

# 2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司 县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期） 募集说明书

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 发行人名称：        | 湖南金阳新城建设发展集团有限公司  |
| 发行金额：         | 人民币4亿元            |
| 注册金额：         | 人民币10亿元           |
| 增信情况：         | 本期债券无担保           |
| 评级机构：         | 东方金诚国际信用评估有限公司    |
| 评级情况：         | 主体评级：AA+；债项评级：AA+ |
| 牵头主承销商/簿记管理人  | 财信证券股份有限公司        |
| 联席主承销商/副簿记管理人 | 恒泰长财证券有限责任公司      |
| 债权代理人         | 华融湘江银行股份有限公司长沙分行  |

发行人

湖南金阳新城建设发展集团有限公司

牵头主承销商



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

联席主承销商

恒泰证券  
HENGTAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇二二年五月

## 重要声明及提示

### 一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务,本公司及全体董事、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。公司全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

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

### 四、投资提示

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

投资者认购或持有本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。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务。本期债券的偿债保障措施主要由募投项目的收入、发行人自身的经营收益等构成，偿债保障措施完善。

2021年6月28日，东方金诚国际信用评估有限公司将发行人主体长期信用等级从AA级上调至AA+级；同时，大公国际资信评估有限公司维持发行人AA级主体评级。发行人外部主体评级存在差异，敬请投资人注意投资风险。

本期债券主承销商为财信证券有限责任公司与恒泰长财证券有限责任公司。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。

## 六、本期债券基本要素

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管  
理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识  
别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择在本债券存  
续期的第3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。

**（一）债券名称：**2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司  
县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）（简称“22金阳新城  
02”）

**（二）发行总额：**本期债券为第二期发行，计划发行规模为人  
民币4亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。在本债券存  
续期的第3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3年末，发行人可选择在原债券票  
面年利率基础上上调或下调0-300个基点，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。

**（四）债券利率：**本期债券采用固定利率形式，通过中央国债  
登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正

原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法規，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3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后4年保持不变。

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3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后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

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

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

**（八）发行范围和对象：**通过主承销商在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者

（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

（十）债券担保：本期债券无担保。

## 目录

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| 重要声明及提示.....                                             | 1   |
| 目录.....                                                  | 6   |
| 释 义.....                                                 | 7   |
| 第一条 风险提示及说明.....                                         | 10  |
| 第二条 发行条款.....                                            | 15  |
| 第三条 募集资金用途.....                                          | 26  |
| 第四条 发行人基本情况.....                                         | 49  |
| 第五条 发行人财务情况.....                                         | 106 |
| 第六条 发行人及本期债券的资信情况.....                                   | 162 |
| 第七条 增信机制及其他保障措施.....                                     | 176 |
| 第八条 税项.....                                              | 177 |
| 第九条 信息披露安排.....                                          | 179 |
| 第十条 投资者权利保护机制.....                                       | 188 |
| 第十一条 债权代理人.....                                          | 206 |
| 第十二条 本期债券发行的有关机构.....                                    | 218 |
| 第十三条 法律意见.....                                           | 225 |
| 第十四条 其他应说明的事项.....                                       | 228 |
| 第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明.....                                | 229 |
| 第十六条 备查文件.....                                           | 240 |
| 附表一：2022 年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）发行网点表..... | 243 |
| 附表二：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合并资产负债表.....           | 244 |
| 附表三：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合并利润表.....             | 246 |
| 附表四：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合并现金流量表.....           | 248 |
| 附表五：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母公司资产负债表.....          | 251 |
| 附表六：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母公司利润表.....            | 253 |
| 附表七：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母公司现金流量表.....          | 255 |

## 释 义

|               |                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 发行人/本公司/公司    | 湖南金阳新城建设发展集团有限公司                                                        |
| 本次债券          | 发行人经股东浏阳市国有资产事务中心批准的向国家发改委申请的发行不超过10亿元的县城新型城镇化建设专项企业债券                  |
| 本期债券          | 本次债券项下第二期发行的总额4亿元的“2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）”           |
| 本期发行          | 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而制作的《2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）募集说明书》 |
| 主承销商          | 财信证券股份有限公司和恒泰长财证券有限责任公司                                                 |
| 牵头主承销商/簿记管理人  | 财信证券股份有限公司                                                              |
| 联席主承销商/副簿记管理人 | 恒泰长财证券有限责任公司                                                            |
| 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 |
| 主承销协议         | 发行人与主承销商签署的《2021年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券承销协议》                           |
| 余额包销          | 主承销商在发行期结束后，将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                                                             |
| 浏阳市政府         | 浏阳市人民政府                                                                       |
| 市财政局          | 浏阳市财政局                                                                        |
| 浏阳经开区（高新区）    | 浏阳经开区与浏阳高新区合并后名称                                                              |
| 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                                                           |
| 《公司法》         | 《中华人民共和国公司法》                                                                  |
| 《证券法》         | 《中华人民共和国证券法》                                                                  |
| 《企业债券管理条例》    | 国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》                                                    |
| 《债券管理通知》      | 《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）                               |

|           |                                                                    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| 债券持有人     | 本期债券的投资者                                                           |
| 报告期/近三年   | 2019年度/末、2020年度/末和2021年度/末                                         |
| 工作日       | 北京市商业银行的对公营业日（不包含<br>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、<br>澳门特别行政区和台湾省的法定节假日<br>和/或休息日） |
| 元、万元、亿元   | 如无特别说明，指人民币元、万元、亿元                                                 |

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

## 第一条 风险提示及说明

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

### 一、与本期债券有关的风险与对策

#### （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，申请在国家批准交易场所上市交易流通。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交易所上市交易或流通，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）募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等，项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

#### （五）违规使用债券资金的风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。同时，若发行人违规挪用本期债券资金，可能导致本期债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。

### 二、与发行人行业有关的风险与对策

#### （一）政策性风险

发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、房屋租赁、相关资本投资和产业投资等业务。目前，浏阳市政府、浏阳经开区（高新区）管委会给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性，这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。同时，发行人现金流较大依赖于融资活动产生的净现金流，而相关政策的变化可能导致融资活动产生的现金流入不及预期，导致发行人发生资金短缺风险。

对策：发行人将提前研判相关政策变化趋势，提前储备融资额度。如发行人因政策变化原因导致融资活动中的现金流入减少，发行人将通过其名下优质资产的变现保障有息债务的还本付息。

## （二）经济周期风险

土地开发整理业务、城市基础设施建设业务和保障性住房建设业务的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时，土地出让的价格和成交量都将下降，城市基础设施建设业务的投资需求也将减少，这些均对发行人的盈利能力产生不利影响。

## 三、与发行人有关的风险与对策

### （一）受限资产规模较大的风险

近年来，为了适应业务发展的需要，公司开展了大规模的融资，并利用相关资产进行抵押、质押。发行人将部分自有土地使用权、在建工程及固定资产分别抵押给金融机构等，以获得银行借款。截至 2021 年末，公司受限资产账面价值合计为 75,360.15 万元，占期末资产总额 2.26%。受限资产为存货。如果未来发行人及集团内公司相关借款出现违约，可能会造成发行人对应抵质押物所有权的丧失，公司资产规模、营业收入以及净利润将受影响，从而影响发行人经营状况及未来发展。

### （二）对外担保风险

截至 2021 年末，公司对外担保总金额为 274,943.00 万元。该对外担保事项已经公司有权机构批准。如果被担保公司在未来出现偿付困难或发生违约，公司将履行相应的担保责任。因此，对外担保所带来的不确定性将给公司造成一定的或有负债风险。

### （三）公司主营业务对政府依赖较大的风险

公司主营业务中基础设施代建业务及土地开发整理业务对政府的依赖性较大。近三年，公司基础设施代建业务及土地开发整理业务收入占总收入的比重分别为 99.91%、100.00%和 95.00%，整体占比较高，公司对政府的依赖性较大。

### （四）公司经营现金流量持续为净流出的风险

近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-176,527.77 万元、1,804.79 万元和-123,361.68 万元，2019 年度和 2021 年度现金流量净额呈现大额流出的趋势，主要系近年来公司基础设施代建业务及土地整理与开发业务规模不断扩大，项目投入资金较大且尚未回款所致。若未来项目回款不及时或融资环境发生不利变动，可能影响公司现金流情况。

### （五）往来占款或资金拆借风险

截至 2021 年末，发行人其他应收款中有 45,263.06 万元为与当地国有企业发生的资金拆借，虽然资金拆借方主要为浏阳市当地的国有企业，发生坏账的可能性较小。但资金拆借一方面占用了发行

人资金，影响资金使用效率；另一方面若资金拆借方经营状况发生不利变化，可能导致发行人资金无法收回。

#### （六）主营业务合规性风险

发行人的基础设施项目代建业务与土地整理开发业务采用“项目委托方与公司签订代建协议——公司投资建设、建成移交——项目委托方结算、付款”的模式委托公司建设。在项目竣工验收合格后，项目委托方将委聘相关机构对项目进行审计，并根据经审计投资总额向公司支付投资成本以及一定比例的项目建设收益。虽然发行人与项目委托方签订代建合同，且按照合同进行了工程款项的结算及款项支付，发行人基于业务协议开展各项工作，并根据协议约定结算收入，但不排除后续因政策变化导致发行人主营业务出现不合规的风险。

#### （七）偿债能力弱化风险

发行人合并资产负债率由 2020 末的 34.76% 上升至 48.09%，EBITDA 利息保障倍数由 2020 年末的 1.53 下降至 2021 年末的 0.77，主要是 2021 年 3 月末将浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司纳入合并范围，上述两家公司资产负债率超过 50%，利息支出大幅增加所致。发行人短期偿债能力与长期偿债能力均有所弱化，如后续不能采取有效措施提升资产规模、增强盈利能力，发行人偿债能力可能将进一步弱化，影响后续新增融资。

## 第二条 发行条款

### 一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕223号注册通知公开发行。

2021年2月2日发行人召开董事会会议同意本次债券的发行；发行人股东浏阳市国有资产事务中心于2021年3月17日出具股东决议同意本次债券的发行。

### 二、本期债券的主要条款

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择在债券存续期的第3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。

（一）发行人：湖南金阳新城建设发展集团有限公司。

（二）债券名称：2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）（简称“22金阳新城02”）。

（三）发行金额：本期债券为第二期发行，计划发行规模为人民币4亿元。

**（四）债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。在债券存续期的第3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3年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，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。

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

在本期债券存续期的第3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后4年保持不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

在本期债券存续期内第3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后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

**（七）发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第3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（含本数）。

**（八）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3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。

**（九）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。

**（十）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。

**（十一）发行价格：**债券面值100元，平价发行。

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

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

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

（十五）发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2022】年【6】月【21】日。

（十六）簿记建档日：【2022】年【6】月【17】日。

（十七）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【6】月【20】日。

（十八）起息日：自【2022】年【6】月【21】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【6】月【21】日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：本期债券计息期限为【2022】年【6】月【21】日起至【2029】年【6】月【20】日止；若投资者于本期债券存续期第3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【21】日起至【2025】年【6】月【20】日止。

（二十）付息日：【2023】年至【2029】年每年的【6】月【21】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3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【2025】年每年的【6】月【21】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。

（二十一）兑付日：【2025】年至【2029】年每年的【6】月【21】日；若投资者于本期债券存续期第3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【6】月【21】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。

（二十二）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（二十三）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

（二十七）债券担保：本期债券无担保。

（二十八）债权代理人：华融湘江银行股份有限公司长沙分行。

**（二十九）募集资金监管银行：**华融湘江银行股份有限公司长沙分行、中国农业银行股份有限公司浏阳市支行、中国光大银行股份有限公司长沙分行。

**（三十）偿债资金监管银行：**华融湘江银行股份有限公司长沙分行。

**（三十一）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。

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

### 三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化专项企业债券（第二期）申购和配售办法说明》中规定。

**（二）**通过主承销商在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息

网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或向本期债券主承销商索取。认购方法如下：

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

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

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

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（六）流通安排

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。

#### （七）上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并争取尽快得到批准。

### 四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商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。

（五）投资者同意华融湘江银行股份有限公司长沙分行作为本期债券的债权代理人 and 监管银行，代表全体债券持有人与发行人签订的《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》；同意中国农业银行股份有限公司浏阳支行、中国光大银行股份有限公司长沙分行作为本期债券监管银行与发行人签订的《募集资金专项账户监管

协议》等文件，接受文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权代理人、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》规定做出的有效决议，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【21】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3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【2025】年每年的【6】月【21】日。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

## （二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。在本期债券存续期内第3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后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【6】月【21】日；若投资者于本期债券存续期第3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【6】月【21】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。

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

### 第三条 募集资金用途

#### 一、本期债券的募集资金规模

2021年2月2日，湖南金阳新城建设发展集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。

2021年3月17日，发行人股东浏阳市国有资产事务中心于2021年3月17日出具股东决议同意本次债券的发行。

经发行人股东和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕223号同意注册，本次债券发行总额不超过10亿元，采取分期发行。

#### 二、本期债券募集资金用途

本期债券计划发行规模为人民币4亿元，其中0.1亿元用于补充流动资金，3.9亿元用于浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目。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、%

| 项目名称                 | 项目实施主体       | 企业持股比例 | 总投资规模      | 拟使用募集资金   | 募集资金占总投资比例 | 募集资金占本期债券发行金额比例 |
|----------------------|--------------|--------|------------|-----------|------------|-----------------|
| 浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及 | 湖南金阳新城建设发展集团 | -      | 120,252.79 | 39,000.00 | 32.43      | 97.50           |

|            |      |   |   |           |       |        |
|------------|------|---|---|-----------|-------|--------|
| 配套服务设施建设项目 | 有限公司 |   |   |           |       |        |
| 补充流动资金     | -    | - | - | 1,000.00  | -     | 2.50   |
| 合计         | -    | - | - | 40,000.00 | 32.43 | 100.00 |

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 三、募集资金投资项目概况

#### （一）项目整体概况

本期债券募投项目为浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目，属于《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》（发改办财金规〔2020〕613号）所支持的第一类县城产业平台公共配套设施领域。

本项目总用地面积为742.58亩，用地现已取得浏阳市自然资源局《建设用地预审与选址意见书》，目前发行人已办理该地块建设用地规划许可证与土地证。标准厂房工程与路网工程用地性质为工业用地，人才公寓用地性质为住宅用地。上述土地费用已纳入募投项目总投资，估算土地费用19,904.65万元。本项目总建筑面积为447,483.19平方米，主要为浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂

房及人才公寓等主体建筑建设及配套的内部道路等基础设施建设。主要分为标准化厂房工程、人才公寓工程和路网工程，具体建设内容如下：

标准化厂房工程：总用地面积351,155.30m<sup>2</sup>（合526.73亩），总建筑面积421,386.36m<sup>2</sup>，其中新建研发车间16,200m<sup>2</sup>，单层厂房128,068.56m<sup>2</sup>，多层厂房207,360m<sup>2</sup>，管理办公用房48,600m<sup>2</sup>，食堂8,100m<sup>2</sup>，辅助用房6,697.8m<sup>2</sup>，地下室6,360m<sup>2</sup>。

人才公寓工程：总用地面积8,698.94m<sup>2</sup>（合13.05亩），总建筑面积26,096.83m<sup>2</sup>，其中新建人才公寓26,096.83m<sup>2</sup>。

标准厂房工程中管理办公用房总建筑面积48600平方米，占募投项目总建筑面积的10.86%，建设内容为6栋管理办公用房的建筑主体工程、装饰装修工程、弱电给排水等工程，工程投资额6439.5万元，主要定位于入驻企业的配套办公用房。人才公寓工程总建筑面积26096.83m<sup>2</sup>，占募投项目总建筑面积的5.83%，建设内容为2栋长租公寓的建筑主体工程、装饰装修工程、弱电给排水等工程，工程投资6069.55万元，定位于入驻企业中高级管理人员的配套生活住房。管理办公用房与人才公寓为标准厂房的配套设施，对于园区企业与企业中高级人才的引进具有重要意义。管理办公用房与人才公寓工程建筑面积占标准厂房主体建筑面积较小，不改变本项目工业地产的性质。发行人承诺人才公寓仅用于出租，不用于出售。

路网工程：总用地面积202.80亩，新建东昇路（洞阳路-蕙兰路）1000m，路幅宽度24m；光华路（北盛大道-康平路）1,200m，路幅

宽度24m；联东U谷东侧支路600m，路幅宽度24m；柳冲路（洞阳路-健民路）1300m，路幅宽度32m；坪山路（东昇路-G319）1,100m，路幅宽度24m。路网工程投资额1.92亿元，主要建设东昇路、光华路等标准厂房内部及与市政道路联结路。募投项目所属区域定位于制造产业聚集区，后续需要重型机械设备出入，因此路网工程建设厚度、宽度等标准较高，导致路网工程投资额较大。路网工程属于标准厂房配套设施的一部分，虽不直接产生收益，但对于标准厂房后续的出租业务产生积极作用，对于完善标准厂房基础配套设施，打通标准厂房与市政路网的连接具有重要意义。路网工程由标准厂房业主进行管理，不属于市政道路的一部分，不涉及公益性建设内容。

本项目总投资估算120,252.79万元，其中项目资本金45,252.79万元来源于发行人自有资金，将在项目建设期内逐步投入；债券融资75,000.00万元。

## （二）当地产业集聚、区域发展规划及企业入驻情况

浏阳经济技术开发区创立于1997年，2012年被国务院批准为国家级经济技术开发区。浏阳高新技术产业开发区创立于2003年，2016年被湖南省政府批准为省级高新技术产业开发区。2020年5月，两园正式合并。经过20余年的发展，园区已成为开发面积35平方公里的千亿级园区，形成以电子信息、生物医药、智能装备制造为主导，以健康产业、再制造为特色的“三主两特”产业格局。聚集了蓝思科技、惠科光电、尔康制药、九典制药、永清环保、盐津铺子、宇环数控、华恒机器人、启泰传感、豪恩声学、华域视觉等1700多

家企业，其中规模以上工业企业300多家，拥有主板上市企业8家、新三板挂牌企业4家、上市后备企业34家。目前浏阳经开区（高新区）及周边四镇组成的金阳新城已纳入长沙市“十四五”规划，是长沙市一体两翼建设的东翼新城。

### （三）当地工业地产情况

目前浏阳经开区（高新区）工业厂房主要有长沙e中心、创新创业园、中欧园、新能源厂房、智中心厂房五处工业地产。截至2022年4月30日，区域内标准厂房合计总经营面积为60.98万平方米，已租售总面积43.45万平方米，待租售面积17.53万平方米。待租售面积中9.75万平方米为今年新建。2022年上半年，新增已租售面积7.75万平方米，全年已租售面积预计新增11万平方米。综上，浏阳经开区（高新区）工业地产去库存压力较小，库存去化周期在1年左右。在尚有一定的存量工业地产的情况下再建设本募投项目的原因主要是：一方面园区对申请入驻标准厂房的企业设置了一定的标准，导致存量工业地产需要一定的时间对入驻企业进行挑选引进；另一方面，目前浏阳经开区（高新区）工业地产存在结构性不匹配，存量的标准厂房中长沙e中心、创新创业园、中欧园主要针对中小微企业或个人，适用于电子产业研发、信息技术等轻资产行业；新能源厂房主要针对新能源电池设计、研发等企业，存量标准厂房的空间结构及配套设施无法满足环宇数控、中铁五新、宏源机械、法泽尔动力、波特尼电气等当地主要大型制造企业及其相关产业企业的需求。

#### （四）项目建设必要性、社会效益

##### 1、项目建设必要性

（1）浏阳市纳入了国家发改委《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》所明确的“县城新型城镇化建设示范名单”，浏阳经开区为国家级经开区，浏阳高新区为省级高新区，两个园区均属于中国开发区审核公告目录内的产业园区，本项目将围绕智能制造产业进行相应的技术设备生产、检验检测综合的配套设施建设，以打造产业集聚度高、配套功能完善、产业链生态齐全的智能制造业产业园区，属于区位优势合理、要素集聚度高的产业平台，项目的建设将有利于浏阳经开区（高新区）产业培育设施的提质增效，符合国家发改委《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》和《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》的有关精神。

（2）浏阳经开区（高新区）是长江经济带国家级转型升级示范开发区、国家再制造高新技术产业化基地，智能制造产业是浏阳经开区（高新区）的主导产业。本项目的建设有助于完善当地主导产业配套设施建设，培育内生增长动力和“造血”能力，促进本地经济发展和农业转移人口就业。

（3）2021年4月，《中共中央 国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》指出：要做大做强先进制造业，统筹规划引导中部地区产业集群（基地）发展，在长江沿线建设中国（武汉）光谷、中国（合肥）声谷，在京广沿线建设郑州电子信息、长株潭装

备制造产业集群。本项目通过建设标准厂房，引导区域内主要制造产业企业集中生产，有利于形成产业集群与产业分工。

综上所述，本项目的建设有利于集聚产业要素，促进浏阳县域经济发展，有利于推进浏阳经开区（高新区）新型城镇化进程和经济结构的调整、优化和升级，有利于拉动浏阳经开区（高新区）区域经济增长，对促进区域经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

## 2、项目建设社会效益

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带动现代制造产业及其相关产业的就业，为地方政府新开辟税源，增加政府收入，促进地方经济发展，提高当地居民的福利水平。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

项目建成后，完善的配套设施、优美的创业环境将吸引本地和外地的知名企业入驻，带动浏阳经开区（高新区）产业的发展，建成后随着企业规模的不断扩大，势必对当地经济带来巨大影响。同时，将大大改善浏阳经开区（高新区）的配套条件，为企业提供标准化工业厂房，方便企业开展生产、经营活动，其对所在地基础设施和公共服务的影响是非常有利的。

## （五）项目建设经济效益

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《浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目申请报告》显示，项目收入来源主要为研发车间、单层厂房、多层厂房、管理办公用房、人才公寓的出租收入，食堂、停车位出租收入和物业管理经营收入，项目计算期为 15 年（2 年建设期和 13 年运营期），运营期主要收入项目情况如下：

### 1、价格预测

#### （1）厂房类物业价格预测

项目周边地区厂房类物业租金情况如下：

| 序号 | 地点                  | 用途    | 租金（元/平方米·月）           |
|----|---------------------|-------|-----------------------|
| 1  | 五矿·麓谷科技产业园（长沙高新区）   | 厂房/办公 | 厂房：33-35.1<br>办公：42.6 |
| 2  | 金荣同心工业园（望城经开区）      | 厂房    | 20.1                  |
| 3  | 联东 U 谷（望城经开区）       | 厂房    | 30.0                  |
| 4  | 伟创力长沙智能制造产业园（望城经开区） | 厂房    | 45.3                  |
| 5  | 浏阳现代产业制造基地          | 厂房    | 24.9                  |
| 6  | 衡山科学城               | 办公    | 47.4                  |
| 7  | 株洲大汉惠普信息产业园         | 办公    | 35.1                  |

项目周边地区厂房类物业出售情况如下：

| 序号 | 地点          | 用途 | 出售价格（元/平方米） |
|----|-------------|----|-------------|
| 1  | 浏阳经开区       | 厂房 | 3076.92     |
| 2  | 浏阳经开区联东 U 谷 | 厂房 | 3680.00     |
| 3  | 长沙经开区       | 厂房 | 6666.67     |

基于上述可比价格，本项目研发车间属精装修，定位在介于办公与厂房之间，预测研发车间租金标准为 30 元/m<sup>2</sup>/月，售价为 3,000

元/m<sup>2</sup>；因单层厂房较多层厂房市场需求量较大，处于供不应求状态，预测单层厂房租金标准为 28/m<sup>2</sup>/月，售价为 2,500 元/m<sup>2</sup>；，多层厂房租金标准为 25/m<sup>2</sup>/月，售价为 2,300 元/m<sup>2</sup>。

## （2）办公类物业价格预测

项目周边地区办公类物业出租价格情况如下：

| 序号 | 地点             | 用途  | 租金（元/平米·月） |
|----|----------------|-----|------------|
| 1  | 蓝月谷创业大楼（宁乡经开区） | 办公楼 | 50.1       |
| 2  | 长沙芯城科技园（长沙高新区） | 办公楼 | 42-54      |
| 3  | 中电软件园（长沙高新区）   | 办公楼 | 45-55.5    |
| 4  | 麓谷新长海中心（长沙高新区） | 办公楼 | 45-54      |
| 5  | 株洲栗雨工业园总部壹号    | 办公楼 | 54.9       |

根据上述可比价格，考虑到管理办公用房属于工业区内办公用房，预测本项目管理办公用房价格为 30 元/m<sup>2</sup>/月。因项目周边办公用房出售信息较少，售价保守按 3,000 元/m<sup>2</sup>预测。

## （3）人才公寓价格预测

项目周边公寓类租金情况如下表：

| 序号 | 项目名称            | 出租面积（m <sup>2</sup> ） | 总价（元/月） | 出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月） |
|----|-----------------|-----------------------|---------|---------------------------|
| 1  | 水岸山城            | 60                    | 1,300   | 21.67                     |
| 2  | 德政园             | 30                    | 1,298   | 43.27                     |
| 3  | 恒大华府            | 117                   | 2,400   | 20.51                     |
| 4  | 南庭城果（雨花经开区人才公寓） | 35                    | 850     | 25.75                     |

根据上述可比价格，考虑到本项目人才公寓属于精装修，定位于企业中高层管理人员，预测本项目人才公寓价格为 25 元/m<sup>2</sup>/月。

## （4）食堂价格预测

本项目食堂为入驻企业员工集中就餐配套设施，由于周边类似物业较少，保守按 20 元/m<sup>2</sup>/月预测。

#### （5）停车位价格预测

项目周边地区类似停车场收费情况如下：

| 序号 | 地区  | 位置               | 收费标准                                        |
|----|-----|------------------|---------------------------------------------|
| 1  | 浏阳市 | 妇幼立体停车库          | 5 元/h，单次停车 24 小时限价 40 元                     |
| 2  | 浏阳市 | 老煤炭公司停车场         | 白天 4 元/h，夜间 1 元/h                           |
| 3  | 浏阳市 | 老信用社停车场          | 4 元/h                                       |
| 4  | 浏阳市 | 西湖山广场停车场         | 4 元/h                                       |
| 5  | 浏阳市 | 浏阳河广场 1 号/2 号停车场 | 4 元/h                                       |
| 6  | 浏阳市 | 道路临时停车泊位         | 首小时内每 15 分钟 1 元，首小时后每 15 分钟 1.5 元，一天 40 元封顶 |

