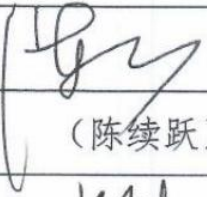
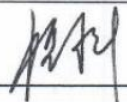
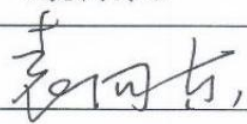
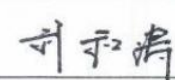
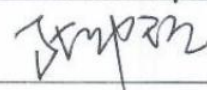
资兴市城市建设投资有限责任公司



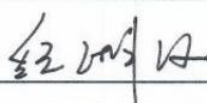
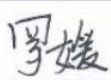
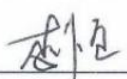
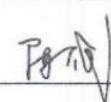
发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、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。

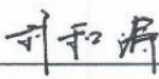
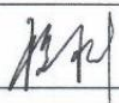
全体董事签名：

		
(陈续跃)	(袁向东)	(刘和涛)
		
(段科)	(陈玮瑛)	

全体监事签名：

		
(纪湘汉)	(罗媛)	(陈润)
		
(熊海霞)	(李恒)	

全体高级管理人员签名：

		
(刘和涛)	(段科)	

资兴市城市建设投资有限责任公司



主承销商声明

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

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

法定代表人(或授权代表):

李俭

李俭

项目负责人签字:

周智远

周智远

尹华波

尹华波

财信证券股份有限公司



律师事务所声明

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

经办律师签名：

谭亮 陈峰

律师事务所负责人签名：

王付



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》，确认说明书及其摘要中引用本所出具的 2019 年度（CAC 证审字[2020]0427 号）、2020 年度（CAC 证审字[2021]0228 号）以及 2021 年度（CAC 证审字[2022]0214 号）审计报告的相关的财务数据与审计报告一致。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人：

姚运海

姚运海

签字注册会计师：



邓建华



王丽云



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 6 月 14 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的评级报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资信评级人员（签字）：刘清华 张涛

评级机构负责人（签字）：



中证鹏元资信评估股份有限公司



第十四章 法律意见

本期债券的发行人律师湖南启元律师事务所出具的《关于 2022 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券的法律意见书》认为：

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

二、《募集说明书》及其摘要中引用本法律意见书的内容真实、准确、完整，《募集说明书》及其摘要在重大法律事实方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形。

三、发行人本期发行已经根据《公司法》和《公司章程》等有关规定合法、有效地获得所需的各项批准与授权；决策程序及内容合法有效；本期发行已取得国家发展和改革委员会等相关主管部门的注册。

第十五章 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的注册文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书及摘要
- （三）发行人 2019-2021 年经审计的财务报告
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- （五）湖南金州律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

资兴市城市建设投资有限责任公司

住所：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

法定代表人：陈续跃

联系人：刘和涛

联系地址：资兴市唐洞街道阳安中路 18 号

联系电话：0735-3229230

邮编：423499

财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋(B 座)26 层

法定代表人：刘宛晨

联系人：周智远、尹华波、袁瑾、陈俊

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779567

传真：0731-84779555

邮编：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2022 年第一期资兴市城市建设投资有限责任公司公司债券

发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券股份有限公司	主承销商	财信证券股份有限公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	周智远	0731-84779567
2	东海证券股份有限公司	分销商	东海证券股份有限公司企业创新融资部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 2 层	张桥	021-20333727 021-20333821

附表二：发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：			
货币资金	652,562,996.71	541,356,668.60	1,036,824,676.87
应收账款	1,694,209,738.66	1,463,816,665.03	1,169,386,799.56
预付账款	56,103,507.83	4,838,121.30	13,561,670.42
其他应收款	1,512,761,613.62	1,121,189,907.60	668,312,048.48
存货	4,409,573,437.19	4,711,041,667.04	4,773,411,744.73
其他流动资产	23,706,303.53	23,730,453.23	53,415,815.43
流动资产合计	8,348,917,597.54	7,865,973,482.80	7,714,912,755.49
非流动资产：			
可供出售金融资产		73,223,549.83	64,823,549.83
长期应收款	172,545,525.61	141,440,809.30	134,517,269.93
长期股权投资	39,002,366.56	12,819,708.17	12,064,261.63
其他权益工具投资	72,419,864.83		
投资性房地产	1,094,942,259.12		
固定资产	1,036,534,269.26	1,061,854,372.49	1,054,827,706.78
在建工程	770,112,632.76	681,733,844.06	665,627,801.47
无形资产	11,500.99	23,057.23	30,033.00
长期待摊费用	5,930,930.50	6,574,275.77	5,199,606.72
递延所得税资产	3,785,911.51	1,232,522.31	1,310,250.72
其他非流动资产	733,771,248.03	1,653,819,818.14	1,653,819,818.14
非流动资产合计	3,929,056,509.17	3,632,721,957.30	3,592,220,298.22