根据上述可比价格，预测本项目停车位收费标准为：白天（7：00-22：00）按 3 元/小时计算，夜间（22：00-7：00）按 5 元/辆计算<sup>1</sup>

### 2、募投项目收入

#### （1）研发车间租售收入

本项目研发车间建筑面积 16,200 m<sup>2</sup>，根据项目建设规模及特点，预测本项目研发车间租金标准为 30 元/m<sup>2</sup>/月，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，运营期第三年开始出租率保持在 100%。其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 5%，项目运营期第六年开始，8,100 m<sup>2</sup>用于出售，每年出售 4,050 m<sup>2</sup>，售价为 3,000 元/m<sup>2</sup>，未出售

<sup>1</sup> 该收费标准未超过《浏阳市机动车停放服务收费实施细则》（浏发改联函〔2021〕2 号）的规定。

面积全部用于出租。据此计算项目研发车间出租收入为 5,225.14 万元，出售收入为 2,430.00 万元。

## （2）单层厂房租售收入

本项目单层厂房建筑面积 128,068.56 m<sup>2</sup>，预测本项目单层厂房租金标准为 28 元/m<sup>2</sup>/月，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，运营期第三年开始出租率保持在 100%。其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 5%，项目运营期第六年开始，64,034.28 m<sup>2</sup>用于出售，每年出售 32,017.14 m<sup>2</sup>，售价为 2,500 元/m<sup>2</sup>，未出售面积全部用于出租。据此计算项目单层厂房出租收入为 38,553.49 万元，出售收入为 16,008.58 万元。

## （3）多层厂房租售收入

本项目多层厂房建筑面积 207,360 m<sup>2</sup>，预测本项目多层厂房租金标准为 25 元/m<sup>2</sup>/月，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，运营期第三年开始出租率保持在 100%。其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 5%，项目运营期第六年开始，103,680 m<sup>2</sup>用于出售，每年出售 51,840 m<sup>2</sup>，售价为 2,300 元/m<sup>2</sup>，未出售面积全部用于出租。据此计算项目多层厂房出租收入为 55,735.03 万元，出售收入为 23,846.40 万元。

## （4）管理办公用房租售收入

本项目管理办公用房建筑面积 48,600 m<sup>2</sup>，预测本项目管理办公用房租金标准为 30 元/m<sup>2</sup>/月，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，运营期第三年开始出租率保持在 100%。其租赁价格每两

年调整一次，上调幅度 5%，项目运营期第六年开始，24,300 m<sup>2</sup>用于出售，每年出售 12,150 m<sup>2</sup>，售价为 3,000 元/m<sup>2</sup>，未出售面积全部用于出租。据此计算项目管理办公用房出租收入为 15,675.47 万元，出售收入为 7,290.00 万元。

#### （5）食堂出租收入

本项目食堂出租建筑面积 8,100 m<sup>2</sup>，预测本项目食堂租金标准为 20 元/m<sup>2</sup>/月，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，运营期第三年开始出租率保持在 100%。其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 5%，预计运营期内，项目食堂租金收入合计为 2,846.77 万元。

#### （6）人才公寓出租收入

本项目人才公寓出租建筑面积 26,097 m<sup>2</sup>，预测本项目人才公寓租金标准为 25 元/m<sup>2</sup>/月，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，运营期第三年开始出租率保持在 100%。其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 5%，据此计算项目人才公寓出租收入为 11,464.80 万元。发行人承诺人才公寓仅用于出租，不用于出售。

#### （7）停车位出租收入

项目停车场配建机动车停车位 1,463 个，竣工验收后全部出租。根据《2018 年中国智慧停车行业大数据报告》数据分析，目前我国停车位缺口率达到 50%，而平均的空置率也达到 41.3%，即平均车位使用率约为 60%，主要原因是停车信息的不对称问题，没有实行有效的停车诱导。本项目通过智能停车系统实行有效的停车诱导和

管理，且位于产业园内，地理位置优越，停车位使用率根据全国平均和本项目各停车场类别估算，在全国平均车位使用率的基础上上下浮动取值，暂定运营期小型车位白天使用率为70%，晚上使用率为30%。根据项目建设规模及特点，本项目停放服务收费暂定标准如下：公共停车场小型车白天（7：00-22：00）按3元/小时计算，夜间（22：00-7：00）按5元/辆计算，单价每两年增长1元。

停车场收入=单价\*停车位个数\*使用天数\*停车位使用率。据此计算得停车位租金收入合计为34,442.65万元。

#### （8）物业管理经营收入

本项目物业面积408,328.6 m<sup>2</sup>，运营期内根据物业的出租情况收取物业管理费，物业管理费标准为1.2元/m<sup>2</sup>·月，其价格每两年调整一次，上调幅度5%，预计运营期内，项目物业管理经营收入合计为8,610.51万元。

### 3、运营成本

本项目总成本费用包括：修理费用、管理费用、折旧费、摊销费、利息支出、税金及附加等。

（1）管理费用主要包括工会经费、职工教育经费、员工工资及福利费等，按营业收入的1.5%计算。

（2）修理费用：经营期每年修理费用按固定资产原值的0.2%计算。

（3）折旧费用和摊销：本项目房屋折旧年限按20年计算，残值5%，土地使用费按使用年限40年摊销。

（4）财务费用：本项目经营期财务费用为债券利息，年利率为6%。

（5）税金及附加：按现行政策规定，本项目应缴纳所得税、增值税税、城市建设维护税及教育费附加。所得税税率按利润总额的25%估算，增值税销项税减去进项税估算，城市维护建设税按营业税额7%估算，教育费附加按营业税额的5%估算。

#### 4、项目收益情况

运营期内，募投项目预计可实现经营收入222,128.84万元，扣除经营成本、销售税金及附加和土地增值税后的项目净收益为207,406.21万元，项目净收益能够覆盖项目总投资。在本期债券存续期内，浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目预计可实现经营收入120,934.45万元，扣除经营成本、销售税金及附加和土地增值税后的项目净收益为118,065.19万元，能够覆盖本期债券募集资金用于该项目部分的本息。

募投项目租售对象为环宇数控、中铁五新、宏源机械、法泽尔动力、波特尼电气等当地主要大型制造企业及其相关产业企业。目前募投项目已开工建设，预计2023年10月份竣工，暂未与相关企业签订意向入驻协议。

表 3-2 募投项目在运营期内的收益情况

单位：万元

| 序号  | 项目          | 合计        | 建设期 |   | 经营期       |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|-------------|-----------|-----|---|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |             |           | 1   | 2 | 3         | 4         | 5         | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15       |
| 一   | 经营收入（万元）    | 222128.84 | -   | - | 13299.77  | 14741.97  | 17482.00  | 38894.60 | 36516.11 | 11728.62 | 12169.26 | 12169.26 | 12631.93 | 12631.93 | 13117.76 | 13117.76 | 13627.87 |
| 1   | 研发车间出租      |           | -   | - | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 1.1 | 出租率         |           | -   | - | 80%       | 90%       | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| 1.2 | 出租面积（㎡）     |           | -   | - | 16200     | 16200     | 16200     | 12150    | 8100     | 8100     | 8100     | 8100     | 8100     | 8100     | 8100     | 8100     | 8100     |
| 1.3 | 出租单价（元/㎡/年） |           | -   | - | 360.00    | 360.00    | 378.00    | 378.00   | 396.90   | 396.90   | 416.75   | 416.75   | 437.58   | 437.58   | 459.46   | 459.46   | 482.43   |
|     | 收入合计（万元）    | 5225.14   | -   | - | 466.56    | 524.88    | 612.36    | 459.27   | 321.49   | 321.49   | 337.56   | 337.56   | 354.44   | 354.44   | 372.16   | 372.16   | 390.77   |
| 2   | 研发车间出售      |           | -   | - | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 2.1 | 出售率         |           | -   | - | -         | -         | -         | 50%      | 50%      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 2.2 | 出售面积（㎡）     |           | -   | - | -         | -         | -         | 8100     | 8100     | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 2.3 | 出售单价（元/㎡）   |           | -   | - | -         | -         | -         | 3000.00  | 3000.00  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 收入合计（万元）    | 2430.00   | -   | - | -         | -         | -         | 1215     | 1215     | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 3   | 单层厂房出租      |           | -   | - | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 3.1 | 出租率         |           | -   | - | 80%       | 90%       | 100%      | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     |
| 3.2 | 出租面积（㎡）     |           | -   | - | 128068.56 | 128068.56 | 128068.56 | 96051.42 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 | 64034.28 |
| 3.3 | 出租单价（元/㎡/年） |           | -   | - | 336.00    | 336.00    | 352.80    | 352.80   | 370.44   | 370.44   | 388.96   | 388.96   | 408.41   | 408.41   | 428.83   | 428.83   | 450.27   |
|     | 收入合计（万元）    | 38553.49  | -   | - | 3442.48   | 3872.79   | 4518.26   | 3388.69  | 2372.09  | 2372.09  | 2490.69  | 2490.69  | 2615.22  | 2615.22  | 2745.99  | 2745.99  | 2883.29  |
| 4   | 单层厂房出售      |           | -   | - | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 4.1 | 出售率         |           | -   | - | -         | -         | -         | 50%      | 50%      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 4.2 | 出售面积（㎡）     |           | -   | - | -         | -         | -         | 64034.28 | 64034.28 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 4.3 | 出售单价（元/㎡）   |           | -   | - | -         | -         | -         | 2500.00  | 2500.00  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|     | 收入合计（万元）    | 16008.58  | -   | - | -         | -         | -         | 8004.29  | 8004.29  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |

| 序号  | 项目          | 合计       | 建设期 |   | 经营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|-------------|----------|-----|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |             |          | 1   | 2 | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        |
| 5   | 多层厂房出租      | -        | -   | - | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 5.1 | 出租率         | -        | -   | - | 80%       | 90%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| 5.2 | 出租面积（㎡）     | -        | -   | - | 207360.00 | 207360.00 | 207360.00 | 155520.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 | 103680.00 |
| 5.3 | 出租单价（元/㎡/年） | -        | -   | - | 300.00    | 300.00    | 315.00    | 315.00    | 330.75    | 330.75    | 347.29    | 347.29    | 364.65    | 364.65    | 382.88    | 382.88    | 402.03    |
|     | 收入合计（万元）    | 55735.03 | -   | - | 4976.64   | 5598.72   | 6531.84   | 4898.88   | 3429.22   | 3429.22   | 3600.68   | 3600.68   | 3780.71   | 3780.71   | 3969.75   | 3969.75   | 4168.23   |
| 6   | 多层厂房出售      | -        | -   | - | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 6.1 | 出售率         | -        | -   | - | -         | -         | -         | 50%       | 50%       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 6.2 | 出售面积（㎡）     | -        | -   | - | -         | -         | -         | 103680.00 | 103680.00 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 6.3 | 出售单价（元/㎡）   | -        | -   | - | -         | -         | -         | 2300.00   | 2300.00   | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
|     | 收入合计（万元）    | 23846.40 | -   | - | 0         | 0         | 0         | 11923.2   | 11923.2   | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 7   | 管理办公用房出租    | -        | -   | - | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 7.1 | 出租率         | -        | -   | - | 80%       | 90%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| 7.2 | 出租面积（㎡）     | -        | -   | - | 48600     | 48600     | 48600     | 36450     | 24300     | 24300     | 24300     | 24300     | 24300     | 24300     | 24300     | 24300     | 24300     |
| 7.3 | 出租单价（元/㎡/年） | -        | -   | - | 360.00    | 360.00    | 378.00    | 378.00    | 396.90    | 396.90    | 416.75    | 416.75    | 437.58    | 437.58    | 459.46    | 459.46    | 482.43    |
|     | 收入合计（万元）    | 15675.47 | -   | - | 1399.68   | 1574.64   | 1837.08   | 1377.81   | 964.47    | 964.47    | 1012.69   | 1012.69   | 1063.32   | 1063.32   | 1116.49   | 1116.49   | 1172.32   |
| 8   | 管理办公用房出售    | -        | -   | - | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 8.1 | 出售率         | -        | -   | - | -         | -         | -         | 50%       | 50%       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 8.2 | 出售面积（㎡）     | -        | -   | - | -         | -         | -         | 24300     | 24300     | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 8.3 | 出售单价（元/㎡）   | -        | -   | - | -         | -         | -         | 3000.00   | 3000.00   | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
|     | 收入合计（万元）    | 7290.00  | -   | - | -         | -         | -         | 3645      | 3645      | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 9   | 食堂出租        | -        | -   | - | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 9.1 | 出租率         | -        | -   | - | 80%       | 90%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| 9.2 | 出租面积（㎡）     | -        | -   | - | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      | 8100      |
| 9.3 | 出租单价（元/㎡/年） | -        | -   | - | 240.00    | 240.00    | 252.00    | 252.00    | 264.60    | 264.60    | 277.83    | 277.83    | 291.72    | 291.72    | 306.31    | 306.31    | 321.62    |
|     | 收入合计（万元）    | 2846.77  | -   | - | 155.52    | 174.96    | 204.12    | 204.12    | 214.33    | 214.33    | 225.04    | 225.04    | 236.29    | 236.29    | 248.11    | 248.11    | 260.51    |

| 序号   | 项目                    | 合计       | 建设期  |      | 经营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|------|-----------------------|----------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|      |                       |          | 1    | 2    | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        |
| 10   | 人才公寓出租                | -        | -    | -    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 10.1 | 出租率                   | -        | -    | -    | 80%       | 90%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| 10.2 | 出租面积（㎡）               | -        | -    | -    | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     | 26097     |
| 10.3 | 出租单价（元/㎡/年）           | -        | -    | -    | 300.00    | 300.00    | 315.00    | 315.00    | 330.75    | 330.75    | 347.29    | 347.29    | 364.65    | 364.65    | 382.88    | 382.88    | 402.03    |
|      | 收入合计（万元）              | 11464.80 | -    | -    | 626.32    | 704.61    | 822.05    | 822.05    | 863.15    | 863.15    | 906.31    | 906.31    | 951.63    | 951.63    | 999.21    | 999.21    | 1049.17   |
| 11   | 停车位出租收入               | 34442.65 | -    | -    | 1762.18   | 1762.18   | 2338.9    | 2338.9    | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   | 2915.61   |
| 11.1 | 白天（7：00-22：00）停车费（万元） | -        | -    | -    | 1682.08   | 1682.08   | 2242.78   | 2242.78   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   | 2803.47   |
|      | 单价（元/小时）              | -        | -    | -    | 3         | 3         | 4         | 4         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         |
|      | 停车位个数（个）              | -        | -    | -    | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      |
|      | 使用天数（天）               | -        | -    | -    | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       |
|      | 停车位使用率                | -        | -    | -    | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       |
| 11.2 | 夜间（22：00-7：00）停车费（万元） | -        | -    | -    | 80.1      | 80.1      | 96.12     | 96.12     | 112.14    | 112.14    | 112.14    | 112.14    | 112.14    | 112.14    | 112.14    | 112.14    | 112.14    |
|      | 单价（元/辆）               | -        | -    | -    | 5         | 5         | 6         | 6         | 7         | 7         | 7         | 7         | 7         | 7         | 7         | 7         | 7         |
|      | 停车位个数（个）              | -        | -    | -    | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      | 1463      |
|      | 使用天数（天）               | -        | -    | -    | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       |
|      | 停车位使用率                | -        | -    | -    | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       |
| 12   | 物业管理经营                | -        | -    | -    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 12.1 | 出租率                   | -        | -    | -    | 80%       | 90%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| 12.2 | 物业面积（㎡）               | -        | -    | -    | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 | 408328.56 |
| 12.3 | 单价（元/㎡/年）             | -        | -    | -    | 14        | 14        | 15.12     | 15.12     | 15.88     | 15.88     | 16.67     | 16.67     | 17.50     | 17.50     | 18.38     | 18.38     | 19.30     |
|      | 收入合计（万元）              | 8610.51  | -    | -    | 470.39    | 529.19    | 617.39    | 617.39    | 648.26    | 648.26    | 680.68    | 680.68    | 714.71    | 714.71    | 750.44    | 750.44    | 787.97    |
| 二    | 税金及附加                 | 9528.17  | 0.00 | 0.00 | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 338.89    | 1064.39   | 1104.73   | 1104.73   | 1147.07   | 1147.07   | 1191.53   | 1191.53   | 1238.23   |
| 1    | 销项税                   | 18340.92 |      |      | 1098.15   | 1217.23   | 1443.47   | 3211.48   | 3015.09   | 968.42    | 1004.80   | 1004.80   | 1043.00   | 1043.00   | 1083.12   | 1083.12   | 1125.24   |

| 序号 | 项目                | 合计         | 建设期      |          | 经营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----|-------------------|------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |                   |            | 1        | 2        | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        |
| 2  | 固定资产抵扣进项税         | 8119.10    | -        | -        | 1078.75   | 1196.60   | 1420.52   | 3170.35   | 2673.40   | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 3  | 流通过程产生进项税         | 294.01     | 0.00     | 0.00     | 19.40     | 20.63     | 22.95     | 41.13     | 39.11     | 18.07     | 18.44     | 18.44     | 18.83     | 18.83     | 19.25     | 19.25     | 19.68     |
| 4  | 增值税               | 8507.29    | -        | -        | -         | -         | -         | -         | 302.58    | 950.35    | 986.36    | 986.36    | 1024.17   | 1024.17   | 1063.87   | 1063.87   | 1105.56   |
| 5  | 城建维护税             | 595.51     | -        | -        | -         | -         | -         | -         | 21.18     | 66.52     | 69.05     | 69.05     | 71.69     | 71.69     | 74.47     | 74.47     | 77.39     |
| 6  | 教育费附加             | 425.37     | -        | -        | -         | -         | -         | -         | 15.13     | 47.52     | 49.32     | 49.32     | 51.21     | 51.21     | 53.19     | 53.19     | 55.28     |
| 三  | 经营成本              | 5194.46    | -        | -        | 342.77    | 364.40    | 405.50    | 726.69    | 691.01    | 319.20    | 325.81    | 325.81    | 332.75    | 332.75    | 340.04    | 340.04    | 347.69    |
|    | 项目净收益             | 207,406.21 | -        | -        | 12,957.00 | 14,377.57 | 17,076.50 | 38,167.91 | 35,486.21 | 10,345.03 | 10,738.72 | 10,738.72 | 11,152.11 | 11,152.11 | 11,586.19 | 11,586.19 | 12,041.95 |
|    | 本息合计              | 95,625.00  | 4,125.00 | 4,125.00 | 19,125.00 | 18,300.00 | 17,475.00 | 16,650.00 | 15,825.00 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
|    | 本金（用于该项目）         | 75,000.00  | -        | -        | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
|    | 利息（假设票面利率为 5.50%） | 20,625.00  | 4,125.00 | 4,125.00 | 4,125.00  | 3,300.00  | 2,475.00  | 1,650.00  | 825.00    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
|    | 项目净收益对债券本息覆盖倍数    | 1.23       | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |

## （六）项目审批情况

本期债券募投项目为浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目。根据湖南省发展和改革委员会对募投项目出具的专项意见，募投项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中的允许类。募投项目已取得建设项目用地预审与选址意见书、环境影响登记表、备案文件、土地证及项目报建文件，相关批复或登记备案文件均由有权部门颁发或按照法律法规程序登记备案取得，符合相关规定，具体如下：

表 3-3 募投项目审批表

| 序号 | 批准文件           | 批准文号                  | 发文机关                | 日期              | 主要内容                                                                                           |
|----|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 建设项目用地预审与选址意见书 | 用字第 430181202120013 号 | 浏阳市自然资源局            | 2021 年 1 月 12 日 | 根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。                              |
| 2  | 建设项目环境影响登记表    | 202143018100000015    | 湖南省生态环境厅环境影响登记表备案系统 | 2021 年 1 月 15 日 | 本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目。主要环境影响为废水、生活污水。采取的环保措施及排放去向为采取预处理措施后通过市政污水管网排放至污水处理厂。 |
| 3  | 企业投资项目备案告知信息表  | 2021012               | 浏阳经济技术开发区管理委员会      | 2021 年 1 月 21 日 | 本项目建设主体为湖南金阳新城建设发展集团有限公司，项目总投资 120252.79 万元。                                                   |
| 4  | 建设用地规划许可       | 地字第 430181202120058   | 浏阳市自然资源局            | 2021 年 10 月     | 列明项目名称、用地规模等信息                                                                                 |

| 序号 | 批准文件    | 批准文号                                                      | 发文机关        | 日期                     | 主要内容                          |
|----|---------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------|
|    | 证       | 号                                                         |             | 13 日                   |                               |
| 5  | 不动产权证   | 湘<br>(2021)<br>浏阳市不动产权第<br>0138687<br>号                   | 浏阳市自然资源局    | 2021 年<br>11 月<br>30 日 | 列明土地面积、类型等信息                  |
| 6  | 工程规划许可证 | 建字第<br>43018120<br>2120179<br>号                           | 浏阳市自然资源局    | 2021 年<br>12 月 1<br>日  | 列明项目名称、建设位置等信息                |
| 7  | 施工许可证   | 43018120<br>21121001<br>03、<br>43018120<br>21121001<br>04 | 浏阳市住房和城乡建设局 | 2021 年<br>12 月<br>10 日 | 列明建设单位、建设规模、勘察单位、设计单位、施工单位等信息 |

有关合规性文件的具体说明如下：

#### 1) 节能审查

根据国家发改委《固定资产投资项目节能审查办法》（2016 年第 44 号令）第六条，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目运营期年综合能耗 497.45 吨标准煤，年电力消费量 373.86 万千瓦时，不单独进行节能审查。

#### 2) 社会稳定性评估

募投项目不涉及整体征地拆迁工作，不会对项目区域内的群众利益和生产生活产生影响，项目因此未进行社会稳定风险评估。

综上，本项目已经获得了由主管部门出具的用地规划，并按照相关规定进行了环境影响登记表与项目备案。项目批复及登记备案文件合法合规，符合相关要求。后续发行人将根据项目报建相关要求履行报建手续。

#### （七）项目建设期及进度情况

项目建设期为 22 个月，截至 2022 年 4 月 30 日，发行人已办理项目报建手续，项目已开工，投资完成率达 56%，其中项目资本金投入 4.41 亿元，债券资金投入 2.35 亿元。竣工时间预计在 2023 年 10 月。

### 四、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

本期债券募投资金投向浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目。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，有利于巩固和加强发行人在浏阳经开区（高新区）基础设施建设行业的地位。

#### （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 120,252.79 万元，发行人拟通过发行本次债券筹集资金 7.50 亿元用于项目建设，2.50 亿元用于补充流动资金。本次债券发行后，发行人非流动负债将增加 10.00 亿元，

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。

## 五、募集资金使用计划及募集资金专项账户管理安排

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

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

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

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

（四）专项资金管理小组应当按要求披露募集资金使用信息及所制定的具体偿债计划及保障措施

## 六、募集资金的现金管理

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

## 七、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将 2021 年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券募投项目收入优先用于偿还本次债券的承诺函》，承诺募投项目收入优先用于偿还本次债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，承诺于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

法定代表人：付浩

注册资本：50,000.00万元

实收资本：10,000.00万元

设立（工商注册）日期：2009年3月10日

公司住所：浏阳经济技术开发区康平路159号

办公场所：浏阳经济技术开发区康平路159号

邮政编码：410323

信息披露事务负责人：方永强

联系电话：0731-82720012

传真：0731-82728092

统一社会信用代码：91430181685024557H

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市基础设施建设;土地管理服务;资产管理（不含代客理财）;房地产开发经营;房地产租赁经营;自建房屋销售;物业管理;商业特许经营;商业综合体管理服务;停车场运营管理;新能源汽车充电桩的建设;新能源汽车充电桩建设;道路自动收费停车泊位经营、管理、建设;道路自动收费设备的安装;工程咨询;工程项目管理服务;工

程技术咨询服务;公共交通基础设施经营;广告制作服务;广告发布服务;健康医疗产业项目的建设;园林绿化工程施工;电力项目的设计;建筑材料销售;实业投资;股权投资（以自有资产进行投资;不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）等（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）。

发行人成立于2009年3月10日，报告期经营规模较大，资产质量良好；发行人主要从事浏阳经开区（高新区）内的土地整理开发、基础设施代建等业务；公司实际控制人为浏阳市人民政府，公司区域地位突出，股东支持力度较大。截至2021年12月31日，公司资产总额3,332,303.67万元，负债总额1,602,352.49万元，所有者权益总额为1,729,951.18万元，资产负债率为48.09%；2021年度实现营业总收入118,268.98万元，净利润21,364.36万元。

## 二、历史沿革

### （一）发行人的设立情况

发行人原名“浏阳市工业新城建设开发有限公司”，系根据2009年2月26日浏阳市人民政府《关于设立浏阳市工业新城建设开发有限公司的批复》（浏政函〔2009〕46号）批准，于2009年3月10日在浏阳市工商行政管理局登记注册并成立，浏阳市财政局持有公司100%股权。发行人成立时注册资本为10,000.00万元，首期出资

2,000.00 万元。本次出资经湖南鹏程有限责任公司会计师事务所出具的湘鹏程浏验字〔2009〕第 8013 号《验资报告》审验。2011 年 5 月 25 日，根据浏阳市财政局《关于同意浏阳市工业新城建设开发有限公司增加实收资本等事项的批复》（浏财函〔2011〕47 号），浏阳市财政局以实物资产出资 7,000.00 万元，货币出资 1,000.00 万元。本次出资经湖南鹏程有限责任公司会计师事务所出具湘鹏程浏会验字〔2011〕122 号《验资报告》审验。

2020 年 11 月 9 日，浏阳工业新城经相关部门批准，根据（浏阳）登记内变核字（2020）第 11812 号准予变更登记通知书，将曾用名“浏阳市工业新城建设开发有限公司”变更为“湖南金阳新城建设发展集团有限公司”。

经核实，发行人设立至今不存在名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式的出资。

发行人成立时的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称   | 出资额（万元）   | 出资比例（%） |
|----|--------|-----------|---------|
| 1  | 浏阳市财政局 | 10,000.00 | 100.00  |
|    | 合计     | 10,000.00 | 100.00  |

## （二）发行人历次变更

### 1、发行人注册资本变更

2019年7月29日，公司股东浏阳市财政局作出股东决议，将公司注册资本从10,000.00万元增加至50,000.00万元，由股东浏阳市财政

局出资，7月30日，发行人在浏阳市市场监督管理局进行营业执照备案，完成上述工商变更。截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本为50,000.00万元，实缴资本仍为10,000.00万元。

本次增资的工商变更登记完成后，发行人的股权结构变更为：

| 序号 | 股东名称   | 出资额（万元）   | 出资比例（%） |
|----|--------|-----------|---------|
| 1  | 浏阳市财政局 | 50,000.00 | 100.00  |
| 合计 |        | 50,000.00 | 100.00  |

## 2、公司董事长及法定代表人变更

根据工商材料记载，2014年6月12日浏阳市人民政府作出《关于杨俊钦等同志职务任免的通知》（浏政干〔2014〕5号），任命杨俊钦同志为公司董事长，2014年8月20日，公司股东浏阳市财政局作出股东决议，确定杨俊钦为公司法定代表人和董事长。

根据工商材料记载，2015年8月31日浏阳市人民政府作出《关于喻辉等同志职务任免的通知》（浏政干〔2015〕8号），任命喻辉同志为公司董事长，2015年11月10日，公司股东浏阳市财政局作出股东决议，确定喻辉为公司法定代表人和董事长。2015年11月12日，发行人完成上述工商变更。

根据工商材料记载，2018年8月20日，公司股东浏阳市财政局作出股东决议，确定付浩为公司法定代表人和董事会召集人。2019年7月29日，公司股东浏阳市财政局作出股东决议，任命付浩为公司法定代表人和董事会召集人。2019年7月30日，发行人完成上述工商变更。

### 3、发行人股东变更

浏阳市财政局于2019年7月24日出具《浏阳市财政局关于明确股权变更相关事宜的请示》及浏阳市政府关于明确湖南金阳新城建设发展集团有限公司股权变更相关事宜的批示，决定将浏阳市财政局持有湖南金阳新城建设发展集团有限公司100%国有股权（5亿元注册资本）无偿划转给浏阳市国有资产事务中心。2019年8月30日，湖南金阳新城建设发展集团有限公司股东由浏阳市财政局变更为浏阳市国有资产事务中心。变更后，浏阳市国有资产事务中心持股比例为100%。

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为浏阳市国有资产事务中心，持有湖南金阳新城建设发展集团有限公司100%股权。发行人实际控制人为浏阳市人民政府。

**表 4-1 湖南金阳新城建设发展集团有限公司股东名册**

单位：万元

| 股东名称        | 注册资本             | 实收资本             | 持股比例           |
|-------------|------------------|------------------|----------------|
| 浏阳市国有资产事务中心 | 50,000.00        | 10,000.00        | 100.00%        |
| 合计          | <b>50,000.00</b> | <b>10,000.00</b> | <b>100.00%</b> |

截至目前，发行人股权结构未再发生变化。

### 三、发行人股东和实际控制人情况

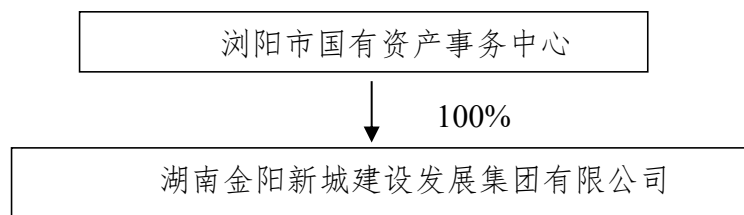


图4-1 发行人股权结构

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本总额为人民币50,000.00万元，实收资本人民币10,000.00万元，浏阳市国有资产事务中心为发行人唯一出资人及控股股东，发行人实际控制人为浏阳市人民政府。浏阳市国有资产事务中心是市人民政府直属公益一类事业单位，为正科级，归口市财政局管理。

自2019年8月30日起，浏阳市国有资产事务中心持有发行人100%股份，此前未持有发行人股份。截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东不存在将持有的发行人公司股权进行质押的情况或其他具有股权争议的情况。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）发行人公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会及日常管理机构。公司不断完善公司法人治理结构建设、制定相关的配套制度，规范股东、董

事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长的各项职权，加强公司制度建设。

## 1、股东

公司不设立股东会，浏阳市国有资产事务中心作为股东行使下列职权、职责：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）审议批准董事会、监事会的报告；
- （3）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （5）对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券作出决定；
- （6）审议批准章程草案或修正案；
- （7）对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决定；
- （8）审议批准董事会年度经营业绩考核方案，定期或不定期进行监督检查、考核、评价；
- （9）审议批准董事会提交的公司重要子公司的重大事项；
- （10）对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式等事项作出决定；
- （11）法律法规及本章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，由7名董事组成，其中包括职工代表董事2名。董事会成员中非职工代表董事由股东委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。

公司董事会对股东负责，行使以下职权、职责：

（1）向股东报告工作及重大事项，执行股东的决议，维护股东利益，实现国有资产保值增值；

（2）制订公司的发展战略、中长期发展规划和经营方针；

（3）制订公司的投资方案和年度经营计划；

（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制定公司出资转变、增减注册资本、发行公司债券或其他证券的方案；

（7）制定公司的基本管理制度及董事会认为必要的其他规章制度；

（8）审议决定向金融机构借款单笔金额在人民币 15 亿元以下事项；

（9）履行本章程规定或股东授予的其他职责。

### 3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中包括职工代表监事4名，监事会成员由股东委派，职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。公司监事会行使下列职权、职责：

（1）检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

（2）检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

（3）检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

（4）监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

（5）法律、法规、公司章程规定及股东交办的其他事项。

#### 4、高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或解聘。经理行使下列职权、权责：

（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）拟订公司内部管理结构设置方案；

- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；
- （6）公司董事会授予的其他职权；
- （7）拟订公司的年度财务预算方案和决算方案；
- （8）拟订公司利润分配和弥补亏损方案；
- （9）拟订公司企业债券发行方案和其他融资方案；
- （10）拟订公司增加、减少注册资本方案。

## （二）组织结构

发行人不设股东会，浏阳市国有资产事务中心为发行人唯一股东。发行人设董事会、监事会，形成决策、监督和执行相分离的法人治理结构。公司董事会成员、监事会成员（职工董事、职工监事除外）由股东委派，职工董事和职工监事经公司职工民主选举产生，高级管理人员由董事会聘任，其任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。截至本募集说明书签署日，发行人组织结构情况如下：

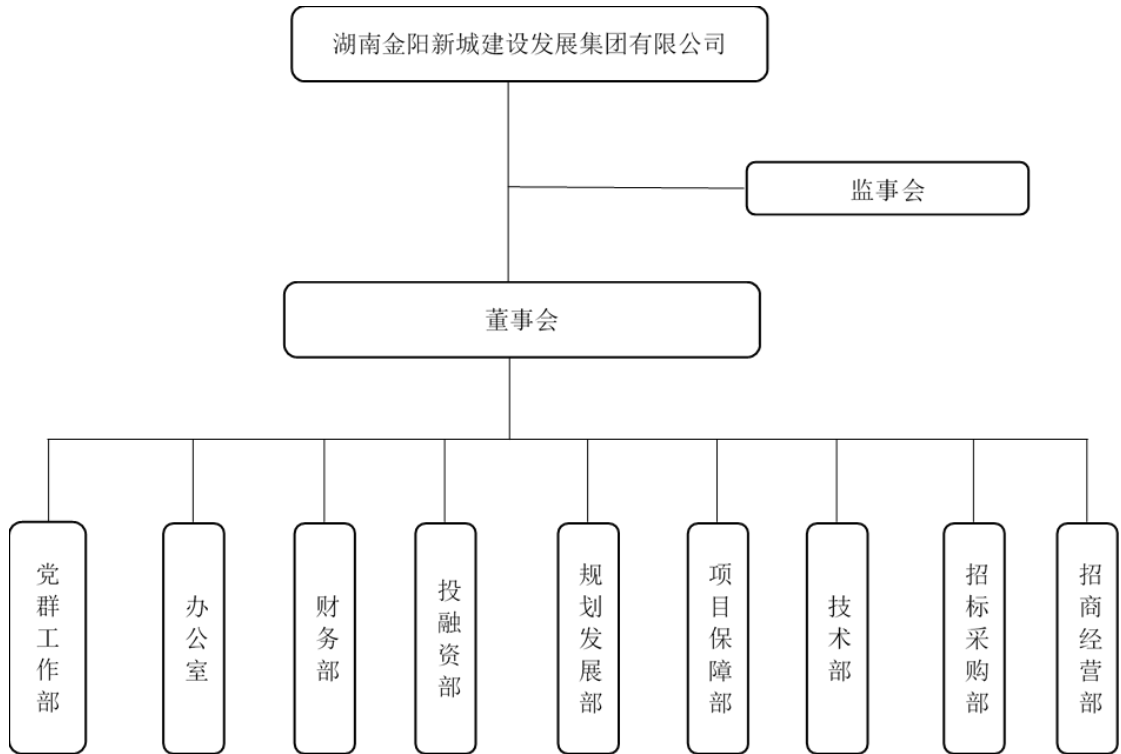


图4-2 湖南金阳新城建设发展集团有限公司组织结构

发行人各个部门主要任务及具体职责如下：

### 1、党群工作部

负责党建工作、宣传和意识形态工作；人力资源管理，集团文化建设；统战工作；绩效考核；作风建设督查督办；纪律监督、监事监督工作；受理涉及单位或党员干部的违纪违法投诉或举报；工会、共青团、妇联、老干、关工委等群团工作；领导交办的其他工作。

### 2、办公室

公司设置办公室，负责公司的行政、党群、人事、后勤保障，确保公司的日常运作。其部门职能具体包括：

（1）制定管理：负责各类规章制度的归口管理工作，负责制定各类行政规章、归口管理部门规章及整章建制规划工作，并做好各类规章制度的整理和颁布工作；

（2）文秘及会议管理：负责公司董事会、例会、党政联席会及其他重要会议安排、通知、会议记录并及时整理；

（3）档案、统计及公章管理工作；认真做好公司各类档案的收集、整理、建档及管理工作；做好公司各类统计报表工作；

（4）考核管理工作：根据公司经营年度计划和月度计划做好月度及年度绩效考核组织、登记、统计、分析及相关工作；做好上级及其它相关部门考核的接口及报告工作。

### **3、财务部**

公司设置财务部，负责公司的财务管理、会计核算、资金筹措等工作。财务部具体工作职能包括：

（1）负责公司会计核算工作。建立完善公司的财务核算体系；及时准确对公司经济业务进行账务处理；准确及时编制公司财务报告；参与公司的经营分析；为公司生产经营决策提供准确及时的财务信息；

（2）负责公司会计监督工作。对公司发生的经济业务的真实性、合法性和合理性开展专业审查；

（3）负责公司财务预算工作。组织各部门编制公司年度财务预算，加强并监督预算执行；推行全面预算绩效管理，制定科学合理的成本费用标准，优化资源配置，提高资金效益；制定并完善费用报销和生产性资金支付的工作流程，提高工作效率；

（4）负责公司资金管理工作。合理规划和调配公司资金，全面落实资金的风险管理、效益管理；根据公司年度财务预算，组织各部门编制分月资金收支计划，并按程序报批后监督执行；协同投融资部做好资金调度工作；

（5）负责银行账户管理工作。办理银行账户的开立和注销手续，及时反馈公司账户存续和资金余额情况，提出优化公司账户管理的工作建议；

（6）负责公司债权债务的管理工作，加强专项债券资金使用监督，牵头负责专项债券的迎检工作；

（7）负责公司财务印鉴的保管、会计档案的归整工作；

（8）负责联系财政、税务、审计、专业机构等有关工作；负责办理政府投资项目竣工决算工作。

#### **4、投融资部**

投融资部具体职责包括：

（1）贯彻落实党和国家有关方针、政策和法律、法规，执行集团公司会议决定，负责融资、专项债券、基金投资、产业投资等工作；

(2) 负责制定年度融投资业务计划的编制并组织实施；

(3) 建立与优化公司融资渠道，维护并拓宽与金融单位的业务合作；

(4) 做好贷后管理、投后管理、档案管理工作；

(5) 做好公司信息披露工作。

## **5、规划发展部**

规划发展部具体职责包括：

(1) 负责研究、对接金阳新城战略发展规划编制并组织实施；

(2) 编制公司中长期发展规划，近期建设规划；

(3) 对接土地及城市规划调整；

(4) 组织编制公司年度项目投资计划；

(5) 参与重大项目投资方案的论证；

(6) 编制金阳新城重点版城市设计，开展片区综合开发模式课题研究；

(7) 负责土地报批、收储；

(8) 对接全域土地整治工作；

(9) 负责土地批后管理，对接土地闲置工作。

## **6、项目保障部**

公司设置项目保障部，负责对项目工程质量、安全、进度、成本进行管理，有效推进项目建设，具体包括：

（1）负责建设项目立项、可研报批，环评许可，水保许可，用地预审与选址意见书，规划许可，用地规划许可，施工许可，林地采伐许可，项目报建等相关手续办理；

（2）负责污水排放许可、规划核实验收、竣工备案等相关手续办理；

（3）负责对接划拨土地的征拆工作，协助土地划拨等相关手续办理；

（4）负责项目建议书、可研阶段投资估算编制或审查,为项目方案论证、决策提供参考，参与投资方案经济论证；

（5）负责项目前期的概算编审，预算编审，配合制定招标施工合同中相关造价条款；参与设计方案评审，提出设计优化建议，进行方案经济比选论证；

（6）负责造价咨询的委托，合同履行过程的管理；负责项目实施过程造价管理，处理工程变更中造价审核，暂估价及材料价格核价；

（7）负责项目验收后结算初审、造价纠纷、索赔处理；组织完成工程结算财政终审流程，配合完成浏阳审计局抽审工作；协助进行投资分析、风险控制和编制竣工决算。

## **7、技术部**

技术部具体职责包括：

（1）负责收集和研究与工程建设有关的政策、法规和技术标准；

（2）负责组织项目地勘、测绘、可研编制、方案设计（含审查）、初步设计（含审查及批复）、施工图设计、施工图审查等工作；

（3）组织项目开工的技术交底及图纸会审工作，参与施工组织设计、专项施工方案的论证及审查工作；

（4）负责在建项目的技术服务；

（5）配合工程项目变更的审核工作，提供审核后的变更方案，发起涉及方案论证的技术变更；

（6）参与工程分部分项验收，组织工程项目的竣工验收；

（7）负责建设项目的新工艺、新技术、新设备、新材料的推广应用工作；

（8）配合年度建设项目计划的申报；

（9）配合土地调规及报批工作；

（10）配合下发征拆任务；

（11）根据项目建设需要，提供设计招标（采购）任务单、预算编制函；

（12）配合相关部门完成环评、水土保持及概预算编制工作；

（13）绘制及更新三线合一图。

## **8、招标采购部**

招标采购部具体职责包括：

- （1）研究制订公司政府采购和招标投标实施办法；负责公司各类招投标及采购工作；
- （2）负责向招标监督管理部门报送有关业务数据及资料工作；
- （3）负责各类招标采购定队后的合同签订及备案工作；
- （4）负责经招标投标及政府采购活动的档案整理；
- （5）规范公司政府采购和招标投标工作，为政府采购和招标投标交易活动提供公平、高效、优质的服务；
- （6）做好招标代理服务的考核工作；
- （7）负责联系和协调上级政府采购、招标投标等相关部门。

## 9、招商经营部

招商经营部具体职责包括：

- （1）拟定年度招商工作计划并组织实施；负责招商投资信息收集、预测分析、可行性研究；
- （2）负责招商项目前期准备工作，组织、协调招商项目洽谈、签约及项目落地后的服务工作；
- （3）协助管委会招商局做好第三产业招商工作；
- （4）负责公司经营性资产的管理和运营工作，实行国有（经营性）资产台账管理，编制国有资产经营方案和管理细则；
- （5）负责与经营性资产物业的物资交接、盘点、台账建立、管理考核等；

（6）确保国有资产保值、增值。

### （三）发行人主要内部控制制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职权的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人建立了一系列的内部管理制度，涵盖了会计核算和财务管理、风险控制、重大事项决策及授权等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成规范的管理体系。

1、预算管理制度：公司结合自身实际情况制定了预算管理制度。公司预算管理涉及公司各部门，公司对预算的编制、审批、执行、调整、考核及监督等环节进行全面管理，通过预算管理优化了公司资源配置，实现了对公司经营活动的有效监督和控制。

2、财务管理制度：公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》以及财政部颁布的新会计准则的有关规定，结合公司生产经营的特点制定了《财务管理制度》。公司的财务制度健全，财务报表符合《企业会计准则》的要求。公司统一会计政策，规范和加强财务管理工作，明确了资金筹措、各项资产及利润指标的核算方法，并对财务人员的管理、资金的管理及财务核算的管理作了明确规定。

3、投资决策管理制度：公司有严格的项目准入、筛选、发起、建设实施、经营管理、档案管理制度，严格按照相关法律、法规和

公司章程等规定履行审批程序。按照合同（协议）条款和公司内部资金拨付审批程序，公司对外投资的审批严格按照相关法律、法规和公司章程等规定履行审批程序。公司重大投资事项，按照法律、法规和公司章程的规定，经公司股东批准。经理层人员负责公司对外投资的决策，其他任何部门和个人无权做出对外投资的决定。公司经营部门参与研究、制订公司发展战略，对重大投资项目进行效益评估、审议并提出建议。

4、融资管理制度：根据浏阳市年度城建投资计划及公司年度发展目标，制订年度融资计划。年度融资计划由财务部拟定融资计划草案。计划草案经分管副总经理签署意见，报董事会批准。计划经批准后，须严格执行，一般情况下不予调整。如遇特殊原因或不可抗力影响，需调整计划指标的，由财务部提前提出书面申请，分管副总经理签署意见后，报董事长批准。计划调整应为书面批复，在未经书面批复前，仍执行原定计划。

5、担保制度：公司制定了专门的担保制度，公司对外提供担保，必须经公司董事会审议。

6、关联交易制度：公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。公司在确认和处理关联关系和关联交易时应当遵循并贯彻以下原则：（1）关联交易价格应遵循公平、公正、公开以及等价有偿的原则，以书面协议方式予以确定。（2）对于发生的关联

交易，必须切实履行信息披露的有关规定。（3）公司在处理与关联人之间的关联交易时，不得损害公司股东的利益。

7、信息披露制度：公司信息披露事务的日常管理部门为投融资部，由公司主管财务工作副总经理负责。公司的日常定期报告由公司总经理（副总经理）、财务负责人等负责编制草案，并提请董事会、监事会审议，审议通过后，由董事长负责签发，综合经理部负责信息披露。当公司发生重大事件时，由董事长向董事会说明情况，并敦促综合经理部立即组织、汇集此类事件的信息，并办理相关信息的披露工作。公司的监事对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督并关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，及时进行调查并提出处理建议。公司监事会负责监督信息披露事务管理的实施，对公司信息披露事务管理的实施情况进行定期或不定期检查，对发现的重大缺陷及时督促公司董事会进行改正。董事会不予更正的，监事会可以向中国银行间市场交易商协会报告。经交易商协会审核后，发布监事会公告。

8、突发事件应急处理机制：公司对突发事件的处置实行统一领导、统一组织、快速反应、协同应对。当突发事件发生时，公司成立突发事件应急处置工作领导小组，由公司董事长担任组长、公司副总经理任副组长，应急领导小组成员由公司其他高级管理人员及相关职能部门负责人组成。应急领导小组是公司突发事件处置工

作的领导机构，统一领导公司突发事件的应急处理，就相关重大问题做出决策和部署。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人的子公司情况

截至 2021 年末，发行人合并范围内子公司共计 8 家，基本情况如下：

表 4-2 截至 2021 年末发行人子公司情况表

| 序号 | 公司名称                | 取得方式 | 业务性质       | 持股比例 (%) | 注册资本 (万元) |
|----|---------------------|------|------------|----------|-----------|
| 1  | 湖南汉方生物科技有限公司        | 划入   | 科学研究和技术服务业 | 100.00   | 2,000.00  |
| 2  | 湖南普瑞玛药物研究中心有限公司     | 划入   | 药物研发       | 70.00    | 500.00    |
| 3  | 浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司   | 划入   | 基础设施建设     | 100.00   | 60,000.00 |
| 4  | 浏阳经开区投资发展有限公司       | 划入   | 工程服务       | 100.00   | 13,100.00 |
| 5  | 浏阳银信投资管理有限公司        | 划入   | 投资管理       | 100.00   | 100.00    |
| 6  | 湖南金阳文化旅游科技投资有限公司    | 设立   | 文旅开发       | 100.00   | 5,000.00  |
| 7  | 湖南未来智慧城市运营管理有限公司    | 设立   | 城市运营       | 100.00   | 5,000.00  |
| 8  | 浏阳经济技术开发区恒跃医疗投资有限公司 | 设立   | 医疗投资       | 100.00   | 1,000.00  |

主要子公司情况如下：

#### 1、湖南汉方生物科技有限公司

湖南汉方生物科技有限公司成立于 2007 年 1 月 15 日，注册资本为 2,000.00 万元，经营范围为：药品研发；食品检测服务；化工产

品检测服务；科技中介服务；科技信息咨询服务；科技项目代理服务；科技企业技术扶持服务；高新技术创业服务；医学研究和试验发展；生物技术开发服务、咨询、交流服务、转让服务。（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 年末，湖南汉方生物科技有限公司总资产为 15,882.13 万元，总负债为 4,299.02 万元，净资产为 11,583.11 万元。2021 年度，实现营业收入 3,692.49 万元，利润总额 910.82 万元，净利润 788.32 万元。

## 2、湖南普瑞玛药物研究中心有限公司

湖南普瑞玛药物研究中心有限公司成立于 2009 年 7 月 15 日，注册资本为 500.00 万元，经营范围为：药品、中医药、保健食品、化妆品、生物制品的研发；新药临床前研究；试验动物及技术研究；药物技术咨询与成果转让；医学研究和试验发展；食品、药品、医疗器械、生物制品、特殊食品、化妆品、消毒产品、卫生用品、药包材、兽药、水质、化工产品检测服务；独立的第三方质量检测；生物技术推广服务；实验动物饲养；会议服务。（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 年末，湖南普瑞玛药物研究中心有限公司总资产为 9,367.62 万元，总负债为 1,738.06 万元，净资产为 7,629.56 万元。

2021 年度，实现营业收入 5,909.96 万元，利润总额 1,924.70 万元，净利润 1,745.83 万元。

### 3、浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司

浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司成立于 2016 年 7 月 1 日，注册资本为 60,000.00 万元，经营范围为：市政设施管理；绿化管理；土地管理服务；公共交通基础设施经营；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司总资产为 1,486,521.68 万元，总负债为 824,567.14 万元，净资产为 661,954.54 万元。2021 年度，实现营业收入 30,995.65 万元，利润总额 5,314.81 万元，净利润 4,261.56 万元。

### 4、浏阳经开区投资发展有限公司

浏阳经开区投资发展有限公司成立于 2013 年 3 月 19 日，注册资本为 13,100.00 万元，经营范围为：长沙国家生物产业基地内基础设施、文化建设项目投资、开发、经营(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；土地收购、储备；房地产开发；物业管理；供气、供热项目开发；教育、医疗、科技、金融、影视文化、物流、休闲旅游方面的资源开发经营和项目建设。（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 年末，浏阳经开区投资发展有限公司总资产为 216,634.43 万元，总负债为 207,752.07 万元，净资产为 8,882.36 万元。2021 年度，实现营业收入 0.00 万元，利润总额 349.20 万元，净利润 257.54 万元。

## （二）其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

截至本募集说明书出具之日，发行人合营企业共 1 家，为长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）。

长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 12 月 14 日，注册资本为 50,000.00 万元，经营范围为：从事未上市企业和上市企业非公开发行和交易的普通股（含上市公司定向增发、大宗交易、协议转让），可转换为普通股的优先股和可转换债投资活动；投资管理。（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 六、发行人独立性情况

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

### （一）业务独立情况

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

### （二）资产独立情况

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

### （三）机构独立情况

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

### （四）人员独立情况

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

### （五）财务独立情况

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

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

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

截至本募集说明书签署之日，发行人共有董事会成员 7 名，监事会成员 5 名，高级管理人员 9 名，具体情况如下表：

**表 4-3 董事、监事、高级管理人员基本情况**

| 姓名  | 性别 | 出生年月        | 现任职务    | 本届任职起始期限    |
|-----|----|-------------|---------|-------------|
| 付浩  | 男  | 1976 年 9 月  | 董事长     | 2019 年 11 月 |
| 方永强 | 男  | 1982 年 3 月  | 董事、总经理  | 2020 年 12 月 |
| 宋首  | 男  | 1981 年 4 月  | 董事、副总经理 | 2019 年 8 月  |
| 付磊  | 男  | 1986 年 9 月  | 董事、总规划师 | 2020 年 12 月 |
| 龚兰桂 | 男  | 1985 年 8 月  | 董事、副总经理 | 2020 年 12 月 |
| 杨磊  | 男  | 1987 年 1 月  | 董事      | 2020 年 12 月 |
| 刘珏宏 | 女  | 1986 年 7 月  | 董事      | 2020 年 12 月 |
| 杨茂  | 男  | 1972 年 10 月 | 监事会主席   | 2019 年 11 月 |
| 阳莎  | 女  | 1983 年 10 月 | 监事      | 2019 年 8 月  |
| 胡艳红 | 女  | 1989 年 8 月  | 监事      | 2020 年 12 月 |

|     |   |          |      |          |
|-----|---|----------|------|----------|
| 刘洪斌 | 男 | 1991年9月  | 监事   | 2020年12月 |
| 李双喜 | 女 | 1987年12月 | 监事   | 2020年12月 |
| 程艳  | 女 | 1976年11月 | 副总经理 | 2020年12月 |
| 李广  | 男 | 1980年8月  | 副总经理 | 2020年12月 |
| 周曦  | 男 | 1977年1月  | 副总经理 | 2020年12月 |
| 浣凤姣 | 女 | 1989年9月  | 总经济师 | 2020年12月 |
| 刘波  | 男 | 1986年12月 | 总工程师 | 2020年12月 |