资产总计	12,277,974,106.71	11,498,695,440.10	11,307,133,053.71
------	-------------------	-------------------	-------------------

(续表)

项目	2021/09/30	2020/12/31	2019/12/31
流动负债：			
短期借款	40,000,000.00	15,000,000.00	600,000.00
应付票据	289,974,694.61	30,000,000.00	45,000,000.00
应付账款	48,571,963.91	48,681,587.46	48,933,747.18
预收款项		25,871,131.28	26,334,827.07
合同负债	11,625,467.97		
应付职工薪酬	2,034,772.43	1,097,108.98	1,273,242.25
应交税费	450,276.04	667,003.20	944,315.29
其他应付款	176,145,457.30	334,385,536.09	316,366,542.76
一年内到期的非流动负债	572,732,383.56	543,600,000.00	546,346,000.00
流动负债合计	1,141,535,015.82	999,302,367.01	985,798,674.55
非流动负债：			
长期借款	2,412,450,000.00	2,466,230,000.00	2,261,286,000.00
应付债券	1,359,999,090.28	757,000,791.65	1,008,021,075.46
长期应付款	243,808,400.00	258,590,300.00	286,735,000.00
递延收益	2,700,000.00		
非流动负债合计	4,018,957,490.28	3,481,821,091.65	3,556,042,075.46
负债合计	5,160,492,506.10	4,481,123,458.66	4,541,840,750.01
所有者权益：			
实收资本	330,000,000.00	330,000,000.00	180,000,000.00
资本公积	5,767,149,911.35	5,767,149,911.35	5,767,149,911.35
盈余公积	112,267,103.72	100,116,502.61	89,000,781.24
未分配利润	908,019,239.52	820,240,381.76	729,174,477.97
归属于母公司所有者权益合计	7,117,436,254.59	7,017,506,795.72	6,765,325,170.56
少数股东权益	45,346.02	65,185.72	-32,866.86

所有者权益合计	7,117,481,600.61	7,017,571,981.44	6,765,292,303.70
负债和所有者权益 总计	12,277,974,106.71	11,498,695,440.10	11,307,133,053.71

附表三：发行人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	689,420,332.75	728,255,047.31	729,865,070.21
其中：营业收入	689,420,332.75	728,255,047.31	729,865,070.21
二、营业总成本	717,543,083.35	760,776,896.15	755,645,066.48
其中：营业成本	585,322,947.57	616,680,061.13	601,642,333.88
营业税金及附加	3,207,306.59	2,939,208.06	2,076,249.08
销售费用	2,756,470.26	9,409,241.51	8,025,665.44
管理费用	43,967,749.91	43,366,934.48	47,907,634.43
研发费用	471,958.00		
财务费用	81,816,651.02	88,381,450.97	90,647,131.18
加：其他收益	127,934,823.50	139,597,396.20	118,730,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	5,852,477.23	1,780,246.54	4,384,063.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-517,341.61	-444,553.46	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-823,959.68		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-8,663,171.20	-5,346,052.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	104,840,590.45	100,192,622.70	97,334,067.18
加：营业外收入	4,190,566.33	3,104,217.03	5,724,406.72
减：营业外支出	760,196.01	426,375.51	1,653,741.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	108,270,960.77	102,870,464.22	101,404,732.13

减：所得税费用	-298,110.44	590,786.48	639,168.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,569,071.21	102,279,677.74	100,765,563.62
归属于母公司所有者的净利润	108,588,910.91	102,181,625.16	100,659,234.14
少数股东损益	-19,839.70	98,052.58	106,329.48