### （一）董事会成员

1、付浩，男，汉族，1976年9月出生，湖南浏阳人，本科学历，中级会计师职称。1997年9月参加工作，2007年12月加入中国共产党。先后就职于市财政局预算科、经建科、工业园财政分局、浏阳市财政局，现任湖南金阳新城建设发展集团有限公司董事长兼法定代表人。

2、方永强，男，满族，1982年3月出生，研究生学历，曾任职于浏阳经开区招商局、浏阳经开区湖南生物医药集团、浏阳经开区驻北京办事处、浏阳经开区招商局、浏阳经开区项目办、浏阳经开区投资发展有限公司。2020年12月就职于本公司，现任本公司董事、总经理。

3、宋首，男，汉族，1981年4月出生，湖南浏阳人，大专学历。2002年5月参加工作，2013年7月加入中国共产党。历任浏阳市葛家镇城建所城建干事、葛家镇规划建设环保站长、交通办主任，现任湖南金阳新城建设发展集团有限公司副总经理。

4、付磊，男，汉族，1986年9月出生，本科学历，曾任职于浏阳经开区管委会建设发展局、浏阳经开区投资发展有限公司。2020年11月就职于本公司，现任本公司董事、总规划师。

5、龚兰桂，男，汉族，1985年8月出生，研究生学历，曾任职于华泰证券股份有限公司、浏阳市财政局、浏阳经开区财政局。2020年11月就职于本公司，现任本公司董事、副总经理。

6、杨磊，男，汉族，1987年1月出生，本科学历，曾任职于浏阳高新区管委会。2020年5月就职于本公司，现任本公司董事。

7、刘珏宏，女，汉族，1986年7月出生，本科学历，曾任职于浏阳经开区投资有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司。2020年11月就职于本公司，现任本公司董事。

## （二）监事会成员

1、杨茂，男，1972年出生，共产党员、大专学历。1996年参加工作，历任浏阳市关口街道办事处工作人员、浏阳市沙市镇党委委员、纪委书记、浏阳市北盛镇党委委员、纪委书记。现任湖南金阳新城建设发展集团有限公司监事会主席。

2、阳莎，女，1983年出生，群众，硕士学历。曾任公司办公室干事、财务部干事。现任湖南金阳新城建设发展集团有限公司监事。

3、胡艳红，女，汉族，1989年8月出生，本科学历，曾任职于三一重工股份有限公司、恒大地产集团长沙公司、浏阳现代制造产

业建设投资开发有限公司、浏阳鼎盛投资有限公司。2020年11月就职于本公司，现任本公司监事。

4、刘洪斌，男，汉族，1991年9月出生，本科学历，曾任职于湖南浏阳制造产业基地管委会规划建设局、浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司。2018年2月就职于本公司，现任本公司监事。

5、李双喜，女，汉族，1987年12月出生，硕士研究生学历。曾任职于浏阳现代制造产业建设投资有限公司、浏阳市创意实业发展有限公司、浏阳市城市建设集团有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司。2020年11月就职于本公司，现任本公司监事。

### （三）高级管理人员

1、方永强：简历详见（一）董事会成员。

2、宋首：简历详见（一）董事会成员。

3、付磊：简历详见（一）董事会成员。

4、龚兰桂：简历详见（一）董事会成员。

5、程艳，女，1976年11月出生，本科学历。曾任职于湖南银河生化有限公司、湖南金沙大药房、浏阳经开区管委会。2020年11月就职于本公司，现任本公司副总经理。

6、李广，男，1980年8月出生，硕士研究生学历。曾任职于浏阳经开区投资发展有限公司。2020年11月就职于本公司，现任本公司副总经理。

7、周曦，男，1977年1月出生，本科学历。曾任职于社港自来水厂、湖南柏加建筑园林工程有限公司、湖南星岛实业发展有限公司、浏阳经开区（高新区）。2020年11月就职于本公司，现任本公司副总经理。

8、浣凤姣，女，1989年9月出生，硕士研究生学历。2012年就职于本公司，现任本公司总经济师。

9、刘波，男，1986年12月出生，硕士研究生学历。曾任职于湖南科创电力工程技术有限公司、湖南金阳投资集团有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司。2020年11月就职于本公司，现任本公司总工程师。

#### **（四）董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况**

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况。

### **八、发行人主要业务情况**

#### **（一）发行人主营业务情况**

发行人成立于2009年3月10日，是依法成立的大型国有独资有限责任公司。

发行人报告期内的主营业务由基础设施代建、土地开发整理业务、保障性住房建设三大业务板块构成，2019年至2021年，发行人保障性住房建设业务已通过与委托人签署协议的方式转为基础设施

代建业务，发行人已不存在尚在运营的保障性住房建设业务。最近三年，发行人的基础设施代建业务收入分别为53,160.77万元、109,562.44万元和78,341.16万元，占当期营业收入比例分别为76.41%、100.00%和66.24%；土地开发整理业务收入分别为16,352.28万元、0.00万元和34,017.54万元，占当期营业收入比例分别为23.50%、0.00%和28.76%。最近三年发行人各业务板块收入、成本和利润情况如下表所示：

表 4-4 发行人最近三年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

| 业务板块          | 营业收入              | 营业成本             | 毛利润              | 毛利率           |
|---------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>2021 年</b> |                   |                  |                  |               |
| 基础设施代建业务      | 78,341.16         | 67,242.83        | 11,098.33        | 14.17%        |
| 土地整理开发业务      | 34,017.54         | 29,198.39        | 4,819.15         | 14.17%        |
| 其他业务          | 5,910.28          | 2,846.11         | 3,064.17         | 51.84%        |
| <b>合计</b>     | <b>118,268.98</b> | <b>99,287.33</b> | <b>18,981.65</b> | <b>16.05%</b> |
| <b>2020 年</b> |                   |                  |                  |               |
| 基础设施代建业务      | 109,562.44        | 94,041.09        | 15,521.35        | 14.17%        |
| <b>合计</b>     | <b>109,562.44</b> | <b>94,041.09</b> | <b>15,521.35</b> | <b>14.17%</b> |
| <b>2019 年</b> |                   |                  |                  |               |
| 基础设施代建业务      | 53,160.77         | 45,629.66        | 7,531.11         | 14.17%        |
| 土地整理开发业务      | 16,352.28         | 12,956.04        | 3,396.24         | 20.77%        |
| 其他业务          | 60.00             | 84.49            | -24.49           | -40.82%       |
| <b>合计</b>     | <b>69,573.05</b>  | <b>58,670.19</b> | <b>10,902.86</b> | <b>15.67%</b> |

最近三年，发行人营业毛利润分别为10,902.86万元、15,521.35万元和18,981.65万元，毛利率分别为15.67%、14.17%和16.05%。最近三年，公司基础设施代建收入业务的毛利润分别为7,531.11万元、15,521.35万元和11,098.33万元，毛利率分别为14.17%、14.17%和

14.17%。最近三年，发行人土地整理开发收入业务毛利润分别为3,396.24万元、0.00万元和4,819.15万元，毛利率分别20.77%、0.00%和14.17%。

发行人最近三年各主营业务毛利率大致相同的原因：每年年末，发行人与委托方签订结算协议，双方根据第三方机构对项目投资总额的评审，确定项目总投资额即项目成本，委托方根据与发行人签订的《城市基础设施项目建设及土地整理开发合作协议书》，对于基础设施建设项目按约定支付发行人不低于1.2倍投资总额的价款，对于土地整理开发项目按约定支付发行人不低于1.2倍投资总额的价款作为收购对价。

## （二）发行人主营业务经营模式

发行人主要从事基础设施项目代建业务、土地开发整理业务和保障性住房建设业务。发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资公司，是浏阳市城市基础设施项目建设、融资、管理和服务的重要主体，承接浏阳市重点建设区域金阳新城<sup>2</sup>范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施项目建设、土地整理与开发

---

<sup>2</sup> 发行人原业务范围为浏阳市工业新城，工业新城为浏阳经开区、浏阳高新区中间地带。2020年浏阳经开区与浏阳高新区合并后，当地政府对发行人职能定位进行了相应调整，发行人业务范围拓展至金阳新城。金阳新城包括浏阳经开区（高新区），以及周边四个乡镇。

等方面均处于一定的垄断地位。多年来，发行人为浏阳市基础设施建设的完善，投资环境的提升做出了巨大的贡献。

发行人的基础设施项目代建业务与土地整理开发业务采用“项目委托方与公司签订代建协议——公司投资建设、建成移交——项目委托方结算、付款”的模式委托公司建设。在项目竣工验收合格后，项目委托方将委聘相关机构对项目进行审计，并根据经审计投资总额向公司支付投资成本以及一定比例的项目建设收益。发行人目前所有存量项目的委托方为湖南汇嘉基础设施管理有限公司，湖南汇嘉基础设施管理有限公司由浏阳经济技术开发区管理委员会 100%持股。根据《浏阳经济技术开发区管理委员会关于授权湖南汇嘉市政园林有限公司开展市政基础设施项目投资开发业务的通知》，湖南汇嘉基础设施管理有限公司（原名“湖南汇嘉市政园林有限公司”）为浏阳经济技术开发区管理委会授权的项目委托方。发行人与项目委托方签订的委托代建合同合法合规，且按照合同进行了工程款项的结算及款项支付，发行人基于业务协议开展各项工作，并根据协议约定结算收入，发行人代建业务不涉及由财政性资金逐年回购的 BT 项目情况。发行人代建业务不涉及地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府债务。

## 1、基础设施项目代建业务

### （1）业务范围

公司与项目委托方签订了《城市基础设施项目建设及土地整理开发合作协议书》，在此框架协议下，委托方已约定公司的基础设施项目业务范围，主要是浏阳市金阳新城范围内基础设施建设项目，包括基础设施建设、保障性住房建设投资、园林绿化工程等。

## （2）业务模式

根据公司与项目委托方签订的代建协议，代建项目采用“项目委托方与公司签订代建协议——公司投资建设、建成移交——项目委托方结算、付款”的模式委托公司建设。在项目竣工验收合格后，项目委托方将委聘相关机构对项目进行审计，并根据经审计投资总额向公司支付投资成本以及一定比例的项目建设收益，对城市基础设施项目，委托方按照不低于项目投入总额的 1.20 倍支付相应价款。对于部分工程量较大，周期较长的项目，委托方将采取分标段验收结算的方式。

## （3）会计处理方式

会计处理上，公司为代建项目支付的工程建设款，包括道路建设费用、项目前期费用、拆迁费用等，相关成本均计入存货，借记“存货”，贷记“银行存款”、“应付账款”。项目竣工决算并与项目委托方结算同时确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

项目建设前期收到的项目委托方拨付的专项建设资金或拨款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，项目建设过程中实际支付的工程价款计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，项目建设完工后，根据相关代建合同确认收入时不作现金流处理，待实际收到项目委托方支付的价款时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

#### （4）经营情况

发行人主要承接浏阳市金阳新城范围内基础设施工程项目的建设，包括浏阳市金阳新城内道路、土方及部分市政工程等。最近三年，发行人基础设施代建收入分别为 53,160.77 万元、109,562.44 万元和 78,341.16 万元，其在营业收入中的占比分别为 76.41%、100.00%和 66.24%。2019 年公司完成 G319 提质改造工程一标段（永裕北路至经九路段）基础设施代建项目；2020 年公司完成浏阳市工业新城安置房建设代建项目；2021 年公司完成经九南路（一期）、纬二路、长兴路（纬二路至银华路段）建设项目、永裕南路段（G319-金阳大道）、经开区新建电子显示器件及高分子材料生产线、经开区健康大道北园连接线（康万路至开元大道）建设、永社路共计 7 个基础设施代建项目以及礼耕 1、2、3、4、6 号地块征地拆迁、棚户区改造、韵达物流及永盛电力项目平地工程共计 3 个土地整理开发项目。

发行人在浏阳市及金阳新城的城市建设和经济发展中具有重要地位，承担了较多的基础设施建设项目。自成立以来，公司相继完

成的代建项目包括 G106 线龙伏至浏阳公路改建工程、永盛大道公路一期工程、洞阳镇洞阳初级中学新建工程、丛塘变至蓝思科技 110KV 线路、大围山国家森林公园入园公路路面改造硬化工程、光明路项目、经一路项目、浏阳河酒业生产基地一期基础设施工程、新城纬二路（经七南路-经十路）项目-新城纬二路、新城经八路（G319-纬三路）建设项目-经八路、开元路二期（永盛大道）、开元路、经九南路（一期）、纬二路、长兴路（纬二路至银华路段）建设项目、永裕南路段（G319-金阳大道）、经开区新建电子显示器件及高分子材料生产线、经开区健康大道北园连接线（康万路至开元大道）建设、永社路等。在项目完工后，项目的委托方组织相关审计机构依法对项目进行审计评审，竣工决算并验收，确定最终投资额及回款金额。发行人报告期内完成的城镇基础设施代建项目情况如下：

表 4-5 发行人近三年基础设施建设已完工项目情况

| 项目名称                              | 开工时间   | 竣工时间   | 已投资额      | 是否签订代收<br>购合同或协议 | 收购方                | 收购金额（含<br>税，万元） | 回款金额<br>（万元） |
|-----------------------------------|--------|--------|-----------|------------------|--------------------|-----------------|--------------|
| <b>2021 年度</b>                    |        |        |           |                  |                    |                 |              |
| 经九南路（一期）                          | 2016 年 | 2021 年 | 31,684.55 | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 38,021.46       | 0.00         |
| 纬二路                               | 2015 年 | 2021 年 | 5,412.44  | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 6,494.93        | 0.00         |
| 长兴路（纬二路至银华<br>路段）建设项目             | 2017 年 | 2021 年 | 572.98    | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 687.58          | 0.00         |
| 永裕南路段（G319-金<br>阳大道）              | 2019 年 | 2021 年 | 19,900.00 | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 23,880.00       | 0.00         |
| 经开区新建电子显示器<br>件及高分子材料生产线          | 2019 年 | 2021 年 | 2,372.90  | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 2,847.48        | 0.00         |
| 经开区健康大道北园连<br>接线（康万路至开元大<br>道）建设  | 2019 年 | 2021 年 | 3,760.00  | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 4,512.00        | 0.00         |
| 永社路                               | 2020 年 | 2021 年 | 3,539.95  | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 4,247.94        | 0.00         |
| <b>2020 年度</b>                    |        |        |           |                  |                    |                 |              |
| 浏阳市工业新城安置房<br>建设项目                | 2014 年 | 2020 年 | 94,041.09 | 是                | 湖南汇嘉基础设施<br>建设有限公司 | 112,849.31      | 58,000.00    |
| <b>2019 年度</b>                    |        |        |           |                  |                    |                 |              |
| G319 提质改造工程一<br>标段（永裕北路至经九<br>路段） | 2015 年 | 2019 年 | 45,629.66 | 是                | 浏阳鼎盛投资有限<br>公司     | 54,755.59       | 53,160.77    |

截至 2021 年末，公司在建项目包括经九南路（二期）、经八路（纬二路至银华路段）建设项目、纬二路提质改造工程（高新区段及经开区段）、纬 1.5 路（经七路至经八路段）、银华路（永裕北路至经九路段）、水山安置区工程二标段（3-4 号栋）、浏阳市高新区公共租赁房建设工程、金阳新区文化体育中心一期、长沙芦冲 NDB 导航台更新项目、I 标 G319 国道（坪头南路至永裕北路）扩建主线及部分辅道工程、永裕南路段（G319-金阳大道）、金阳新城中心服务区配套路网建设项目、牛泸路项目、北盛路以南、健福大道以东、2017 年上半年新三年造绿大行动、浏阳经开区新建天然气分布式能源建设项目、浏阳经开区新建凉茶、保健饮料及植物牙膏洗护多品种生产线 2 个工业项目、浏阳经开区新建抗肿瘤药物及医药原材料生产线 2 个项目、浏阳经开区新建电子元件及纳米材料生产线两个工业项目、浏阳经开区新建电子显示器件及高分子材料生产线 2 个工业项目、浏阳经开区新建电力配件、钢铁管、铁塔生产线 3 个工业项目、浏阳经开区光学器材生产线 3 个建设项目、浏阳市金阳新区克里加油二站建设项目、浏阳市北区消防站 2 个建设项目、浏阳经开区新建新型建材生产线建设项目、浏阳经开区新建北园污水处理厂建设、经开区新建废品仓库（一）号、蓝思科技建设项目、健康产业园项目、智慧金阳项目、惠科项目等，预计总投资额为 369,090.36 万元。

截至 2021 年末，公司主要在建基础设施代建项目情况如下表：

表 4-6 截至 2021 年末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：万元

| 项目名称                              | 建设期间      | 预计回款期间    | 预计总投资     | 已投资额      | 预计确认收入    |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 经九南路（二期）                          | 2021-2023 | 2024-2026 | 30,000.00 | 13,893.35 | 36,000.00 |
| 经八路（纬二路至银华路段）建设项目                 | 2017-2022 | 2023-2025 | 6,000.00  | 4,682.07  | 7,200.00  |
| 纬二路提质改造工程（高新区段及经开区段）              | 2017-2022 | 2023-2025 | 13,890.26 | 11,979.39 | 16,668.31 |
| 纬 1.5 路（经七路至经八路段）                 | 2017-2022 | 2023-2025 | 5,000.00  | 4,784.00  | 6,000.00  |
| 银华路（永裕北路至经九路段）                    | 2018-2022 | 2023-2025 | 20,000.00 | 16,830.40 | 24,000.00 |
| 水山安置区工程二标段（3-4 号栋）                | 2018-2022 | 2023-2025 | 18,000.00 | 14,924.06 | 21,600.00 |
| 浏阳市高新区公共租赁住房建设工程                  | 2018-2022 | 2023-2025 | 15,300.00 | 8,401.66  | 18,360.00 |
| 金阳新区文化体育中心一期                      | 2018-2023 | 2024-2026 | 28,580.10 | 18,518.18 | 34,296.12 |
| 长沙芦冲 NDB 导航台更新项目                  | 2019-2022 | 2023-2025 | 8,000.00  | 312.85    | 9,600.00  |
| I 标 G319 国道（坪头南路至永裕北路）扩建主线及部分辅道工程 | 2019-2022 | 2023-2025 | 15,000.00 | 15,000.00 | 18,000.00 |

|                                                               |           |           |           |           |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 永裕南路<br>段（G319-<br>金阳大<br>道）                                  | 2019-2022 | 2023-2025 | 23,000.00 | 19,900.00 | 27,600.00 |
| 金阳新城<br>中心服务<br>区配套路<br>网建设项<br>目                             | 2021-2024 | 2025-2027 | 35,000.00 | 29,976.76 | 42,000.00 |
| 牛沪路项<br>目                                                     | 2020-2022 | 2023-2025 | 1,500.00  | 67.55     | 1,800.00  |
| 北盛路以<br>南、健福<br>大道以东                                          | 2020-2022 | 2023-2025 | 2,600.00  | 45.91     | 3,120.00  |
| 2017年上<br>半年新三<br>年造绿大<br>行动                                  | 2017-2022 | 2023-2025 | 5,000.00  | 1,828.47  | 6,000.00  |
| 浏阳经开<br>区新建天<br>然气分布<br>式能源建<br>设项目                           | 2020-2023 | 2024-2026 | 3,600.00  | 314.27    | 4,320.00  |
| 浏阳经开<br>区新建凉<br>茶、保健<br>饮料及植<br>物牙膏洗<br>护多品种<br>生产线2个<br>工业项目 | 2020-2022 | 2023-2025 | 2,850.00  | 300.94    | 3,420.00  |
| 浏阳经开<br>区新建抗<br>肿瘤药物<br>及医药原<br>材料生产<br>线2个项目                 | 2020-2022 | 2023-2025 | 1,550.00  | 493.95    | 1,860.00  |
| 浏阳经开<br>区新建电<br>子元件及<br>纳米材料<br>生产线两<br>个工业项<br>目             | 2019-2023 | 2024-2026 | 1,500.00  | 442.03    | 1,800.00  |
| 浏阳经开<br>区新建电<br>子显示器<br>件及高分<br>子材料生<br>产线2个工                 | 2019-2023 | 2024-2026 | 1,600.00  | 571.68    | 1,920.00  |

| 业项目                         |           |           |                   |                   |                   |
|-----------------------------|-----------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 浏阳经开区新建电力配件、钢铁管、铁塔生产线3个工业项目 | 2019-2022 | 2023-2025 | 4,400.00          | 860.79            | 5,280.00          |
| 浏阳经开区光学器材生产线3个建设项目          | 2018-2023 | 2024-2026 | 5,500.00          | 3,233.49          | 6,600.00          |
| 浏阳市金阳新区克里加油二站建设项目           | 2020-2022 | 2023-2025 | 150.00            | 42.04             | 180.00            |
| 浏阳市北区消防站2个建设项目              | 2020-2022 | 2023-2025 | 720.00            | 96.24             | 864.00            |
| 浏阳经开区新建新型建材生产线建设项目          | 2019-2022 | 2023-2025 | 3,500.00          | 1,214.05          | 4,200.00          |
| 浏阳经开区新建北园污水处理厂建设            | 2019-2022 | 2023-2025 | 4,500.00          | 2,031.69          | 5,400.00          |
| 经开区新建废品仓库（一）号               | 2019-2022 | 2023-2025 | 1,350.00          | 255.91            | 1,620.00          |
| 蓝思科技建设项目                    | 2019-2022 | 2023-2025 | 9,000.00          | 6,712.15          | 10,800.00         |
| 健康产业园项目                     | 2019-2022 | 2023-2025 | 32,000.00         | 2,814.49          | 38,400.00         |
| 智慧金阳项目                      | 2021-2025 | 2026-2028 | 30,000.00         | 11,423.56         | 36,000.00         |
| 惠科项目                        | 2019-2022 | 2023-2025 | 40,000.00         | 34,393.52         | 48,000.00         |
| <b>合计</b>                   | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>369,090.36</b> | <b>226,345.45</b> | <b>442,908.43</b> |

注：以上项目建设后非发行人自用项目，未体现在发行人报表“在建工程”科目中。

发行人拟建项目包括金阳新城中心服务区开发项目、乡村振兴战略综合试验区（永安镇尚东小镇）配套项目、克里片区周边配套

项目、长沙（国际）健康生态科技产业园配套工程等项目，2022 年计划总投资额为 351,718.00 万元。随着未来浏阳市城市建设的发展，公司将继续承担更多的基础设施建设项目。发行人主要拟建基础设施建设项目情况如下：

表 4-7 发行人拟建基础设施项目情况表

单位：万元

| 项目名称                     | 预计开工时间 | 计划总投资      | 预计确认收入     |
|--------------------------|--------|------------|------------|
| 金阳新城中心服务区开发项目            | 2022   | 279,098.00 | 325,162.72 |
| 乡村振兴战略综合试验区（永安镇尚东小镇）配套项目 | 2022   | 63,000.00  | 73,398.06  |
| 克里片区周边配套项目               | 2022   | 9,620.00   | 11,207.77  |
| 合计                       | -      | 351,718.00 | 409,768.55 |

## 2、土地整理与开发业务

### （1）业务范围

在土地整理与开发业务方面，根据公司与项目委托方签订了《城市基础设施项目建设及土地整理开发合作协议书》，协议约定公司土地整理开发业务范围包括征地、拆迁、规划设计、基础设施、公共配套设施和环境景观建设等，并约定公司主要承接金阳新城范围内所有配置用地的土地征拆、整理、开发安置。

### （2）业务模式

在《城市基础设施项目建设及土地整理开发合作协议书》的框架下，项目委托方与公司就具体土地整理开发项目再签订代建协议，采取大包干的方式，将配置用地所需的土地征收、房屋拆迁、迁坟

补偿、杆线迁移、构造物补偿、工作经费、奖励经费、周边配套设施投入等一切与土地征迁整理开发安置相关的费用以包干的方式交由公司。在土地整理开发项目按照土地整理规划要求满足出让条件后，项目委托方委聘相关机构进行项目评审，并根据经审计投资总额向公司支付土地整理开发成本及一定比例的土地整理开发项目收益，按照协议要求，委托方支付的最终价款不低于公司投资成本的1.20倍。

### （3）会计处理方式

会计处理上，公司支付土地整理款，包括土地平整费用、地上构筑物拆迁费用、基础配套设施建设费用等，借记“存货”，贷记“银行存款”、“应付账款”。项目竣工决算并与委托方签订相关结算合同时确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

### （4）经营情况

土地整理开发业务是发行人近年来营业收入的重要来源，最近三年，其收入分别为16,352.28万元、0.00万元和34,017.54万元，在营业收入中的占比分别为23.50%、0.00%和28.76%。2019年，公司完成水岸地块征地拆迁项目、汇一征地拆迁项目、阳光路至经八路平地工程和经八路至经九路平地工程（水山地块）四个土地整理开发项目；2021年，公司完成礼耕1、2、3、4、6号地块征地拆迁、

棚户区改造、韵达物流及永盛电力项目平地工程三个土地整理开发项目；总体来看，近年来土地整理开发业务的毛利率保持稳定，但收入规模存在波动，随着浏阳市地区经济水平的不断提升及城镇化进程的不断提速，发行人未来土地开发业务具备较为宽广的成长空间，其整体发展趋势较好。

发行人报告期已完成土地整理开发项目情况如下：

**表 4-8 发行人报告期已完工土地整理开发项目情况**

单位：万元

| 项目名称               | 建设期间      | 回款期间      | 收入确认年份 | 总投资       | 是否签订代建协议 | 项目收购方          | 已确认收入的金额  | 回款金额     |
|--------------------|-----------|-----------|--------|-----------|----------|----------------|-----------|----------|
| 经八路至经九路平地工程（水山地块）  | 2017-2019 | 2020-2023 | 2019年  | 4,861.90  | 是        | 浏阳鼎盛投资有限公司     | 6,136.39  | 6,136.39 |
| 水岸地块征地拆迁项目         | 2019      | 2020-2023 | 2019年  | 5,509.55  | 是        | 浏阳鼎盛投资有限公司     | 6,953.80  | 6,953.80 |
| 汇一征地拆迁项目           | 2019      | 2020-2023 | 2019年  | 1,195.84  | 是        | 浏阳鼎盛投资有限公司     | 1,509.31  | 1,509.31 |
| 阳光路至经八路平地工程        | 2019      | 2020-2023 | 2019年  | 1,388.75  | 是        | 浏阳鼎盛投资有限公司     | 1,752.79  | 1,752.79 |
| 礼耕1、2、3、4、6号地块征地拆迁 | 2019-2021 | 2022-2025 | 2021年  | 12,266.92 | 是        | 湖南汇嘉基础设施建设有限公司 | 14,720.30 | 0.00     |

|                 |           |           |       |           |   |                |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|-------|-----------|---|----------------|-----------|-----------|
| 棚户区改造           | 2019-2021 | 2022-2025 | 2021年 | 13,984.25 | 是 | 湖南汇嘉基础设施建设有限公司 | 16,781.10 | 0.00      |
| 韵达物流及永盛电力项目平地工程 | 2020-2021 | 2022-2025 | 2021年 | 2,947.22  | 是 | 湖南汇嘉基础设施建设有限公司 | 3,536.66  | 0.00      |
| 合计              | -         | -         | -     | 42,154.43 | - | -              | 51,390.35 | 16,352.29 |

截至 2021 年末，发行人在建土地整理开发项目五个，为 2020 年第一批次建设用地（浩博农庄、核心区安置小区二期）项目、园区土地开发整理项目、雅士林征地拆迁项目、天为机械（三一地块以西、樟树路以南）项目、浏阳经开（高新区）北园片区道路及平地工程项目。2020 年第一批次建设用地（浩博农庄、核心区安置小区二期）项目建设期间为 2020-2023 年，截至 2021 年末已投资 45,843.62 万元。园区土地开发整理项目建设期间为 2019-2025 年，截至 2021 年末已投资 489,915.68 万元。雅士林征地拆迁项目建设期间为 2021-2023 年，截至 2021 年末已投资 22,923.99 万元。天为机械（三一地块以西、樟树路以南）项目建设期间为 2021-2023 年，截至 2021 年末已投资 4,956.87 万元。浏阳经开（高新区）北园片区道路及平地工程建设期间为 2021-2023 年，截至 2021 年末已投资 1,618.45 万元。

### （三）发行人所在行业情况

发行人在浏阳市国有资产事务中心授权下负责高新区的投资、建设、开发、经营和管理等业务，主要涉及基础设施项目建设、土地开发整理和保障性住房建设三个细分行业。

## 1、我国及浏阳市城市基础设施项目建设的现状和前景

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

城市基础设施建设作为保障城市可持续健康发展的前提与物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用。近年来，国家在保持财政资金对城市基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。依据国家统计局数据显示，2021 年全年全社会固定资产投资 552,884.00 亿元，比 2020 年增长 4.9%。城市基础设施投资力度与规模不断扩大，对于我国扩大内需、促进经济增长发挥了主力军作用。但是我国城市基础设施建设也存在明显的地域性差异，东部沿海城市依靠自身积

累的强大财政实力与其多元化的融资渠道为城市基础设施建设奠定了雄厚的资金基础，在与国际频繁、深度的互动交流中更是为城市基础设施建设提供了创新实力；相比之下，中西部地区受制于资金与区位因素，城市基础设施建设明显落后于东部沿海地区，其发展空间与投资需求非常广阔和巨大。

新型城镇化的建设促进了城市基础设施建设。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中指出：“推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。”“十四五”规划还指出：“统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。推进能源革命，完善能源产供储销体系，加强国内油气勘探开发，加快油气储备设施建设，加快全国干线油气管道建设，建设智慧能源系统，优化电力生产和输送通道布局，提升新能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力。加

强水利基础设施建设，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。”

总体而言，随着经济快速稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，特别是欠发达县市新型城镇化建设任务较重，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务。

近年来，浏阳市经济快速持续发展，根据中国社会科学院财经战略研究院发布 2020 年《中国县域经济发展报告》，浏阳 2020 年已经跃居至第 13 位，创造了中国县域经济发展的“浏阳速度”。“十三五”期间，浏阳市城镇化基础设施建设取得了显著成效：市域高速路网全面贯通，全市高速公路累计投资、通车里程居湖南省县（市）第一。高速公路及城市道路的提质升级和开工建设，使浏阳市从浏北、浏西两个方向对接大长沙，逐步融入省会半小时经济圈，使浏阳市成为湘赣重要的交通枢纽城市，基本形成“对外大开放、对内大循环”的交通格局。

在公共基础设施建设方面，浏阳市城镇配套基础设施不断夯实，近年来，启动了北正南路、黄泥湾等片区旧城改造，推进长兴湖、新屋岭等片区新城开发，完成了花炮节“十大工程”建设，包括长浏高速公路、319 国道入城段环境综合整治项目等重点工程。改造济川河两岸、花炮广场中心岛、西湖山山门等基础设施，改善居民聚集区 3 处、背街小巷 6 处，亮化城市道路 23 公里，改造李畋路和锦程大道供水管网，疏通城区下水管网堵点 68 个。乡镇城建项目全面

铺开，其中永安、大瑶、镇头、沿溪、大围山等 5 个重点镇完成基础设施投资 12.70 亿元，建成项目 26 个，有效改善了镇区基础条件，城乡面貌日新月异。

“十三五”期间，随着金阳大道的全线拉通，南、北横线的开工建设，蒙华铁路的加快推进，浏阳“对外大开放、对内大循环”的交通区位优势将更加彰显，浏阳将在更高层面、更广范围集聚各种资源要素，为县域发展开辟新空间、注入新动力。“交通融城、产业兴城、人才活城、生态美城”发展战略将继续得到贯彻实施。

## 2、我国及浏阳市土地整理与开发行业的现状和前景

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

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地整理开发业务的基本模式可以看出，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

总体来看，土地整理开发业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

浏阳市地貌类型以山地、丘陵为主，平原次之。其中，山地占全市土地总面积的 52.85%，丘陵占全市土地总面积的 25.08%，岗地占全市土地总面积的 7.87%，平原占全市土地总面积的 12.56%，水面占全市土地总面积的 1.64%。浏阳市山地面积大，平地面积少，土地利用类型以林地为主。根据《浏阳市土地利用总体规划（2006—2020 年）》（以下简称“《土地利用规划》”），全市农用地面积为 449,045.06 公顷，占土地总面积的 89.82%；建设用地面积 36,406.15 公顷，占土地总面积的 7.28%；未利用地面积 14,478.73 公顷，占土地总面积的 2.90%。

根据《土地利用规划》，浏阳市未来几年将根据市级规划下达的控制指标，优先确保重点交通、水利等基础设施用地需求；保障

市域经济发展必需的城镇及独立建设用地；结合新农村建设，满足改善农民生产生活必需的村镇用地需求。截至2020年，建设用地面积将达到41,385.48公顷，比2005年净增加4,979.33公顷，其所占比重将由2005年的7.28%调整到2020年的8.28%。浏阳市土地整理与开发行业面临着较好的发展前景。

#### （四）发行人所处区域情况

浏阳市，湖南省辖县级市，由长沙市代管，因县城位于浏水之北（阳面）而得名。浏阳地处湘赣边界，湖南东部偏北，古为“吴楚咽喉”，是省会长沙副中心和湘赣边区域性中心城市。截至2021年末，浏阳市总人口为148万。截至2021年末，浏阳市辖4个街道、27个镇、1个乡。2021年，浏阳市全年实现地区生产总值1,616.6亿元，比上年增长7.3%。其中第一产业增加值130.2亿元，第二产业增加值840.9亿元，第三产业增加值645.5亿元，分别增长9.6%、6.4%和7.9%。三次产业对经济增长的贡献率依次为11.5%、44.4%和44.1%，分别拉动经济增长0.8个百分点、3.3个百分点和3.2个百分点；三次产业结构为8.1：52.0：39.9。

2021年，浏阳市实现一般公共预算收入145.36亿元，增长2.89%；其中：地方一般公共预算收入完成104.26亿元，增长11.58%。全市一般公共预算总支出163.75亿元，增长8.30%。

总体看，浏阳市经济发展较好，财政实力增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

## （五）发行人行业地位和竞争优势

### 1、行业地位

发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资公司，是浏阳市城市基础设施项目建设、融资、管理和服务的重要主体，承接浏阳市重点建设区域金阳新城范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施项目建设、土地整理与开发等方面均处于一定的垄断地位。多年来，发行人为浏阳市基础设施建设的完善，投资环境的提升做出了巨大的贡献。浏阳市区域内基础设施投资主体基本情况如下：

表 4-9 浏阳市区域内基础设施投资主体基本情况表

| 浏阳市基础设施投资主体基本情况表（2021年12月末/1-12月） 单位：亿元 |     |        |        |       |                          |                                                                         |
|-----------------------------------------|-----|--------|--------|-------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 名称                                      | 归属  | 资产规模   | 负债     | 营业收入  | 主体评级                     | 备注                                                                      |
| 浏阳市城市建设集团有限公司                           | 市本级 | 548.86 | 302.62 | 22.22 | AA+（中诚信、大公国际、新世纪评级、东方金诚） | 2020.4.28<br>浏阳市城市建设集团有限公司、浏阳市水利建设投资有限公司、浏阳市文化旅游产业发展有限公司组成浏阳市城乡发展集团有限公司 |
| 浏阳市水利建设投资有限公司                           |     | 251.72 | 73.35  | 11.86 | AA（大公国际、中诚信）             |                                                                         |
| 浏阳市文化旅游产业发展有限公司                         |     | 未查询到   | 未查询到   | 未查询到  | 无评级                      |                                                                         |
| 浏阳市交通建设投资有限公司                           |     | 96.01  | 59.23  | 7.33  | AA（中诚信）                  |                                                                         |

|                    |            |                                           |        |       |                                 |                               |
|--------------------|------------|-------------------------------------------|--------|-------|---------------------------------|-------------------------------|
| 浏阳市广宇建设投资开发有限公司    | 市本级        | 79.38                                     | 68.52  | 3.73  | AA（远东资信）                        |                               |
| 湖南金阳新城建设发展集团公司     | 浏阳经开区（高新区） | 333.23                                    | 160.24 | 11.83 | AA+（东方金诚）；<br>AA（大公国际、东方金诚）     | 2020年4月，高新区（省级园区）并入经开区（国家级园区） |
| 湖南金阳投资集团有限公司       | 浏阳经开区（高新区） | 462.34                                    | 243.31 | 28.56 | AA+（大公国际、远东资信）；<br>AA（新世纪、联合资信） |                               |
| 浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司 | 浏阳经开区（高新区） | 162.02                                    | 82.96  | 13.15 | AA（联合资信、中证鹏元）                   |                               |
| 浏阳鼎盛投资有限公司         | 浏阳经开区（高新区） | 已并入湖南金阳投资集团有限公司，企业规模较小，非公开市场发债企业，无法查到财务数据 |        |       | -                               |                               |

截至募集说明书签署日，除发行人外的浏阳市区域内基础设施投资主体公司信用类债券存量规模情况如下：

单位：亿元

| 公司名称               | 企业债券  | 公司债券  | 非金融企业债务融资工具 |
|--------------------|-------|-------|-------------|
| 浏阳市城乡发展集团有限公司      | 30.85 | 70.00 | 67.00       |
| 其中：浏阳市城市建设集团有限公司   | 30.85 | 55.00 | 57.00       |
| 浏阳市水利建设投资有限公司      | 0.00  | 15.00 | 10.00       |
| 浏阳市交通建设投资有限公司      | 7.00  | 9.00  | 0.00        |
| 湖南金阳投资集团有限公司       | 14.00 | 24.70 | 45.00       |
| 浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司 | 19.20 | 15.00 | 16.90       |
| 浏阳市广宇建设投资开发有限公司    | 0.00  | 6.40  | 0.00        |

|    |       |        |        |
|----|-------|--------|--------|
| 合计 | 71.05 | 125.10 | 128.90 |
|----|-------|--------|--------|

## 2、竞争优势

### （1）优越的区位条件

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有长永、长浏、大浏和浏醴四条省级高速公路和永盛大道、浏大公路、319 国道、106 国道、210 省道等 5 条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅 40 余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在 5 小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终止于浏阳市的长浏城际铁路业已开工建设，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。

随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位优势成就了浏阳发展新的机遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、信息的聚集，基本构成了“融入长

株潭，对接长三角、辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经



济的大发展与大跨越。

## （2）行业的垄断优势

发行人是浏阳市城市基础设施项目建设、融资、管理和服务的主体，承接浏阳市重点建设区域金阳新城范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在城市基础设施项目建设、土地整理开发等领域均具有一定的垄断优势。发行人主导区域内城市基础设施项目建设，同时接受委托，统一负责浏阳市重点建设区域金阳新城规划范围内的土地整理开发，发行人业务相对稳定，持续盈利能力较强。随着浏阳市经济的快速发展，公司的行业垄断优势将进一步显现。

## （3）银企合作优势

发行人作为浏阳市开发、建设、投资的市场主体，在国内银行间具有优良的信用记录，在偿还银行债务方面从未发生过违约，与建设银行、华夏银行、长沙银行、民生银行等建立了稳固的合作关系，具有较强融资能力，良好的银企关系为公司项目的建设与发展提供了很好的流动性支持。

#### （六）发行人经营方针及未来发展战略

发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资公司，是浏阳市城市基础设施项目建设、融资、管理和服务的重要主体，承接浏阳市重点建设区域金阳新城范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施项目建设、土地整理与开发等方面均处于一定的垄断地位。多年来，发行人为浏阳市基础设施建设的完善，投资环境的提升做出了巨大的贡献。

发行人经营的战略目标是在规划期内，围绕“政企分离、突出主业、转型做实、市场运作”的基本思路，建立公司自主经营、自负盈亏、法人治理结构完善和适应市场化发展的企业制度，稳步推进公司结构调整、转型升级。

发行人的未来业务发展目标是成为一家国有独资的市场化运作公司，作为独立的法人实体和竞争主体，按照现代企业管理制度要求规范运作，采取自主经营、自负盈亏、公私合营的灵活经营体制，立足于金阳新城起步区，重点着力城市资源运营管理，为浏阳经开

区（高新区）提供生活配套服务，不断提高公司综合竞争力和市场地位，实现公司效益最大化，促进国有资本保值增值。

近三年发行人未发生公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 九、发行人重大违法违规和重大诉讼事项情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及重大诉讼事项。

## 第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2019 年至 2021 年经审计的财务报表。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人进行了审计，出具了众环审字【2022】1110034 号标准无保留意见的三年连审审计报告。

报告期内会计政策变更如下：

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。发行人已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，本次变动对发行人财务报表列报数据未产生影响。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）。发行人已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，本次变动导致发行人可供出售金融资产调整至其他权益工具投资。

非经特别说明，本募集说明书引用的 2019 年末/度、2020 年末/度和 2021 年末/度的财务数据引用自公司 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的财务报表。

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

## 一、发行人财务总体情况

### （一）报告期内主要财务数据及财务指标

表 5-1 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

| 项 目               | 2021 年末/度    | 2020 年末/度    | 2019 年末/度    |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总计              | 3,332,303.67 | 1,231,914.21 | 1,015,584.76 |
| 其中：流动资产           | 3,176,533.22 | 1,118,955.05 | 969,172.89   |
| 负债合计              | 1,602,352.49 | 428,241.03   | 315,460.86   |
| 其中：流动负债           | 558,103.59   | 107,982.73   | 109,451.63   |
| 所有者权益合计           | 1,729,951.18 | 803,673.18   | 700,123.90   |
| 营业收入              | 118,268.98   | 109,562.44   | 69,573.05    |
| 营业利润              | 21,634.39    | 20,854.38    | 15,666.03    |
| 净利润               | 21,364.36    | 20,854.38    | 15,666.03    |
| 经营活动产生的<br>现金流入   | 166,286.50   | 134,264.30   | 89,754.66    |
| 经营活动产生的<br>现金流量净额 | -123,361.68  | 1,804.79     | -176,527.77  |
| 投资活动产生的<br>现金流量净额 | 8,244.83     | -80,957.73   | -8,000.00    |
| 筹资活动产生的<br>现金流量净额 | 199,073.18   | 83,888.86    | 202,675.06   |
| 现金及现金等价<br>物净增加额  | 83,956.33    | 4,735.92     | 18,147.29    |

## （二）报告期内主要财务指标

表 5-2 发行人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）                | 5.69             | 10.36            | 8.85             |
| 速动比率（倍）                | 1.07             | 1.80             | 1.40             |
| 资产负债率（%）               | 48.09            | 34.76            | 31.06            |
| 应收账款周转率（次/年）           | 0.57             | 0.92             | 0.53             |
| 存货周转率（次/年）             | 0.07             | 0.11             | 0.08             |
| 总资产周转率（次/年）            | 0.05             | 0.10             | 0.08             |
| 营业毛利率（%）               | 16.05            | 14.17            | 15.67            |
| 净资产收益率（%） <sup>3</sup> | 1.69             | 2.77             | 2.50             |
| 总资产收益率（%）              | 0.94             | 1.86             | 1.75             |
| <b>EBITDA</b>          | <b>39,293.25</b> | <b>32,190.27</b> | <b>25,506.42</b> |
| <b>EBITDA 利息保障倍数</b>   | <b>0.77</b>      | <b>1.53</b>      | <b>1.63</b>      |

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=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 10、EBITDA=利润总额+财务费用利息支出+折旧+摊销
- 11、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

报告期内，发行人资产负债率有所上升，2021 年末达到 48.09%，主要是报告期内发行人承担的基础设施建设任务加重，负债规模相应增长。同时，发行人 2021 年 3 月末将浏阳经开区恒康基础设施管

<sup>3</sup> 2019-2021 年净资产收益率与评级报告不一致原因是评级报告计算公式为净资产收益率=当期净利润/期末所有者权益总额

理有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司纳入合并范围，上述两家公司资产负债率超过 50%，合并后发行人资产负债率随之增大。

报告期内，发行人利息保障倍数持续下降，主要原因是负债规模的增加导致发行人利息支出持续增加。2021 年利息保障倍数小于 1 主要是发行人合并浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司后利息支出大幅增加所致。

### （三）财务报表合并范围变化情况

发行人 2019 年无子公司，不涉及合并报表。2020 年新增纳入合并范围子公司 2 家，2021 年新增纳入合并范围的子公司 6 家。

其中，2020 年新增纳入合并范围的子公司如下：

| 序号 | 公司名称            | 子公司级次 | 持股比例    | 纳入原因 |
|----|-----------------|-------|---------|------|
| 1  | 湖南汉方生物科技有限公司    | 一级    | 100.00% | 划入   |
| 2  | 湖南普瑞玛药物研究中心有限公司 | 二级    | 70.00%  | 划入   |

2021 年新增纳入合并范围的子公司如下：

| 序号 | 公司名称                | 子公司级次 | 持股比例    | 纳入原因 |
|----|---------------------|-------|---------|------|
| 1  | 浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司   | 一级    | 100.00% | 划入   |
| 2  | 浏阳经开区投资发展有限公司       | 一级    | 100.00% | 划入   |
| 3  | 浏阳银信投资管理有限公司        | 二级    | 100.00% | 划入   |
| 4  | 湖南金阳文化旅游科技投资有限公司    | 一级    | 100.00% | 设立   |
| 5  | 湖南未来智慧城市运营管理有限公司    | 一级    | 100.00% | 设立   |
| 6  | 浏阳经济技术开发区恒跃医疗投资有限公司 | 一级    | 100.00% | 设立   |

2021年新增的子公司大幅增加了发行人的资产规模，对发行人有积极作用。

2021年3月30日，浏阳经济技术开发区管理委员会将所持有的浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司100%股权无偿划转到发行人，划转后，浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司成为发行人全资子公司。浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司2021年末总资产规模148.65亿元，总负债82.46亿元，所有者权益66.20亿元，2021年实现收入3.10亿元，净利润0.43亿元。股权划转后，发行人整体资产规模、收入规模显著提升，对发行人业务、财务等方面具有正面作用。

截至本募集说明书签署日，浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司已办理股权变更工商登记。发行人已于2021年4月9日发布该事项公告。

2021年3月30日，发行人与浏阳市人民政府签订股权转让协议，发行人以人民币捌仟陆佰贰拾肆万捌仟贰佰贰拾柒元肆角伍分（小写：¥86,248,227.45）的价格购买浏阳市人民政府持有的浏阳经开区投资发展有限公司76.34%的股权，浏阳经开区投资发展有限公司成为发行人控股子公司。浏阳经开区投资发展有限公司2021年末总资产21.66亿元，总负债20.78亿元，净资产0.89亿元。2021年实现营业收入0.00亿元，净利润0.02亿元。本次股权购买后，发行人

整体资产规模、利润水平有所提升，对发行人业务、财务等方面具有正面作用。

截至本募集说明书签署日，浏阳经开区投资发展有限公司股权变更工商登记正在办理中。

合并浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司与浏阳经开区投资发展有限公司后，发行人资产规模大幅增加。2021 年末，发行人总资产规模 333.23 亿元，净资产 173.00 亿元，资产负债率 48.09%。

#### （四）发行人财务分析

##### 1、财务概况

发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资公司，是浏阳市城市基础设施项目建设、融资、管理和服务的重要主体，承接浏阳市重点建设区域金阳新城范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施项目建设、土地整理与开发等方面均处于一定的垄断地位。在浏阳市政府的大力支持下，伴随着浏阳市经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至 2021 年末，发行人资产总计为 3,332,303.67 万元，负债合计为 1,602,352.49 万元，所有者权益合计为 1,729,951.18 万元，资产负债率为 48.09%。2021 年实现营业总收入 118,268.98 万元、净利润 21,364.36 万元，经营活动产生的现金流入合计 166,286.50 万元。通

过上述基本财务数据可以看出，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。

## 2、收入来源及利润概况

表 5-3 发行人营业收入构成表

单位：万元

| 项目             | 2021 年度           | 2020 年度           | 2019 年度          |
|----------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 基础设施代建收入       | 78,341.16         | 109,562.44        | 53,160.77        |
| 土地整理开发收入       | 34,017.54         | 0.00              | 16,352.28        |
| 其他业务收入         | 5,910.28          | 0.00              | 60.00            |
| <b>营业收入合计</b>  | <b>118,268.98</b> | <b>109,562.44</b> | <b>69,573.05</b> |
| 与经营活动相关的政府补贴收入 | 18,189.67         | 15,000.00         | 14,737.00        |
| <b>净利润</b>     | <b>21,364.36</b>  | <b>20,854.38</b>  | <b>15,666.03</b> |

近三年，发行人营业收入整体保持较大规模，分别实现营业收入 69,573.05 万元、109,562.44 万元和 118,268.98 万元。随着浏阳市经开区（高新区）经济实力快速发展和城镇化进程不断推进，发行人城市基础设施代建业务收入始终为第一大收入来源。

近三年，发行人分别实现净利润 15,666.03 万元、20,854.38 万元和 21,364.36 万元，显示出发行人较强的盈利能力。较强的盈利能力为提高偿债能力提供了保障。近三年，发行人分别获得与经营活动相关的政府补贴收入 14,737.00 万元、15,000.00 万元和 18,189.67 万元，对公司净利润形成重要补充。

## 3、偿债能力分析

表 5-4 发行人主要偿债能力指标

| 项目 | 2021 年末/度 | 2020 年末/度 | 2019 年末/度 |
|----|-----------|-----------|-----------|
|----|-----------|-----------|-----------|

| 项目       | 2021 年末/度    | 2020 年末/度    | 2019 年末/度  |
|----------|--------------|--------------|------------|
| 流动资产（万元） | 3,176,533.22 | 1,118,955.05 | 969,172.89 |
| 流动负债（万元） | 558,103.59   | 107,982.73   | 109,451.63 |
| 净利润（万元）  | 21,364.36    | 20,854.38    | 15,666.03  |
| 资产负债率（%） | 48.09        | 34.76        | 31.06      |
| 流动比率（倍）  | 5.69         | 10.36        | 8.85       |
| 速动比率（倍）  | 1.07         | 1.80         | 1.40       |

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 31.06%、34.76%和 48.09%，均处于合理水平。

报告期各期末，发行人流动比率分别为 8.85 倍、10.36 倍和 5.69 倍，速动比率分别为 1.40 倍、1.80 倍和 1.07 倍。公司流动比率与速动比率平均值均大于 1，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有保障。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率维持在合理水平，发行人流动比率、速动比率处于正常水平，长期及短期偿债能力较强。未来，随着发行人土地开发整理、基础设施建设项目等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

#### 4、营运能力分析

表 5-5 发行人主要营运能力指标

| 项目           | 2021 年末/度  | 2020 年末/度  | 2019 年末/度 |
|--------------|------------|------------|-----------|
| 营业收入（万元）     | 118,268.98 | 109,562.44 | 69,573.05 |
| 营业成本（万元）     | 99,287.33  | 94,041.09  | 58,670.19 |
| 存货周转率（次/年）   | 0.07       | 0.11       | 0.08      |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.57       | 0.92       | 0.53      |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.05       | 0.10       | 0.08      |

近三年，发行人营业收入分别为 69,573.05 万元、109,562.44 万元和 118,268.98 万元。报告期内，发行人营业收入稳步增长，主要是因为随着浏阳经开区（高新区）经济建设的发展，发行人承担了大量的土地开发整理和基础设施建设项目。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.08 次/年、0.11 次/年和 0.07 次/年，存货周转率处于较低水平，主要系发行人土地开发整理业务逐年增长以及基础设施项目的投入导致存货开发成本增大。