附表四：发行人最近三年合并现金流量表

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	448,566,266.59	433,361,486.05	536,765,394.07
收到其他与经营活动有关的现金	381,285,320.10	292,951,634.39	206,973,553.51
经营活动现金流入小计	829,851,586.69	726,313,120.44	743,738,947.58
购买商品、接受劳务支付的现金	224,378,620.19	341,356,832.04	649,168,524.05
支付给职工以及为职工支付的现金	39,121,024.91	41,772,774.62	36,040,347.24
支付的各项税费	4,134,344.16	3,279,423.15	4,663,932.04
支付其他与经营活动有关的现金	735,441,404.90	592,031,887.09	436,725,002.00
经营活动现金流出小计	1,003,075,394.16	978,440,916.90	1,126,597,805.33
经营活动产生的现金流量净额	-173,223,807.47	-252,127,796.46	-382,858,857.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金	6,369,818.84	2,224,800.00	4,469,801.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,200,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,676,973.83	
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计	6,369,818.84	6,901,773.83	5,669,801.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	227,538,558.19	69,483,448.50	25,214,276.46
投资支付的现金	26,700,000.00	9,600,000.00	24,370,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	254,238,558.19	79,083,448.50	49,584,276.46
投资活动产生的现金流量净额	-247,868,739.35	-72,181,674.67	-43,914,474.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000,000.00	200,000,000.00
取得借款收到的现金	458,000,000.00	400,300,000.00	1,028,408,000.00
发行债券收到的现金	900,000,000.00		
收到的其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	115,312,400.00	45,018,642.64
筹资活动现金流入小计	1,658,000,000.00	665,612,400.00	1,273,426,642.64
偿还债务支付的现金	775,580,000.00	528,902,000.00	258,784,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	230,468,333.56	234,713,587.14	112,689,700.88
支付的其他与筹资活动有关的现金	239,654,541.51	93,257,100.00	106,626,967.53
筹资活动现金流出小计	1,245,702,875.07	856,872,687.14	478,100,668.41
筹资活动产生的现金流量净额	412,297,124.93	-191,260,287.14	795,325,974.23

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	-8,795,421.89	-515,569,758.27	368,552,641.84
加：期初现金及现金等价物余额	521,254,918.60	1,036,824,676.87	668,272,035.03
六、期末现金及现金等价物余额	512,459,496.71	521,254,918.60	1,036,824,676.87

单位：元

附表五：常德财鑫担保最近两年合并资产负债表

单位：元

项目	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：		
货币资金	2,818,554,718.85	710,489,326.76
交易性金融资产	24,830,413.54	
存出保证金	1,252,129,805.21	1,219,113,852.50
衍生金融资产		
短期贷款	363,477,828.00	383,555,070.03
应收票据	94,039,236.37	
预付款项		
应收账款		
应收保费		
应收代位追偿款	279,619,492.43	284,925,243.27
其他应收款	3,325,593,625.12	3,598,095,279.25
委托贷款	19,400,000.00	19,700,000.00
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,852,096.70	4.12
流动资产合计	8,278,497,216.22	6,215,878,775.93
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
债券投资	200,000,000.00	
可供出售金融资产		15,000,000.00
其他权益投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	106,081,301.18	115,795,565.29
其他权益工具投资	10,000,000.00	
其他非流动金融资产	5,000,000.00	
投资性房地产	208,841,216.06	22,567,234.82
固定资产	107,835,294.01	60,901,007.99
在建工程		
抵债资产	61,252,981.32	223,830,129.19
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
无形支出		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	48,819,767.79	35,777,097.27
其他非流动资产		
非流动资产合计	747,830,560.36	473,871,034.56
资产总计	9,026,327,776.58	6,689,749,810.49

(续表)

项目	2021-12-31	2020-12-31
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
存入保证金	160,117,787.87	223,654,710.78
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	13,487,740.00	7,008,131.34
合同负债	289,084.91	
应付职工薪酬	14,966,539.44	6,966,686.38

应交税费	33,248,099.74	41,175,560.41
其他应付款	611,050,759.65	468,055,792.00
应付分保款		
担保合同准备金	512,943,068.47	306,722,789.42
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	17,345.09	
流动负债合计	1,346,120,425.17	1,053,583,670.33
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	135,070,145.50	143,478,438.46
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	135,070,145.50	143,478,438.46
负债合计	1,481,190,570.67	1,197,062,108.79
所有者权益：		
实收资本	7,000,000,000.00	4,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	56,125,776.70	529,653,242.05
减：库存股		
其他综合收益	-5,301,098.44	2,180,880.45