近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.53 次/年、0.92 次/年和 0.57 次/年。报告期内，应收账款周转率整体保持稳定。

近三年，发行人总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.10 次/年和 0.05 次/年，发行人总资产周转率基本保持在平稳水平。

## 5、盈利能力分析

表 5-6 发行人主要盈利能力指标

| 项目        | 2021 年末/度  | 2020 年末/度  | 2019 年末/度 |
|-----------|------------|------------|-----------|
| 营业收入（万元）  | 118,268.98 | 109,562.44 | 69,573.05 |
| 营业成本（万元）  | 99,287.33  | 94,041.09  | 58,670.19 |
| 政府补贴（万元）  | 18,189.67  | 15,000.00  | 14,737.00 |
| 净利润（万元）   | 21,364.36  | 20,854.38  | 15,666.03 |
| 净资产收益率（%） | 1.69       | 2.77       | 2.50      |
| 总资产收益率（%） | 0.94       | 1.86       | 1.75      |

报告期内，发行人营业收入分别为 69,573.05 万元、109,562.44 万元和 118,268.98 万元，净利润分别为 15,666.03 万元、20,854.38 万元和 21,364.36 万元，净利润整体保持了较强的盈利能力。报告期内，发行人所获得的与经营活动相关的政府补助收入为 14,737.00 万元、

15,000.00 万元和 18,189.67 万元。报告期内三年累计补贴收入占累计营业收入和补贴收入之和的比重为 13.88%，显示出发行人突出的主营业务和较强的自主盈利能力。

报告期内，发行人净资产收益率分别为 2.50%、2.77%和 1.69%，总资产收益率分别为 1.75%、1.86%和 0.94%。报告期内，发行人净资产收益率与总资产收益率均有起伏，随着未来项目建设结转成本确认收入，未来收益率将进一步改善。

## 6、现金流量分析

表 5-7 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量流入 | 166,286.50  | 134,264.30 | 89,754.66   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -123,361.68 | 1,804.79   | -176,527.77 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 8,244.83    | -80,957.73 | -8,000.00   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 199,073.18  | 83,888.86  | 202,675.06  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 83,956.33   | 4,735.92   | 18,147.29   |

报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 89,754.66 万元、134,264.30 万元和 166,286.50 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-176,527.77 万元、1,804.79 万元和-123,361.68 万元。发行人 2019、2021 年两年经营活动产生的现金流量净额为负，2020 年仅为 1,804.79 万元，主要是近年来公司基础设施代建业务及土地整理与开发业务规模不断扩大，项目投入资金较大且尚未回款所致。未来随着发行人基础设施项目的完工和项目回款措施的进一步落实，发行人经营活动现金流入净额将会有进一步改善。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -8,000.00 万元、-80,957.73 万元和 8,244.83 万元。2020 年度投资活动现金净流出较 2019 年度增加幅度较大，主要系投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金有所增加所致。2021 年度投资活动现金净流入较大，主要系合并子公司新增货币资金所致。

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为 202,675.06 万元、83,888.86 万元和 199,073.18 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要以借款为主，流出主要是偿还债务、偿还利息等，2019 年度筹资活动产生的现金流量规模较大，主要系 2019 年当地政府加大了对发行人支持力度，注入了 13.29 亿元作为公司资本金（资本公积）所致；2021 年度筹资活动产生的现金流量规模加大，主要系发行人业务范围扩大，加大了融资力度，融资活动现金流入有所增加。

近三年发行人现金及现金等价物净增加额分别为 18,147.29 万元、4,735.92 万元和 83,956.33 万元，近三年累计为 106,839.54 万元，主要系发行人加大了融资力度，融资活动现金流入增加所致。

## 二、发行人资产结构与资产情况分析

### （一）发行人主要资产及权属来源分析

表 5-8 发行人近三年资产构成表

单位：万元、%

| 项 目  | 2021 年 12 月 31 日 |      | 2020 年 12 月 31 日 |      | 2019 年 12 月 31 日 |      |
|------|------------------|------|------------------|------|------------------|------|
|      | 金额               | 占比   | 金额               | 占比   | 金额               | 占比   |
| 货币资金 | 114,359.16       | 3.43 | 30,402.83        | 2.47 | 25,666.91        | 2.53 |

| 项 目         | 2021 年 12 月 31 日 |        | 2020 年 12 月 31 日 |        | 2019 年 12 月 31 日 |        |
|-------------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|
|             | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     | 金额               | 占比     |
| 应收账款        | 302,116.64       | 9.07   | 116,320.42       | 9.44   | 120,955.67       | 11.91  |
| 预付款项        | 35.80            | 0.00   | 33.72            | 0.00   | -                | -      |
| 其他应收款       | 179,625.18       | 5.39   | 45,654.49        | 3.71   | 4,125.36         | 0.41   |
| 存货          | 2,578,672.59     | 77.38  | 924,125.07       | 75.02  | 816,471.96       | 80.39  |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,723.85         | 0.05   | 2,418.53         | 0.20   | 1,953.00         | 0.19   |
| 其他流动资产      | -                | -      | -                | -      | -                | -      |
| 流动资产合计      | 3,176,533.22     | 95.33  | 1,118,955.05     | 90.83  | 969,172.89       | 95.43  |
| 债权投资        | 13,900.00        | 0.42   | -                | -      | -                | -      |
| 可供出售金融资产    | -                | -      | 40,000.00        | 3.25   | -                | -      |
| 其他权益工具投资    | 63,996.32        | 1.92   | -                | -      | -                | -      |
| 固定资产        | 18,573.88        | 0.56   | 18,439.13        | 1.50   | 2,419.35         | 0.24   |
| 在建工程        | 52,092.74        | 1.56   | 51,529.98        | 4.18   | 41,399.77        | 4.08   |
| 无形资产        | 2,250.53         | 0.07   | 1,984.26         | 0.16   | -                | -      |
| 长期待摊费用      | 1,401.85         | 0.04   | 1,005.79         | 0.08   | 2,592.75         | 0.26   |
| 递延所得税资产     | 3,555.13         | 0.11   |                  |        |                  |        |
| 非流动资产合计     | 155,770.45       | 4.67   | 112,959.15       | 9.17   | 46,411.87        | 4.57   |
| 资产总计        | 3,332,303.67     | 100.00 | 1,231,914.21     | 100.00 | 1,015,584.76     | 100.00 |

近三年，发行人资产总计分别为 1,015,584.76 万元、1,231,914.21 万元和 3,332,303.67 万元。发行人报告期资产规模大幅增加，主要是资本公积增加所致，报告期内发行人资本公积增加情况如下：

单位：万元

|              |        |
|--------------|--------|
| 报告期内资本公积增加情况 | 计入资本公积 |
|--------------|--------|

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| 2019 年度，浏阳市高新区管委会向本公司注入国有资本金                       | 132,883.11          |
| 2019 年度，浏阳市高新区管委会注入土地增加资本公积 38,482.89 万元           | 38,482.89           |
| 2020 年末，浏阳经开区管委会注入湖南汉方生物科技有限公司股权增加资本公积 5,770.03 万元 | 5,770.03            |
| 2020 年度，浏阳经开区管委会注入土地及房屋增加资本公积 75,159.74 万元         | 75,159.74           |
| 2021 年浏阳经开区管委会注入土地资产增加资本公积 250,205.75 万元           | 250,205.75          |
| 2021 年浏阳经开区管委会将恒康公司股权无偿划转给发行人增加资本公积 657,354.40 万元  | 657,354.40          |
| <b>资本公积合计</b>                                      | <b>1,159,855.92</b> |

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等构成，其中存货主要是项目开发成本和存量土地。发行人非流动资产主要是其他权益工具投资、在建工程和固定资产。

## （二）发行人资产结构分析

近年来，发行人的总资产保持增长态势，近三年分别为 1,015,584.76 万元、1,231,914.21 万元和 3,332,303.67 万元，从资产的构成来看，公司资产主要由存货、应收账款、其他应收款、货币资金和在建工程构成，近三年，公司上述资产合计占总资产的比例分别为 99.31%、94.81%和 96.84%。

## （三）发行人资产情况分析

### 1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

### （1）货币资金

近三年，公司的货币资金余额分别为 25,666.91 万元、30,402.83 万元和 114,359.16 万元，占总资产的比例分别为 2.53%、2.47%和 3.43%。公司货币资金由银行存款和库存现金构成，近三年发行人货币资金余额逐年递增。2020 年末，公司货币资金较上一年同期增长 18.45%。2021 年末，公司货币资金较上一年同期增长 276.15%，主要系发行人银行存款大幅增加。

表 5-9 公司最近三年货币资金情况

单位：万元

| 项目   | 2021 年末    | 2020 年末   | 2019 年末   |
|------|------------|-----------|-----------|
| 银行存款 | 114,358.47 | 30,402.14 | 25,666.91 |
| 库存现金 | 0.69       | 0.69      | -         |
| 合计   | 114,359.16 | 30,402.83 | 25,666.91 |

### （2）应收账款

近三年，公司应收账款账面价值分别为 120,955.67 万元、116,320.42 万元和 302,116.64 万元，占总资产的比例分别为 11.91%、9.44%和 9.07%。截至 2021 年末，发行人应收账款账面价值为 302,116.64 万元，其中直接的政府性应收账款 17,708.99 万元，为对浏阳经济技术开发区管理委员会财政局的应收账款；对政府授权方湖南汇嘉基础设施建设有限公司的应收账款 284,120.71 万元。上述两项应收账款共计 301,829.69 万元，为发行人基础设施代建项目工程款。

表 5-10 发行人 2021 年末重要应收账款明细

单位：万元、%

| 单位名称              | 年末余额       | 占应收账款期末余额的比例 | 已计提坏账准备 | 形成原因     | 回款及账龄情况                                 | 回款计划          |
|-------------------|------------|--------------|---------|----------|-----------------------------------------|---------------|
| 湖南汇嘉基础设施建设有限公司    | 284,120.71 | 94.04        | -       | 基础设施代建业务 | 3 年以内 23.04 亿元，3 年以上 5.37 亿元，已回款 7.6 亿元 | 预计在 1-3 年内收回款 |
| 浏阳经济技术开发区管理委员会财政局 | 17,708.99  | 5.86         | -       | 基础设施代建业务 | 账龄 3 年以内，已回款 7.45 亿元                    | 预计在 1-3 年内收回  |
| 合计                | 301,829.69 | 99.90        | -       | -        | -                                       | -             |

截至 2021 年末，发行人对湖南汇嘉基础设施建设有限公司的应收账款余额为 284,120.71 万元，发行人对浏阳经济技术开发区管理委员会财政局的应收账款余额为 17,708.99 万元，系发行人承担浏阳市经开区（高新区）基础设施代建项目工程款。

报告期内，发行人的应收账款均系销售商品或提供劳务所形成，不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

### （3）其他应收款

近三年，公司其他应收款账面价值分别为 4,125.36 万元、45,654.49 万元和 179,625.18 万元，占总资产的比例分别为 0.41%、3.71%和 5.39%。报告期内其他应收款中包含直接的政府性应收账款 136,855.07 万元，为对浏阳市财政局浏阳经济技术开发区分局的应

收账款。2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末增加 41,529.13 万元，增幅为 1,006.68%，主要系新增与湖南金阳投资集团有限公司往来款以及与浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司往来款及借款所致。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末增加 133,970.68 万元，增幅为 293.44%，主要系新增与浏阳市财政局浏阳经济技术开发区分局往来款以及与湖南汇嘉基础设施建设有限公司往来款及相关借款所致。

截至 2021 年末，公司的其他应收款主要系支付给浏阳市财政局浏阳经济技术开发区分局的征拆资金以及与当地国有企业的往来款。

**表 5-11 发行人 2021 年末前五名其他应收款明细**

单位：万元、%

| 债务人名称             | 其他应收款余额           | 款项分类 | 占其他应收款总额的比例 (%) |
|-------------------|-------------------|------|-----------------|
| 浏阳市财政局浏阳经济技术开发区分局 | 136,855.07        | 经营性  | 71.63           |
| 湖南汇嘉基础设施建设有限公司    | 26,589.26         | 非经营性 | 13.92           |
| 湖南柏加建筑园林（集团）有限公司  | 9,991.86          | 非经营性 | 5.23            |
| 浏阳经开区污水处理工程有限公司   | 8,681.94          | 非经营性 | 4.54            |
| 浏阳市城市建设集团有限公司     | 2,229.16          | 非经营性 | 1.17            |
| 合计                | <b>184,347.29</b> | -    | 96.49           |

1) 截至 2021 年末，其他应收款账面余额按经营性和非经营性分类如下：

**表 5-12 2021 年末经营性与非经营性分类**

| 项目   | 金额（万元）            | 占比（%）         |
|------|-------------------|---------------|
| 经营性  | 138,375.34        | 72.42         |
| 非经营性 | 52,693.75         | 27.58         |
| 合计   | <b>191,069.09</b> | <b>100.00</b> |

## 2) 经营性其他应收款概况

经营性其他应收款主要为保证金、征拆资金等。

## 3) 非经营性其他应收款的概况、决策流程及回款安排

发行人非经营性其他应收款前主要债务方分别为湖南汇嘉基础设施建设有限公司、湖南柏加建筑园林（集团）有限公司、浏阳经开区污水处理工程有限公司以及浏阳市城市建设集团有限公司。上述资金往来款为资金拆借，均履行了相应的审批程序。发行人与相关单位形成的非经营性其他应收款，均严格履行了公司规定审批程序，无论金额大小，均需要经发行人财务部副部长、财务部部长、总经理和董事长批准后方能划付。发行人已经制订完善《财务管理制度》，发行人的资金拆借事项均参照《财务管理制度》的内容执行。对于借款金额在 3,000.00 万以内的，须分别由财务部副部长、财务部部长、总经理（或主持日常工作的副总经理）签批；在 3,000.00 万-5,000.00 万（含 3,000.00 万），须召开总经理办公会，并将会议纪要及相关人员签字备案存档；对于借款金额 5,000.00 万以上（含 5,000.00 万）须召开董事会，且半数以上董事通过方可执行。发行人的拆借均签订了资金拆借协议。

## （4）存货

近三年，公司存货金额分别为 816,471.96 万元、924,125.07 万元和 2,578,672.59 万元，占总资产的比例分别为 80.39%、75.02%和 77.38%。2020 年末，公司存货较去年同期增长 13.20%。2021 年末，公司存货较去年同期增长 179.04%，主要系 2021 年 3 月，地方政府将浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司、浏阳经开区投资发展有限公司股权划至发行人所致，发行人存货规模较期初有较大增幅。

最近三年末发行人存货明细如下表所示：

**表 5-13 最近三年发行人存货构成情况表**

单位：万元

| 项 目    | 2021 年末             | 2020 年末           | 2019 年末           |
|--------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 配套设施成本 | 1,584,702.13        | 233,528.52        | 237,752.00        |
| 存量土地   | 993,970.46          | 690,596.55        | 578,719.56        |
| 合计     | <b>2,578,672.59</b> | <b>924,125.07</b> | <b>816,471.96</b> |

截至 2021 年末，发行人存货中主要配套设施成本情况如下：

**表 5-14 发行人主要项目开发成本情况表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称                 | 建设期限      | 项目类型 | 是否为代建 | 账面价值      |
|----|----------------------|-----------|------|-------|-----------|
| 1  | 经九南路（二期）             | 2021-2023 | 基础设施 | 是     | 13,893.35 |
| 2  | 经八路（纬二路至银华路段）建设项目    | 2017-2022 | 基础设施 | 是     | 4,682.07  |
| 3  | 纬二路提质改造工程（高新区段及经开区段） | 2017-2022 | 基础设施 | 是     | 11,979.39 |
| 4  | 纬 1.5 路（经七路至经八路段）    | 2017-2022 | 基础设施 | 是     | 4,784.00  |
| 5  | 银华路（永裕北路至经九路段）       | 2018-2022 | 基础设施 | 是     | 16,830.40 |

|    |                                     |           |      |   |           |
|----|-------------------------------------|-----------|------|---|-----------|
| 6  | 水山安置区工程二标段（3-4 号栋）                  | 2018-2022 | 基础设施 | 是 | 14,924.06 |
| 7  | 浏阳市高新区公共租赁房建设工程                     | 2018-2022 | 公租房  | 是 | 8,401.66  |
| 8  | 金阳新区文化体育中心一期                        | 2018-2023 | 基础设施 | 是 | 18,518.18 |
| 9  | 长沙芦冲 NDB 导航台更新项目                    | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 312.85    |
| 10 | I 标 G319 国道（坪头南路至永裕北路）扩建主线及部分辅道工程   | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 15,000.00 |
| 11 | 永裕南路段（G319-金阳大道）                    | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 19,900.00 |
| 12 | 雅士林征地拆迁项目                           | 2021-2023 | 土地整理 | 是 | 22,923.99 |
| 13 | 金阳新城中心服务区配套路网建设项目                   | 2021-2024 | 基础设施 | 是 | 29,976.76 |
| 14 | 天为机械（三一地块以西、樟树路以南）                  | 2021-2023 | 土地整理 | 是 | 4,956.87  |
| 15 | 浏阳经开（高新区）北园片区道路及平地工程                | 2021-2023 | 土地整理 | 是 | 1,618.45  |
| 16 | 牛沪路项目                               | 2020-2022 | 基础设施 | 是 | 67.55     |
| 17 | 北盛路以南、健福大道以东                        | 2020-2022 | 基础设施 | 是 | 45.91     |
| 18 | 2017 年上半年新三年造绿大行动                   | 2017-2022 | 基础设施 | 是 | 1,828.47  |
| 19 | 浏阳经开区新建天然气分布式能源建设项目                 | 2020-2023 | 基础设施 | 是 | 314.27    |
| 20 | 浏阳经开区新建凉茶、保健饮料及植物牙膏洗护多品种生产线 2 个工业项目 | 2020-2022 | 基础设施 | 是 | 300.94    |
| 21 | 浏阳经开区新建抗肿瘤药物及医药原材料生产线 2 个项目         | 2020-2022 | 基础设施 | 是 | 493.95    |
| 22 | 浏阳经开区新建电子元件及纳米材料生产线两个工业项目           | 2019-2023 | 基础设施 | 是 | 442.03    |
| 23 | 浏阳经开区新建电子显示器件及高分子材料生产线 2 个工业项目      | 2019-2023 | 基础设施 | 是 | 571.68    |
| 24 | 浏阳经开区新建电力配件、钢铁管、铁塔生产线 3 个工业项目       | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 860.79    |
| 25 | 浏阳经开区光学器材生产线 3 个建设项目                | 2018-2023 | 基础设施 | 是 | 3,233.49  |
| 26 | 浏阳市金阳新区克里加油二站建设项目                   | 2020-2022 | 基础设施 | 是 | 42.04     |

|    |                                                 |           |      |   |            |
|----|-------------------------------------------------|-----------|------|---|------------|
| 27 | 浏阳市北区消防站 2 个建设项目                                | 2020-2022 | 基础设施 | 是 | 96.24      |
| 28 | 浏阳经开区新建新型建材生产线建设项目                              | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 1,214.05   |
| 29 | 浏阳经开区新建北园污水处理厂建设                                | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 2,031.69   |
| 30 | 经开区新建废品仓库（一）号                                   | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 255.91     |
| 31 | 蓝思科技建设项目                                        | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 6,712.15   |
| 32 | 健康产业园项目                                         | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 2,814.49   |
| 33 | 智慧金阳项目                                          | 2021-2025 | 基础设施 | 是 | 11,423.56  |
| 34 | 惠科项目                                            | 2019-2022 | 基础设施 | 是 | 34,393.52  |
| 35 | 园区土地开发整理                                        | 2019-2025 | 土地整理 | 是 | 489,915.68 |
| 36 | 2020 年第一批次建设用地（浩博农庄、核心区安置小区二期、水山 3、4、5 地块、中心片区） | 2020-2023 | 土地整理 | 是 | 45,843.62  |
| 合计 |                                                 | -         | -    | - | 791,604.05 |

截至 2021 年末，发行人存货中配套设施成本均为政府投资项目，且与项目委托方签订了委托代建合同。发行人与项目委托方签订的委托代建合同合法合规，且按照合同进行了工程款项的结算及款项支付，发行人基于业务协议开展各项工作，并根据协议约定结算收入。发行人代建业务不涉及由财政性资金逐年回购的 BT 项目情况。发行人代建业务不涉及地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府债务。

截至 2021 年末，发行人拥有的经营性土地资产总面积 7,113,661.49 平方米，价值 993,970.46 万元，其中 528,863.07 平方米土地正办理土地使用权证。发行人已抵押土地 19 宗，账面价值合计

75,360.15 万元；发行人无抵押土地 95 宗，账面价值合计 918,610.31 万元。发行人土地资产通过政府注入、招拍挂、转让、出资注入等方式取得，注入的土地均已取得了政府注入文件，并办理了土地使用权证，土地取得程序符合《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定；发行人土地用途中无列明为“储备土地”的情况，符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）的有关规定。

发行人现有的土地资产使用权人均属于发行人，土地所有权属清晰，具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。

截至 2021 年末，发行人经营用地明细情况如下：

**表 5-15 发行人土地资产明细情况表**

| 序号 | 土地证号               | 座落                          | 地类<br>(用途) | 使用权类型 | 使用权面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 价值(万元)    | 单价(万元/亩) | 取得方式 | 入账方式 | 是否抵押 | 是否缴纳<br>出让金 |
|----|--------------------|-----------------------------|------------|-------|----------------------------|-----------|----------|------|------|------|-------------|
| 1  | 浏国用(2009)第 02721 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(原浏阳磷矿黄磷生活区 D) | 商服、住宅      | 出让    | 21,479.60                  | 764.3     | 23.72    | 出资投入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 2  | 浏国用(2009)第 02722 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(原浏阳磷矿黄磷生活区 E) | 商服、住宅      | 出让    | 190,626.00                 | 6,782.90  | 23.72    | 出资投入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 3  | 浏国用(2009)第 02718 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(原浏阳磷矿黄磷生活区 A) | 商服、住宅      | 出让    | 30,617.90                  | 1,803.39  | 39.27    | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 4  | 浏国用(2009)第 02723 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(金丝冲)          | 商服、住宅      | 出让    | 99,951.80                  | 5,707.25  | 38.07    | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 5  | 浏国用(2009)第 02724 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(蟬皮岭采矿区)       | 商服、住宅      | 出让    | 313,882.80                 | 17,922.71 | 38.07    | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 6  | 浏国用(2009)第 02725 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(一工区生活区)       | 商服、住宅      | 出让    | 18,500.06                  | 1,089.65  | 39.27    | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 7  | 浏国用(2009)第 02726 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(青草冲)          | 商服、住宅      | 出让    | 103,550.00                 | 5,912.71  | 38.07    | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 8  | 浏国用(2009)第 02727 号 | 浏阳市永和镇孚田、佳成等村(牛皮冲采矿区)       | 商服、住宅      | 出让    | 222,307.20                 | 12,693.74 | 38.07    | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |
| 9  | 浏国用(2009)第 10041 号 | 浏阳市永安镇工业新城                  | 商服         | 出让    | 66,682.00                  | 15,856.98 | 158.53   | 无偿注入 | 评估法  | 否    | 是           |

|    |                        |            |           |    |            |           |        |      |     |   |   |
|----|------------------------|------------|-----------|----|------------|-----------|--------|------|-----|---|---|
| 10 | 浏国用（2009）<br>第 10042 号 | 浏阳市永安镇工业新城 | 商服        | 出让 | 255,705.00 | 60,806.65 | 158.53 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 11 | 浏国用（2009）<br>第 10043 号 | 浏阳市永安镇工业新城 | 商服        | 出让 | 166,667.00 | 39,633.41 | 158.53 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 12 | 浏国用（2009）<br>第 10044 号 | 浏阳市永安镇工业新城 | 商服        | 出让 | 100,001.00 | 23,780.24 | 158.53 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 13 | 浏国用（2010）<br>第 10027 号 | 浏阳市永安镇     | 商服、<br>住宅 | 出让 | 76,540.00  | 12,476.02 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 14 | 浏国用（2010）<br>第 10030 号 | 浏阳市永安镇     | 商服、<br>住宅 | 出让 | 77,199.40  | 12,583.50 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 15 | 浏国用（2011）<br>第 10043 号 | 浏阳市工业新城    | 商服、<br>住宅 | 出让 | 71,625.75  | 11,675.00 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 16 | 浏国用（2011）<br>第 10044 号 | 浏阳市工业新城    | 商服、<br>住宅 | 出让 | 77,999.51  | 12,713.92 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 17 | 浏国用（2011）<br>第 10045 号 | 浏阳市工业新城    | 商服、<br>住宅 | 出让 | 73,216.30  | 11,934.26 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 18 | 浏国用（2011）<br>第 10046 号 | 浏阳市工业新城    | 商服、<br>住宅 | 出让 | 78,521.07  | 12,798.93 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 19 | 浏国用（2011）<br>第 10047 号 | 浏阳市工业新城    | 商服、<br>住宅 | 出让 | 76,018.68  | 12,391.04 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 20 | 浏国用（2011）<br>第 10048 号 | 浏阳市工业新城    | 商服、<br>住宅 | 出让 | 83,972.11  | 13,687.45 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |

|    |                           |                     |               |    |           |           |        |      |     |   |   |
|----|---------------------------|---------------------|---------------|----|-----------|-----------|--------|------|-----|---|---|
| 21 | 浏国用（2011）第 10049 号        | 浏阳市工业新城             | 商服、住宅         | 出让 | 80,141.14 | 13,063.01 | 108.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 22 | 浏国用（2013）第 10028 号        | 浏阳市工业新城             | 商服、住宅         | 出让 | 67,531.20 | 15,532.18 | 153.33 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 23 | 浏国用（2013）第 10029 号        | 浏阳市工业新城             | 商服、住宅         | 出让 | 52,041.50 | 11,969.55 | 153.33 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 24 | 浏国用（2013）第 10030 号        | 浏阳市工业新城             | 商服、住宅         | 出让 | 62,016.10 | 14,542.78 | 156.33 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 25 | 浏国用（2013）第 10032 号        | 浏阳市工业新城             | 商服、住宅         | 出让 | 57,179.80 | 13,008.40 | 151.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 26 | 湘（2018）浏阳市不动产权第 0010620 号 | 浏阳市工业新城银华路南侧、长兴路东侧  | 城镇住宅用地/其它商服用地 | 出让 | 33,857.70 | 4,785.82  | 94.23  | 招拍挂  | 成本法 | 是 | 是 |
| 27 | 湘（2018）浏阳市不动产权第 0010624 号 | 浏阳市工业新城银华路南侧、景观大道西侧 | 城镇住宅用地/商服用地   | 出让 | 31,179.25 | 4,418.12  | 94.47  | 招拍挂  | 成本法 | 是 | 是 |
| 28 | 湘（2019）浏阳市不动产权第 0004234 号 | 浏阳市高新区长兴路以东、纬二路以南   | 城镇住宅用地        | 出让 | 24,597.96 | 4,476.83  | 121.33 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |
| 29 | 湘（2019）浏阳市不动产权第 0004235 号 | 浏阳市高新区经八路以东、纬一路以北   | 城镇住宅用地        | 出让 | 36,980.46 | 6,393.92  | 115.27 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |

|    |                         |                       |               |    |            |           |        |      |     |   |   |
|----|-------------------------|-----------------------|---------------|----|------------|-----------|--------|------|-----|---|---|
| 30 | 湘（2019）浏阳市不动产权第0021666号 | 浏阳高新区银华路以北、长兴路以东      | 其他商服用地        | 出让 | 8,165.96   | 1,936.97  | 158.13 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |
| 31 | 湘（2019）浏阳市不动产权第0021667号 | 浏阳高新区银华路以北、长兴路以西      | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 21,670.44  | 4,321.09  | 132.93 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |
| 32 | 湘（2019）浏阳市不动产权第0021671号 | 浏阳高新区迎春路以东、三一九北辅道以北   | 其他商服用地        | 出让 | 52,790.59  | 13,429.93 | 169.60 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |
| 33 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0093893号 | 浏阳经开区（高新区）南辅路1号       | 商业/工业用地       | 出让 | 247,122.00 | 15,025.02 | 40.53  | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 34 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0011010号 | 浏阳经济技术开发区健寿大道东侧、长郡路北侧 | 商务金融          | 出让 | 9,517.83   | 2,133.83  | 149.46 | 招拍挂  | 成本法 | 否 | 是 |
| 35 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003081号 | 浏阳市高新区经八路以东、新兴路以南     | 城镇住宅用地        | 出让 | 35,918.82  | 8,954.56  | 166.20 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 36 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003080号 | 浏阳市高新区经八路以东、纬二路以南     | 城镇住宅用地        | 出让 | 69,252.80  | 20,311.85 | 195.53 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 37 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0005321号 | 浏阳市高新区银华路南侧、长兴路东侧     | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 23,043.63  | 6,991.44  | 202.27 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |

|    |                         |                                |               |    |            |           |        |      |     |   |   |
|----|-------------------------|--------------------------------|---------------|----|------------|-----------|--------|------|-----|---|---|
| 38 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0005320号 | 浏阳市高新区银华路南侧、景观大道西侧             | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 17,577.95  | 5,333.15  | 202.27 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 39 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003079号 | 浏阳高新技术开发区经八路以东、纬一路以南、长兴路以西     | 城镇住宅用地        | 出让 | 35,975.42  | 9,857.27  | 182.67 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |
| 40 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003072号 | 浏阳高新区纬三路以南、阳光路以西               | 其他商服用地        | 出让 | 15,378.15  | 6,138.96  | 266.13 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 41 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0095415号 | 浏阳市永安镇制造产业基地                   | 其它商服用地/工业用地   | 出让 | 383,182.00 | 30,961.11 | 53.87  | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 42 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0095421号 | 浏阳市永安镇建新村、长沙县黄花镇东塘村            | 其它商服用地/工业用地   | 出让 | 340,475.00 | 63,839.06 | 125.00 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 43 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0119685号 | 浏阳经开区（高新区）阳光路西侧、纬二路北侧（水山三号B地块） | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 划拨 | 42,077.65  | 8,461.82  | 134.07 | 无偿注入 | 评估法 | 是 | 是 |
| 44 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0005319号 | 浏阳市高新区阳光路西侧、G319北侧             | 城镇住宅用地        | 出让 | 3,287.98   | 861.71    | 174.72 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 45 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0005324号 | 浏阳市高新区经八路西侧、纬一路南侧、阳光路东侧        | 城镇住宅用地        | 出让 | 72,025.39  | 19,662.93 | 182.00 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |

|    |                         |                           |        |    |            |           |        |      |     |   |   |
|----|-------------------------|---------------------------|--------|----|------------|-----------|--------|------|-----|---|---|
| 46 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0005322号 | 浏阳市高新区经七路东侧、纬一路南侧、阳光路西侧   | 城镇住宅用地 | 出让 | 109,945.18 | 30,015.03 | 182.00 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 47 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0005323号 | 浏阳市高新区经八路西侧、319国道北侧、阳光路东侧 | 城镇住宅用地 | 出让 | 52,216.16  | 14,255.01 | 182.00 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 48 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003071号 | 浏阳高新区银华路以南、经八路以西          | 城镇住宅用地 | 出让 | 62,966.40  | 18,707.32 | 198.07 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 49 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003068号 | 浏阳高新技术开发区经八路以东、三一九北辅道以北   | 城镇住宅用地 | 出让 | 46,809.81  | 12,825.89 | 182.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 50 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003078号 | 浏阳高新技术开发区长兴路以西、三一九北辅道以北   | 城镇住宅用地 | 出让 | 50,367.62  | 13,800.73 | 182.67 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 51 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003073号 | 浏阳高新区阳光路以东，经八路以西，纬二路以北    | 城镇住宅用地 | 出让 | 67,581.41  | 20,078.44 | 198.07 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 52 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003075号 | 浏阳高新区阳光路以西、纬二路以南          | 城镇住宅用地 | 出让 | 48,952.42  | 12,174.47 | 165.80 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 53 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003074号 | 浏阳高新区经八路以西、纬二路以南          | 城镇住宅用地 | 出让 | 68,079.98  | 20,226.56 | 198.07 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |

|    |                         |                               |           |    |           |           |        |      |     |   |   |
|----|-------------------------|-------------------------------|-----------|----|-----------|-----------|--------|------|-----|---|---|
| 54 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003076号 | 浏阳高新区长兴路以东、三一九北辅道以北           | 其他商服用地    | 出让 | 35,475.39 | 14,204.35 | 266.93 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 55 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003009号 | 浏阳高新区经九路以东、荷华路以北              | 其他商服用地    | 出让 | 11,877.91 | 2,395.77  | 134.47 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 56 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003077号 | 浏阳高新区银华路以北、阳光路以东              | 城镇住宅用地    | 出让 | 16,451.07 | 4,634.27  | 187.80 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 57 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0003067号 | 浏阳高新区经九路以东、督正路以北              | 其他商服用地    | 出让 | 43,510.38 | 8,776.04  | 134.47 | 无偿注入 | 评估法 | 否 | 是 |
| 58 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138824号 | 浏阳经开区鲤鱼塘路东侧、康万路北侧（E01-60）     | 城镇住宅/其它商服 | 出让 | 22,904.79 | 4,900.73  | 142.64 | 招拍挂  | 成本法 | 否 | 是 |
| 59 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138788号 | 浏阳经开区阳光路西侧、纬一路南侧（礼耕一号 A 地块）   | 城镇住宅      | 出让 | 38,181.60 | 8,074.29  | 140.98 | 招拍挂  | 成本法 | 否 | 是 |
| 60 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138882号 | 浏阳经开区阳光路东侧、纬一路南侧（礼耕一号 B-1 地块） | 城镇住宅/其它商服 | 出让 | 24,626.81 | 5,221.65  | 141.35 | 招拍挂  | 成本法 | 否 | 是 |
| 61 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138826号 | 浏阳经开区经八路西侧、纬一路南侧（礼耕一号 B-2 地块） | 城镇住宅      | 出让 | 48,022.62 | 10,153.44 | 140.95 | 招拍挂  | 成本法 | 否 | 是 |

|    |                         |                                    |           |    |           |           |        |     |     |   |   |
|----|-------------------------|------------------------------------|-----------|----|-----------|-----------|--------|-----|-----|---|---|
| 62 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138770号 | 浏阳经开区阳光路西侧、金城大道北辅道北侧（礼耕一号C地块）      | 城镇住宅      | 出让 | 36,941.06 | 7,833.98  | 141.38 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 63 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138906号 | 浏阳经开区长兴路东侧、迎春路西侧（2021-HK-09）       | 城镇住宅/其它商服 | 出让 | 25,101.40 | 5,373.48  | 142.71 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 64 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138884号 | 浏阳经开区阳光路东侧、金城大道北辅道北侧（礼耕一号D地块）      | 城镇住宅/其它商服 | 出让 | 25,899.38 | 5,509.30  | 141.81 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 65 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138911号 | 浏阳经开区南景路西侧、南阳路南侧、府前路北侧（2021-HK-23） | 城镇住宅/其它商服 | 出让 | 48,980.33 | 10,513.82 | 143.10 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 66 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003956号 | 浏阳经开区湘台路东侧、金城大道南辅道南侧（2021-HK-26）   | 居住        | 出让 | 25,220.11 | 5,958.57  | 157.51 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 67 | 办理中                     | 浏阳经开区罗比特以东、北盛路以北（2020-HKLBT-03地块）  | 工业用地      | 出让 | 7,860.38  | 310.12    | 26.30  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 68 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016754号 | 浏阳经开区湘台路以西、康万路以南（2020-HKEZX-04地块）  | 工业用地      | 出让 | 1,142.62  | 47.31     | 27.60  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 69 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016750号 | 浏阳经开区健寿大道以西，长郡路以南（2020-HKCJ-03地块）  | 其他商服用地    | 出让 | 20,522.55 | 4,524.23  | 146.97 | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |

|    |                         |                                      |               |    |           |          |        |     |     |   |   |
|----|-------------------------|--------------------------------------|---------------|----|-----------|----------|--------|-----|-----|---|---|
| 70 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016700号 | 浏阳经开区健寿大道以西，长郡路以北（2020-HKCJ-01地块）    | 其他商服用地        | 出让 | 18,181.18 | 4,063.84 | 149.01 | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 71 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016757号 | 浏阳经开区健寿大道以东、府前路以北（2020-HKFHSZ-09地块）  | 工业用地          | 出让 | 9,754.20  | 388.96   | 26.58  | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 72 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016755号 | 浏阳经开区凤凰路以东、府前路以北（2020-HKFHSZ-10）     | 工业用地          | 出让 | 2,989.08  | 120.89   | 26.96  | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 73 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016698号 | 浏阳经开区南景路以西、府前路以南（2020-HKFHSZ-08）     | 工业用地          | 出让 | 16,852.97 | 662.05   | 26.19  | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 74 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016752号 | 浏阳经开区南景路以西、柳冲路以南（2020-HKFHSZ-02）     | 工业用地          | 出让 | 25,223.08 | 992.63   | 26.24  | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 75 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016699号 | 浏阳经开区昌平路以东、洞阳卫生院以南（2020-HKYYJT-01地块） | 工业用地          | 出让 | 7,051.63  | 278.58   | 26.34  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 76 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0004566号 | 浏阳经开区长郡路以南，健寿大道以东（2019-CJ-10地块）      | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 22,254.41 | 7,574.74 | 226.91 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 77 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0004568号 | 浏阳经开区康万路以南，健寿大道以西（2019-XLHF-16A地块）   | 城镇住宅用地        | 出让 | 27,742.57 | 5,448.20 | 130.92 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |

|    |                         |                                                    |        |    |           |          |        |     |     |   |   |
|----|-------------------------|----------------------------------------------------|--------|----|-----------|----------|--------|-----|-----|---|---|
| 78 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0004567号 | 浏阳经开区康万路以南，湖南动物实验中心已北，蒙特梭利幼儿园以西（2019-XLHF-16B地块）   | 城镇住宅用地 | 出让 | 5,397.08  | 1,065.80 | 131.65 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 79 | 湘（2020）浏阳市不动产权第0016749号 | 浏阳经开区百竹路以东、利美医院以北（2020-HKEK-05地块）                  | 工业用地   | 出让 | 42,171.30 | 1,625.84 | 25.70  | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 80 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0143455号 | 东临中央财富广场、紫星花园；南临319国道北辅道；西临宜泰山水名城项目用地；北临宜泰山水名城项目用地 | 其他商服用地 | 出让 | 51,801.96 | 4,272.78 | 55.32  | 转让  | 成本法 | 否 | 是 |
| 81 | 湘 2021 浏阳市不动产权第0025537号 | 浏阳经开区柳冲路北侧（2021-HK-01）                             | 工业用地   | 出让 | 16,229.37 | 645.84   | 26.53  | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 82 | 湘 2021 浏阳市不动产权第0025538号 | 浏阳经开区柳冲路北侧（2021-HK-01）                             | 工业用地   | 出让 | 2,380.95  | 94.75    | 26.53  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 83 | 湘 2021 浏阳市不动产权第0025529号 | 浏阳经开区北盛路北侧、湘台路东侧（2021-HK-02）                       | 工业用地   | 出让 | 8,191.57  | 327.56   | 26.66  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 84 | 湘 2021 浏阳市不动产权第0025530号 | 浏阳经开区北盛路北侧、湘台路西侧（2021-HK-02）                       | 工业用地   | 出让 | 6,130.69  | 245.15   | 26.66  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 85 | 湘 2021 浏阳市不动产权第0025521号 | 浏阳经开区坪山路西侧、康平路北侧（2021-HK-03）                       | 工业用地   | 出让 | 47,157.29 | 1,866.06 | 26.38  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 86 | 湘 2021 浏阳市不动产权第0025558号 | 浏阳经开区坪山路西侧、东昇路南侧（2021-HK-04）                       | 工业用地   | 出让 | 59,549.12 | 2,352.49 | 26.34  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |

|    |                                    |                                                              |          |    |            |          |       |     |     |   |   |
|----|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|----|------------|----------|-------|-----|-----|---|---|
| 87 | 湘 2021 浏阳市<br>不动产权第<br>0025554 号   | 浏阳经开区坪山路东<br>侧、康平路北侧<br>(2021-HK-05)                         | 工业用<br>地 | 出让 | 17,252.71  | 688.13   | 26.59 | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 88 | 湘 2021 浏阳市<br>不动产权第<br>0025551 号   | 永安镇经八路东侧、荷<br>华路北侧 (2021-HK-<br>11)                          | 工业用<br>地 | 出让 | 136,799.21 | 3,565.97 | 17.38 | 招拍挂 | 成本法 | 是 | 是 |
| 89 | 办理中                                | 永安镇新河南路西侧、<br>永康路北侧 (2021-HK-<br>29)                         | 工业用<br>地 | 出让 | 29,145.76  | 772.06   | 17.66 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 90 | 办理中                                | 永安镇民主路东侧、永<br>康路南侧、金阳大道北<br>侧 (2021-HK-31)                   | 工业用<br>地 | 出让 | 117,323.41 | 3,095.23 | 17.59 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 91 | 办理中                                | 浏阳经开区经九路西<br>侧、荷华路北侧<br>(2021-HK-33 地块;<br>[2021]浏阳市 166 号)  | 工业       | 出让 | 130,800.00 | 3,445.67 | 17.56 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 92 | 办理中                                | 浏阳经开区新河南路西<br>侧、丝绸路东侧<br>(2021-HK-32 地块,<br>[2021]浏阳市 169 号) | 工业       | 出让 | 150,842.00 | 7,385.71 | 32.64 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 93 | 湘 (2022) 浏阳<br>市不动产权第<br>0003957 号 | 浏阳经开区经九路东侧<br>(2021-HK-34 地块,<br>[2021]浏阳市 170 号)            | 工业       | 出让 | 17,467.90  | 586.85   | 22.40 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 94 | 湘 (2022) 浏阳<br>市不动产权第<br>0141212 号 | 浏阳经开区尔康路西侧<br>(2020-HK-32 地块,<br>2021 浏阳市 135 号)             | 工业       | 出让 | 63,701.41  | 1,667.30 | 17.45 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |

|     |                         |                                                    |    |    |            |          |       |     |     |   |   |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------------|----|----|------------|----------|-------|-----|-----|---|---|
| 95  | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138733号 | 浏阳经开区尔康路西侧（2020-HK-33地块，2021浏阳市136号）               | 工业 | 出让 | 55,366.41  | 1,447.62 | 17.43 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 96  | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138728号 | 浏阳经开区中央大道南侧（2020-HK-34地块，2021浏阳市137号）              | 工业 | 出让 | 112,515.39 | 2,943.54 | 17.44 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 97  | 办理中                     | 浏阳经开区城市道路西侧、金城大道北侧（2021-HK-37地块，2021浏阳市138号）       | 工业 | 出让 | 33,389.61  | 882.23   | 17.61 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 98  | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138687号 | 浏阳经开区坪山路西侧、中央大道北侧、城市道路东侧（2020-HK-38地块，2021浏阳市139号） | 工业 | 出让 | 79,422.23  | 2,080.51 | 17.46 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 99  | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138729号 | 浏阳经开区康平路南侧、坪山路东侧（2020-HK-39地块，2021年浏阳市140号）        | 工业 | 出让 | 31,778.85  | 835.01   | 17.52 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 100 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138825号 | 浏阳经开区洞阳路东侧、规划道路西侧（2021-HK-06地块，2021浏阳市141号）        | 工业 | 出让 | 81,695.17  | 2,158.97 | 17.62 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 101 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138730号 | 浏阳经开区规划道路东侧（2021-HK-07地块，2021浏阳市142号）              | 工业 | 出让 | 76,238.15  | 2,012.51 | 17.60 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |

|     |                         |                                                    |               |    |            |           |        |     |     |   |   |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------------|---------------|----|------------|-----------|--------|-----|-----|---|---|
| 102 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138731号 | 浏阳经开区坪山路西侧、康平路南侧（2021-HK-08 地块、2021 浏阳市 143 号）     | 工业            | 出让 | 87,780.67  | 2,294.96  | 17.43  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 103 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138732号 | 浏阳经开区洞阳路西侧（2021-HK-35 地块、2021 浏阳市 145 号）           | 工业            | 出让 | 41,377.96  | 1,656.84  | 26.69  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 104 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0138735号 | 浏阳经开区百竹路东侧（2021-HK-15 号地块、2021 浏阳市 144 号）          | 工业            | 出让 | 42,020.79  | 1,102.41  | 17.49  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 105 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0141212号 | 浏阳经开区平汝高速东侧、健福大道西侧（2021-HK-18 地块、2021 浏阳市 149 号）   | 工业            | 出让 | 109,055.72 | 4,355.78  | 26.63  | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 106 | 湘（2021）浏阳市不动产权第0134646号 | 浏阳经开区湘台路东侧、柳冲路北侧（2020-HK-36 地块、2021 浏阳市 090 号）     | 工业            | 出让 | 16,180.65  | 3,425.56  | 141.14 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 107 | 办理中                     | 浏阳经开区南景路东侧、府前路南侧、柳冲路北侧{【2021】浏阳市 187 号}2021-HK-36  | 居住            | 出让 | 59,424.67  | 14,972.68 | 167.97 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 108 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003935号 | 浏阳经开区纬二路南侧、阳光路西侧{【2021】浏阳市 188 号}4301812021-礼耕三号 A | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 48,952.42  | 10,316.20 | 140.49 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |

|     |                         |                                                     |               |    |              |            |        |     |     |   |   |
|-----|-------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|----|--------------|------------|--------|-----|-----|---|---|
| 109 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003934号 | 浏阳经开区纬二路南侧，阳光路东侧{【2021】浏阳市189号}4301812021-礼耕三号B     | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 68,079.98    | 14,254.73  | 139.59 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 110 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003942号 | 浏阳经开区长兴路东侧、金城大道北府路北侧{【2021】浏阳市190号}4301812021-礼耕三号D | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 出让 | 35,475.39    | 7,678.93   | 144.31 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 111 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003949号 | 浏阳经开区经九路以东、柳冲路北侧{【2021】浏阳市191号}4301812021-南片区一号C    | 文体娱乐用地        | 出让 | 38,919.02    | 8,095.89   | 138.68 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 112 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003944号 | 浏阳经开区经九路以东、荷华路北侧{【2021】浏阳市192号}430181南片区一号E         | 文体娱乐用地        | 出让 | 11,877.91    | 2,504.18   | 140.55 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 113 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003941号 | 浏阳经开区阳光路东侧、银华路北侧{【2021】浏阳市193号}430181水山4号A          | 城镇住宅用地        | 出让 | 16,451.07    | 3,492.74   | 141.54 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 114 | 湘（2022）浏阳市不动产权第0003940号 | 浏阳经开区阳光路东侧、纬二路北侧{【2021】浏阳市194号}430181水山五号B          | 城镇住宅用地        | 出让 | 67,581.41    | 14,285.95  | 140.93 | 招拍挂 | 成本法 | 否 | 是 |
| 合计  |                         |                                                     |               |    | 7,113,661.49 | 993,970.46 | 93.16  |     |     |   |   |

截至 2021 年末，发行人共有 114 宗土地资产，账面价值 99.40 亿元。其中政府无偿注入土地资产 52 宗，账面价值 75.26 亿元；招拍挂取得 59 宗，账面价值 22.95 亿元；股东出资投入 2 宗，账面价值 0.75 亿元；转让取得 1 宗，账面价值 0.43 亿元。存量土地中，若以招拍挂取得的土地按照成本法入账、出资投入与政府无偿注入土地以评估法入账，均未计提折旧与摊销。所有存量土地均已缴纳土地出让金。

## 2、发行人非流动资产分析

发行人非流动资产主要由固定资产、在建工程以及其他权益工具投资构成。近三年，发行人非流动资产总额分别为 46,411.87 万元、112,959.15 万元和 155,770.45 万元，占资产总额的比重较小，占同期资产总额的比例分别为 4.57%、9.17%和 4.67%。

### （1）固定资产

发行人固定资产的构成主要为房屋建筑物及构筑物、运输工具、机器设备、办公设备及其他四大类。近三年，公司固定资产余额分别为 2,419.35 万元、18,439.13 万元和 18,573.88 万元，在总资产中占比分别为 0.24%、1.50%和 0.56%。报告期内固定资产没有发生减值的情形，故未计提固定资产减值准备。截至 2021 年末，发行人无用于抵押担保等所有权受到限制的固定资产。发行人近三年末固定资产账面价值情况如下：

表 5-16 固定资产情况表

单位：万元

| 项目              | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>固定资产原价</b>   |                  |                  |                  |
| 房屋及建筑物          | 18,348.11        | 17,338.74        | 2,816.41         |
| 运输设备            | 43.65            | 43.65            | 35.10            |
| 办公设备及其他         | 276.32           | 9.00             | 7.69             |
| 机器设备            | 2,692.74         | 2,580.41         | -                |
| <b>合计</b>       | <b>21,360.81</b> | <b>19,971.80</b> | <b>2,859.20</b>  |
| <b>累计折旧</b>     |                  |                  |                  |
| 房屋及建筑物          | 1,743.54         | 961.84           | 401.34           |
| 运输设备            | 33.68            | 33.68            | 31.59            |
| 办公设备及其他         | 42.80            | 7.07             | 6.92             |
| 机器设备            | 966.91           | 530.08           | -                |
| <b>合计</b>       | <b>2,786.93</b>  | <b>1,532.66</b>  | <b>439.85</b>    |
| <b>固定资产减值准备</b> |                  |                  |                  |
| 房屋及建筑物          | -                | -                | -                |
| 运输设备            | -                | -                | -                |
| 办公设备及其他         | -                | -                | -                |
| 机器设备            | -                | -                | -                |
| <b>合计</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>固定资产账面价值</b> |                  |                  |                  |
| 房屋及建筑物          | 16,604.56        | 16,376.90        | 2,415.07         |
| 运输设备            | 9.96             | 9.96             | 3.51             |
| 办公设备及其他         | 233.52           | 1.93             | 0.77             |
| 机器设备            | 1,725.83         | 2,020.34         | -                |
| <b>合计</b>       | <b>18,573.88</b> | <b>18,439.13</b> | <b>2,419.35</b>  |

截至 2021 年末，发行人固定资产中房屋建筑物账面价值为 16,604.56 万元，主要房屋建筑物明细如下：

表 5-17 发行人主要房屋建筑物明细情况表

单位：万元

| 所有权人             | 房产名称      | 原值        | 折旧       | 净值        | 是否抵押 |
|------------------|-----------|-----------|----------|-----------|------|
| 湖南金阳新城建设发展集团有限公司 | 浏阳河酒业基地房产 | 14,620.38 | 438.61   | 14,181.77 | 否    |
| 湖南普瑞玛药物研究中心有限公司  | 动物实验中心    | 1,031.08  | 512.47   | 518.62    | 否    |
| 湖南汉方生物科技有限公司     | 公共实验大楼    | 751.57    | 223.59   | 527.98    | 否    |
|                  | 幸福公馆      | 255.13    | 60.59    | 194.54    | 否    |
|                  | 科创三期实验楼   | 680.58    | 100.39   | 580.19    | 否    |
| 合计               | -         | 17,338.74 | 1,335.65 | 16,003.09 | -    |

## （2）在建工程

近三年，发行人在建工程余额分别为 41,399.77 万元、51,529.98 万元和 52,092.74 万元，在总资产中占比分别为 4.08%、4.18% 和 1.56 %。发行人在建工程主要为浏阳市工业新城自来水厂建设项目，2020 年末较 2019 年末增加了 10,130.21 万元，2021 年末较 2020 年末增加了 562.76 万元，系自来水厂项目新增投入所致。

## （3）其他权益工具投资

由于执行新金融工具准则，公司于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。2021 年末其他权益工具投资余额为 63,996.32 万元，在总资产中占比为 1.92%。