专项储备		
盈余公积	45,492,041.43	36,161,627.14
一般风险准备	45,294,662.34	35,964,248.05
未分配利润	271,639,923.86	254,913,889.98
归属于母公司所有者权益合计	7,413,251,305.89	5,358,873,887.67
少数股东权益	131,885,900.02	133,813,814.03
所有者权益合计	7,545,137,205.91	5,492,687,701.70
负债和所有者权益总计	9,026,327,776.58	6,689,749,810.49

附表六：常德财鑫担保最近两年合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	457,553,838.21	307,681,296.20
其中：利息收入	35,013,321.71	38,812,330.16
担保费收入	413,267,895.89	262,723,771.68
手续费及佣金收入	2,957,062.68	5,214,438.65
其他业务收入	6,315,557.93	930,755.71
二、营业总成本	299,463,371.16	174,580,785.39
其中：营业成本	4,235,893.23	563,501.80
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额	60,425,106.95	71,241,281.02
提取保险合同准备金净额	206,220,279.05	92,382,553.86
保单红利支出		
分保费用	2,453,940.25	1,182,948.83
税金及附加	3,133,344.47	2,710,586.03
销售费用		
管理费用	52,316,548.02	36,498,206.28
研发费用		
财务费用	-29,322,740.81	-29,998,292.43
其中：利息费用		687,376.11
利息收入	29,385,493.60	30,739,170.78
加：其他收益	29,123,218.20	43,309,128.87
投资收益（损失以“-”号填列）	2,057,714.77	5,448,328.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的 金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)	-569,303.01	
净敞口套期收益	-26,375,369.09	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-22,779,397.69	-35,979,991.58
资产处置损益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(损失以“-”号填列)	139,548,330.23	145,877,976.41
加: 营业外收入	3,940.34	3,869.53
减: 营业外支出	423,868.74	9,755,895.67
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	139,128,401.83	136,125,950.27
减: 所得税费用	36,031,052.87	38,612,506.26
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	103,097,348.96	97,513,444.01
其中: 被合并方在合并前实现的利润		
(一) 按持续经营性分类:		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类:		
归属于母公司所有者的净利润	99,396,429.81	90,807,334.45
少数股东损益	3,700,919.15	6,706,109.56
六、其他综合收益的税后净额	-7,481,978.89	-12,187,792.14
归属于母公司所有者的综合收益的税后净额	-7,481,978.89	-12,187,792.14
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

1、重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
3、其他权益工具投资公允价值变动		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
5、其他		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-7,481,978.89	-12,187,792.14
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-7,481,978.89	-12,187,792.14
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	95,615,370.07	85,325,651.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	91,914,450.92	78,619,542.31
归属于少数股东的综合收益总额	3,700,919.15	6,706,109.56
八、每股收益		
(一) 基本每股收益(元/股)		

(二)稀释每股收益(元/股)		
----------------	--	--

附表七：常德财鑫担保最近两年合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	5,641,966.71	
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金	424,911,230.04	223,383,893.72
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	46,224,074.72	45,189,547.69
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		113.48
收到其他与经营活动有关的现金	198,170,300.37	327,969,165.69
经营活动现金流入小计	674,947,571.84	596,542,720.58
购买商品、接受劳务支付的现金		89,419.86
客户贷款及垫款净增加额	-8,148,152.13	69,993,378.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金	118,249,559.16	184,309,401.36
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	23,242,263.47	14,651,178.32
支付的各项税费	62,098,332.67	57,820,547.85
支付其他与经营活动有关的现金	670,070,349.58	831,259,978.15
经营活动现金流出小计	865,512,352.75	1,158,123,903.54
经营活动产生的现金流量净额	-190,564,780.91	-561,581,182.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益收到的现金	4,290,000.00	2,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		238,000,000.00
投资活动现金流入小计	4,290,000.00	240,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	283,827.00	1,097,653.59
投资支付的现金	200,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00
投资活动现金流出小计	200,283,827.00	101,097,653.59
投资活动产生的现金流量净额	-195,993,827.00	138,902,346.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,500,000,000.00	
取得借款所收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,500,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,376,000.00	7,200,000.00

支付其他与筹资活动有关的现金	860,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	865,376,000.00	7,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,634,624,000.00	-7,200,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,248,065,392.09	-429,878,836.55
加：期初现金及现金等价物余额	710,489,326.76	1,140,368,163.31
六、期末现金及现金等价物余额	1,958,554,718.85	710,489,326.76