## 三、发行人负债结构与负债情况分析

### （一）负债结构分析

表 5-19 近三年发行人负债结构表

单位：万元、%

| 负债             | 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           | 55,797.61           | 3.48          | 17,400.00         | 4.06          | -                 | -             |
| 应付账款           | 111,613.67          | 6.97          | 653.99            | 0.15          | -                 | -             |
| 预收款项           | -                   | -             | 83.20             | 0.02          | -                 | -             |
| 合同负债           | 70.16               | 0.00          | -                 | -             | -                 | -             |
| 应付职工薪酬         | 680.19              | 0.04          | 652.46            | 0.15          | -                 | -             |
| 应交税费           | 20,272.79           | 1.27          | 11,509.88         | 2.69          | 6,811.44          | 2.16          |
| 其他应付款          | 195,265.33          | 12.19         | 5,394.83          | 1.26          | 3,834.54          | 1.22          |
| 一年内到期的非流动负债    | 153,582.58          | 9.58          | 37,324.43         | 8.72          | 78,881.60         | 25.01         |
| 其他流动负债         | 20,821.25           | 1.30          | 34,963.93         | 8.16          | 19,924.05         | 6.32          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>558,103.59</b>   | <b>34.83</b>  | <b>107,982.73</b> | <b>25.22</b>  | <b>109,451.63</b> | <b>34.70</b>  |
| 长期借款           | 673,921.64          | 42.06         | 137,120.00        | 32.02         | 54,000.00         | 17.12         |
| 应付债券           | 294,855.01          | 18.40         | 175,016.77        | 40.87         | 140,139.37        | 44.42         |
| 长期应付款          | 74,579.89           | 4.65          | 7,187.50          | 1.68          | 11,869.86         | 3.76          |
| 递延收益           | 892.36              | 0.06          | 934.03            | 0.22          | -                 | -             |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>1,044,248.90</b> | <b>65.17</b>  | <b>320,258.30</b> | <b>74.78</b>  | <b>206,009.23</b> | <b>65.30</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>1,602,352.49</b> | <b>100.00</b> | <b>428,241.03</b> | <b>100.00</b> | <b>315,460.86</b> | <b>100.00</b> |

近三年各年末，发行人负债总额分别为 315,460.86 万元、428,241.03 万元和 1,602,352.49 万元。2020 年度，公司总负债较上年同期增长 35.75%，2021 年度，公司总负债较上年同期增长 374.17%。主要为发行人业务持续稳定增长，资产规模不断增长，为满足业务发展需要，发行人适度负债，加大了筹资力度。2021 年末，发行人负债总规模为 1,602,352.49 万元，处于合理水平，资产负债率为 48.09%，处于中等水平。

## （二）发行人负债情况分析

### 1、流动负债分析

截至 2021 年末，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。发行人短期借款规模为 55,797.61 万元，占负债总额比例 3.48%，主要系银行贷款；应付账款规模为 111,613.67 万元，占负债总额比例 6.97%，主要系应付工程款；其他应付款规模为 195,265.33 万元，占负债总额比例为 12.19%，主要为应付湖南金阳投资集团有限公司、浏阳市交通建设投资有限公司和浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司的款项；一年内到期的非流动负债为 153,582.58 万元，占负债总额比例为 9.58%，主要为公司一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款；其他流动负债为 20,821.25 万元，占负债总额比例为 1.30%，主要为短期融资券。

### 2、非流动负债分析

截至 2021 年末，发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。其中，长期借款规模为 673,921.64 万元，占负债总额比重 42.06%，主要系发行人为适应不断扩大的业务规模，通过长期借款方式融资所致；应付债券规模为 294,855.01 万元，占负债总额比重为 18.40%，为发行人近几年发行的企业债、公司债、债务融资工具和短期融资券；长期应付款规模为 74,579.89 万元，占负债总额比重为 4.65%，主要系对国银金融租赁股份有限公司、华融金融租赁股份有限公司等的融资租赁借款。

### 3、有息负债分析

发行人有息负债主要由金融机构借款构成。截至 2021 年末，发行人有息负债共 1,269,917.90 万元，其中短期借款 55,750.00 万元、其他流动负债 20,000.00 万元、一年内到期的非流动负债 153,630.66 万元、长期借款 673,921.64 万元、应付债券 291,000.00 万元、长期应付款 75,615.60 万元。

#### （1）有息债务总余额

截至 2021 年末，公司有息债务总余额 1,269,917.90 万元，其中有担保（包括保证、抵押、质押）的有息债务为 1,144,017.90 万元，无担保的有息负债为 125,900.00 万元。具体情况如下：

表 5-20 有息负债余额及类型情况表

单位：万元、%

| 项目          | 2021 年 12 月末 |        | 2020 年 12 月末 |        |
|-------------|--------------|--------|--------------|--------|
|             | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 短期借款        | 55,750.00    | 4.39   | 17,400.00    | 4.24   |
| 其他流动负债      | 20,000.00    | 1.57   | 35,000.00    | 8.53   |
| 一年内到期的非流动负债 | 153,630.66   | 12.10  | 37,430.00    | 9.13   |
| 长期借款        | 673,921.64   | 53.07  | 137,120.00   | 33.43  |
| 应付债券        | 291,000.00   | 22.91  | 176,000.00   | 42.91  |
| 长期应付款       | 75,615.60    | 5.95   | 7,187.50     | 1.75   |
| 合计          | 1,269,917.90 | 100.00 | 410,137.50   | 100.00 |

表 5-21 2021 年末有息负债明细表

| 序号       | 贷款机构（债务名称）          | 债务类型  | 截至 2021 年末余额<br>（万元） | 借款日        | 到期日        | 保证类型（抵押、质押、保证） |
|----------|---------------------|-------|----------------------|------------|------------|----------------|
| 1        | 广发银行浏阳支行            | 贷款    | 12,000.00            | 2021.3.19  | 2022.3.19  | 保证+抵押          |
| 2        | 浏阳江淮村镇银行高新区支行       | 贷款    | 1,000.00             | 2021.11.2  | 2022.11.1  | 保证             |
| 3        | 江淮村镇银行              | 贷款    | 1,000.00             | 2021.2.2   | 2022.2.1   | 保证             |
| 4        | 华夏银行长沙分行            | 贷款    | 10,000.00            | 2021.3.26  | 2022.3.26  | 保证             |
| 5        | 北京银行万家丽支行           | 贷款    | 4,800.00             | 2021.11.26 | 2022.11.25 | 保证             |
| 6        | 浏阳农村商业银行股份有限公司经开区支行 | 贷款    | 26,000.00            | 2021.1.29  | 2022.1.29  | 抵押             |
| 7        | 中国农业发展银行浏阳支行        | 贷款    | 950.00               | 2021.10.29 | 2022.10.28 | 保证             |
| 短期借款小计   |                     |       | 55,750.00            |            |            |                |
| 1        | 21 金阳新城 CP001       | 短期融资券 | 20,000.00            | 2021.4.8   | 2022.4.8   | 信用             |
| 其他流动负债小计 |                     |       | 20,000.00            |            |            |                |
| 1        | 中国农业发展银行浏阳支行        | 贷款    | 24,000.00            | 2019.8.28  | 2027.8.25  | 保证             |
| 2        | 浏阳农村商业银行永安支行        | 贷款    | 30,000.00            | 2019.12.26 | 2022.12.26 | 保证             |
| 3        | 中国农业发展银行浏阳支行        | 贷款    | 4,940.00             | 2020.4.17  | 2035.4.17  | 保证             |
| 4        | 厦门银行股份有限公司厦门分行      | 贷款    | 14,960.00            | 2020.6.18  | 2022.6.18  | 抵押+保证          |
| 5        | 中国农业发展银行浏阳支行        | 贷款    | 13,000.00            | 2020.6.24  | 2028.6.23  | 保证             |

|    |                  |    |           |            |            |       |
|----|------------------|----|-----------|------------|------------|-------|
| 6  | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行 | 贷款 | 50,000.00 | 2020.10.30 | 2023.9.23  | 抵押+保证 |
| 7  | 中国农业银行浏阳支行       | 贷款 | 9,200.00  | 2021.2.8   | 2023.12.30 | 保证    |
| 8  | 中国农业银行浏阳支行       | 贷款 | 5,000.00  | 2021.2.26  | 2024.2.22  | 保证    |
| 9  | 中国农业银行浏阳支行       | 贷款 | 10,000.00 | 2021.3.4   | 2024.3.2   | 保证    |
| 10 | 中国农业银行浏阳支行       | 贷款 | 5,000.00  | 2021.3.19  | 2024.3.18  | 保证    |
| 11 | 中国农业银行浏阳支行       | 贷款 | 10,000.00 | 2021.4.30  | 2024.4.13  | 保证    |
| 12 | 中国农业银行浏阳支行       | 贷款 | 8,000.00  | 2021.6.29  | 2024.6.28  | 保证    |
| 13 | 光大银行浏阳支行         | 贷款 | 19,900.00 | 2021.3.1   | 2028.3.1   | 保证    |
| 14 | 中国工商银行经开区支行      | 贷款 | 18,000.00 | 2021.4.14  | 2023.2.25  | 保证    |
| 15 | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行 | 贷款 | 29,000.00 | 2021.9.10  | 2029.8.27  | 保证    |
| 16 | 交通银行湖南省分行        | 贷款 | 10,000.00 | 2021.11.19 | 2036.11.18 | 抵押+担保 |
| 17 | 中国工商银行           | 贷款 | 32,100.00 | 2017.1.1   | 2026.6.30  | 质押    |
| 18 | 中国工商银行           | 贷款 | 35,500.00 | 2017.1.1   | 2026.6.30  | 质押    |
| 19 | 中国工商银行           | 贷款 | 33,100.00 | 2017.1.1   | 2026.6.30  | 质押    |
| 20 | 中国工商银行           | 贷款 | 28,200.00 | 2017.1.1   | 2026.6.30  | 质押    |
| 21 | 中国工商银行           | 贷款 | 38,580.00 | 2017.1.1   | 2026.6.30  | 质押    |
| 22 | 中国工商银行           | 贷款 | 34,500.00 | 2017.1.1   | 2026.6.30  | 质押    |
| 23 | 交通银行湖南省分行        | 贷款 | 60,700.00 | 2016.10.21 | 2027.10.20 | 质押    |
| 24 | 中国建设银行股份有限公司长沙   | 贷款 | 7,690.00  | 2017.4.14  | 2027.4.13  | 质押    |

|              |                     |      |            |            |            |       |
|--------------|---------------------|------|------------|------------|------------|-------|
|              | 沙星沙支行               |      |            |            |            |       |
| 25           | 中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行  | 贷款   | 20,810.00  | 2017.4.28  | 2027.4.13  | 质押    |
| 26           | 中国银行股份有限公司浏阳支行      | 贷款   | 25,500.00  | 2017.4.27  | 2032.3.21  | 质押    |
| 27           | 中国农业发展银行浏阳市支行       | 贷款   | 49,399.98  | 2018.1.12  | 2036.1.11  | 质押    |
| 28           | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 贷款   | 2,230.00   | 2018.3.6   | 2035.3.5   | 质押    |
| 29           | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 贷款   | 8,900.00   | 2018.3.28  | 2035.3.5   | 质押    |
| 30           | 浏阳农村商业银行股份有限公司经开区支行 | 贷款   | 6,500.00   | 2020.5.18  | 2023.5.18  | 保证    |
| 31           | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 贷款   | 22,802.50  | 2020.3.31  | 2023.3.31  | 抵押+担保 |
| 32           | 浏阳农村商业银行股份有限公司经开区支行 | 贷款   | 14,555.00  | 2020.9.22  | 2025.4.22  | 抵押    |
| 33           | 厦门国际银行股份有限公司厦门分行    | 贷款   | 7,500.00   | 2020.9.3   | 2022.9.3   | 信用    |
| 34           | 中国农业发展银行浏阳支行        | 贷款   | 82,520.00  | 2015.11.23 | 2030.10.29 | 抵押+担保 |
| 小计           |                     |      | 772,087.48 |            |            |       |
| 减：一年内到期的长期借款 |                     |      | 98,165.84  |            |            |       |
| 长期借款合计       |                     |      | 673,921.64 |            |            |       |
| 1            | 长江联合金融租赁有限公司        | 融资租赁 | 2,812.50   | 2020.1.10  | 2024.1.10  | 保证    |

|               |                |      |                     |            |            |    |
|---------------|----------------|------|---------------------|------------|------------|----|
| 2             | 华融金融租赁有限公司     | 融资租赁 | 22,922.89           | 2021.2.1   | 2024.1.15  | 保证 |
| 3             | 国银融资租赁股份有限公司   | 融资租赁 | 64,845.03           | 2021.4.1   | 2026.4.1   | 保证 |
| 4             | 国开发展基金有限公司     | 其他   | 2,100.00            | 2015.12.03 | 2028.12.02 | 保证 |
| 5             | 国开发展基金有限公司     | 其他   | 8,400.00            | 2016.3.10  | 2031.3.10  | /  |
| 小计            |                |      | <b>101,080.42</b>   |            |            |    |
| 减：一年内到期的长期应付款 |                |      | 25,464.82           |            |            |    |
| 长期应付款合计       |                |      | <b>75,615.60</b>    |            |            |    |
| 1             | 15 浏新城债        | 债券   | 30,000.00           | 2015.10.23 | 2022.10.23 | 保证 |
| 2             | 19 浏新 01       | 债券   | 81,000.00           | 2019.10.15 | 2024.10.15 | 保证 |
| 3             | 20 浏新 01       | 债券   | 65,000.00           | 2020.9.28  | 2023.9.28  | 保证 |
| 4             | 21 金发 01       | 债券   | 55,000.00           | 2021.1.22  | 2024.1.21  | 保证 |
| 5             | 21 金发 02       | 债券   | 40,000.00           | 2021.10.20 | 2024.10.19 | 信用 |
| 6             | 21 金阳新城 MTN001 | 债券   | 50,000.00           | 2021.11.25 | 2026.11.26 | 信用 |
| 小计            |                |      | <b>321,000.00</b>   |            |            |    |
| 减：一年内到期的应付债券  |                |      | 30,000.00           |            |            |    |
| 应付债券合计        |                |      | <b>291,000.00</b>   |            |            |    |
| 总计            |                |      | <b>1,269,917.90</b> |            |            |    |

**（2）报告期末有息债务到期分布情况**

2021 年末，发行人有息债务到期分布情况如下：

**表 5-22 有息债务到期分布情况表**

单位：万元、%

| 项目     | 1 年以内（含 1 年）      |               | 1-2 年（含 2 年）      |               | 2-3 年（含 3 年）      |               | 3 年以上             |               |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|        | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 银行贷款   | 108,210.00        | 68.40         | 106,502.50        | 62.10         | 38,000.00         | 15.85         | 575,124.98        | 82.11         |
| 其中担保贷款 | 100,710.00        | 63.66         | 106,502.50        | 62.10         | 38,000.00         | 15.85         | 575,124.98        | 82.11         |
| 债券融资   | 50,000.00         | 31.60         | 65,000.00         | 37.90         | 176,000.00        | 73.41         | 50,000.00         | 7.14          |
| 其中担保债券 | 30,000.00         | 18.96         | 65,000.00         | 37.90         | 136,000.00        | 56.73         | 0.00              | 0.00          |
| 信托融资   | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          |
| 其中担保信托 | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          |
| 其他融资   | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          | 25,735.39         | 10.73         | 75,345.03         | 10.76         |
| 其中担保融资 | 0.00              | 0.00          | 0.00              | 0.00          | 25,735.39         | 10.73         | 66,945.03         | 9.56          |
| 合计     | <b>158,210.00</b> | <b>100.00</b> | <b>171,502.50</b> | <b>100.00</b> | <b>239,735.39</b> | <b>100.00</b> | <b>700,470.01</b> | <b>100.00</b> |

**（3）最近一期末存续的债券情况**

截至 2021 年 12 月末，发行人待偿还的债券（含债务融资工具）

余额为 34.10 亿元，具体明细如下：

**表 5-23 截至 2021 年末发行人存续债券情况**

单位：亿元、%、年

| 序号       | 债券简称          | 发行日期       | 回售日期       | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模         | 发行利率 | 余额           |
|----------|---------------|------------|------------|------------|------|--------------|------|--------------|
| 1        | 19 浏新01       | 2019.10.24 | 2022.10.24 | 2024.10.24 | 5    | 8.10         | 6.60 | 8.10         |
| 2        | 20 浏阳新01      | 2020.09.28 | -          | 2023.09.28 | 3    | 6.50         | 4.56 | 6.50         |
| 3        | 21 金发01       | 2021.01.21 | -          | 2024.01.22 | 3    | 5.50         | 4.70 | 5.50         |
| 4        | 21 金发02       | 2021.10.18 | -          | 2024.10.18 | 3    | 4.00         | 5.60 | 4.00         |
| 公司债券小计   |               | -          | -          | -          | -    | <b>24.10</b> | -    | <b>24.10</b> |
| 5        | 21 金阳新城CP001  | 2021.04.02 | -          | 2022.04.08 | 1    | 2.00         | 5.73 | 2.00         |
| 6        | 21 金阳新城MTN001 | 2021.11.24 | 2021.11.26 | 2026.11.26 | 5    | 5.00         | 5.35 | 5.00         |
| 债务融资工具小计 |               | -          | -          | -          | -    | <b>7.00</b>  | -    | <b>7.00</b>  |
| 7        | 15 浏阳新城债      | 2015.10.23 | -          | 2022.10.23 | 7    | 15.00        | 4.43 | 3.00         |
| 企业债券小计   |               | -          | -          | -          | -    | <b>15.00</b> | -    | <b>3.00</b>  |
| 合计       |               | -          | -          | -          | -    | <b>46.10</b> | -    | <b>34.10</b> |

### （三）债务偿还压力测试表

表 5-24 债券存续期有息负债偿还压力测试

不考虑含权情况下偿还有息负债压力测试如下：

单位：亿元

| 年份          | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 有息负债当年偿还规模  | 31.00 | 27.21 | 25.76 | 14.97 | 13.97 | 3.43 | 2.56 | 2.14 |
| 其中：银行偿还借款规模 | 15.41 | 18.08 | 14.40 | 13.32 | 8.54  | 3.43 | 2.56 | 2.14 |
| 已发行债券偿还规模   | 13.10 | 6.50  | 9.50  | 0.00  | 5.00  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他债务偿还规模    | 2.49  | 2.63  | 1.86  | 1.65  | 0.43  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

|          |       |       |       |       |       |      |      |      |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 本期债券偿还规模 | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.80  | 0.80  | 0.80 | 0.80 | 0.80 |
| 合计       | 31.00 | 27.21 | 25.76 | 15.77 | 14.77 | 4.23 | 3.36 | 2.94 |

注：估算时点为2021年末。

考虑含权情况下偿还有息负债压力测试如下：

单位：亿元

| 年份          | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 有息负债当年偿还规模  | 31.00 | 27.21 | 25.76 | 14.97 | 13.97 | 3.43 | 2.56 | 2.14 |
| 其中：银行偿还借款规模 | 15.41 | 18.08 | 14.40 | 13.32 | 8.54  | 3.43 | 2.56 | 2.14 |
| 已发行债券偿还规模   | 13.10 | 6.50  | 9.50  | 0.00  | 5.00  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他债务偿还规模    | 2.49  | 2.63  | 1.86  | 1.65  | 0.43  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 本期债券偿还规模    | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 4.00  | 0.00  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计          | 31.00 | 27.21 | 25.76 | 18.97 | 13.97 | 3.43 | 2.56 | 2.14 |

注：估算时点为2021年末。

总体上，发行人债务偿还的高峰主要集中在 2022 年至 2024 年。

发行人经营活动现金流入及筹资活动现金流入规模较大，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，确保债务按期偿付。综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市基础设施建设的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

#### 四、发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保总金额为 274,943.00 万元，占同期末净资产的比重为 15.89%。目前相关被担保公司的经营业务正

常，贷款本息偿付正常，贷款违约风险较小。发行人对外担保具体情况如下表所示：

**表 5-25 截至 2021 年末发行人对外担保明细表**

| 被担保方              | 担保金额<br>(万元) | 担保期限                      | 担保形式 |
|-------------------|--------------|---------------------------|------|
| 湖南金阳投资集团有限公司      | 30,000.00    | 2021.12.21-<br>2022.6.21  | 保证担保 |
| 湖南金阳投资集团有限公司      | 30,000.00    | 2019.2.2-<br>2022.2.1     | 保证担保 |
| 湖南金阳投资集团有限公司      | 64,945.00    | 2020.12.7-<br>2023.12.7   | 保证担保 |
| 浏阳鼎盛投资有限公司        | 25,000.00    | 2020.03.27-<br>2023.03.27 | 保证担保 |
| 浏阳鼎盛投资有限公司        | 39,598.00    | 2020.1.23-<br>2035.1.19   | 保证担保 |
| 浏阳汇远实业有限公司        | 20,000.00    | 2021.12.21-<br>2022.6.21  | 保证担保 |
| 浏阳市交通建设投资有限公司     | 5,500.00     | 2019.6.28-<br>2022.6.27   | 保证担保 |
| 浏阳市水利建设投资有限公司     | 10,000.00    | 2019.12.20-<br>2024.12.20 | 保证担保 |
| 浏阳市水利建设投资有限公司     | 4,900.00     | 2020.1.21-<br>2025.1.21   | 保证担保 |
| 浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 | 5,000.00     | 2018.11.15-<br>2026.1.30  | 保证担保 |
| 浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 | 30,000.00    | 2019.12.25-<br>2034.11.25 | 保证担保 |
| 浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 | 10,000.00    | 2017.12.28-<br>2025.12.27 | 保证担保 |
| 合计                | 274,943.00   | -                         | -    |

目前所有被担保公司的业务经营良好，贷款本息按时偿付，从未出现违约或逾期支付本息的情形，且公司从未出现担保代偿情况。主要被担保公司基本情况如下：

#### （一）浏阳鼎盛投资有限公司

浏阳鼎盛投资有限公司成立于 2002 年 09 月 11 日，注册资本 30,000.00 万元，公司经营范围：工程项目管理；工程施工；房屋建筑施工；建筑材料销售；工程项目技术咨询；营销策划；广告设计、

制作、发布、代理；自来水项目建设开发；污水处理项目投资、开发与建设；水利设施建设项目投资开发；自有厂房租赁；自有房地产经营活动；工业地产开发。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）

截至 2021 年末，湖南金阳投资集团有限公司变更为浏阳鼎盛投资有限公司唯一股东，浏阳市人民政府作为湖南金阳投资集团有限公司的全资股东，为浏阳鼎盛投资有限公司的实际控制人。

## （二）浏阳市交通建设投资有限公司

浏阳市交通建设投资有限公司成立于 2009 年 08 月 12 日，注册资本 8,500.00 万元，公司经营范围：公路工程、路牌、路标、广告牌安装的施工；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务；加油站建设；公共交通基础设施建设；土地整理、复垦；充电桩的维护。

（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 年末，浏阳市国有资产事务中心为浏阳市交通建设投资有限公司的唯一股东和实际控制人。

## （三）浏阳市水利投建设投资有限公司

浏阳市水利投建设投资有限公司成立于 2011 年 09 月 23 日，注册资本 18,000.00 万元，公司经营范围：水利工程建设、水资源综合利用开发；新农村建设。（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 年末，浏阳市城乡发展集团有限责任公司为浏阳市水利投建设投资有限公司的唯一股东，浏阳市国有资产事务中心作为

浏阳市水利投建设投资有限公司唯一股东，是浏阳市城乡发展集团有限责任公司实际控制人。

#### （四）浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司

浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司成立于 2016 年 12 月 08 日，注册资本 35,000.00 万元，公司经营范围：旅游管理服务；旅游景区、景点及其项目的规划、建设与经营；文化产品研发；游乐园；项目策划；公园管理；游览景区管理；娱乐及体育设备出租；停车场运营管理；储备土地前期开发及配套建设；房地产投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；土地综合整理及二级市场开发；文化活动的组织与策划；经营拓展活动；工艺品零售；文化用品、文化艺术收藏品、旅游户外产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，浏阳市城乡发展集团有限责任公司为浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司的唯一股东，浏阳市国有资产事务中心作为浏阳市水利投建设投资有限公司唯一股东，是浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司的实际控制人。

#### （五）湖南金阳投资集团有限公司

湖南金阳投资集团有限公司成立于 1999 年 11 月 3 日，注册资本 110 亿元，公司经营范围：房地产开发经营；土地管理服务；城市基础设施建设；建设工程施工；污水处理及再生利用；环境污染治理项目投资；实业投资；互联网金融信息咨询（不得从事金融业

务)；创业投资；股权投资。（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）（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 年末，湖南金阳投资集团有限公司股东与实际控制人均为浏阳市人民政府。

## 五、发行人资产受限情况

截至 2021 年末，发行人及下属公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值余额合计为 75,360.15 万元，全部为存货中的土地，受限原因为抵押担保。公司存货中土地受到限制的情况如下：

表 5-26 发行人资产受限情况

单位：万元

| 权证编号                      | 2021 年末账面价值 | 受限原因 |
|---------------------------|-------------|------|
| 湘（2018）浏阳市不动产权第 0010620 号 | 4,785.82    | 抵押担保 |
| 湘（2018）浏阳市不动产权第 0010624 号 | 4,418.12    | 抵押担保 |
| 湘（2019）浏阳市不动产权第 0004234 号 | 4,476.83    | 抵押担保 |
| 湘（2019）浏阳市不动产权第 0004235 号 | 6,393.92    | 抵押担保 |
| 湘（2019）浏阳市不动产权第 0021666 号 | 1,936.97    | 抵押担保 |
| 湘（2019）浏阳市不动产权第 0021667 号 | 4,321.09    | 抵押担保 |
| 湘（2019）浏阳市不动产权第 0021671 号 | 13,429.93   | 抵押担保 |
| 湘（2021）浏阳市不动产权第 0119685 号 | 8,461.82    | 抵押担保 |
| 湘（2021）浏阳市不动产权第 0003079 号 | 9,857.27    | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016749 号 | 1,625.84    | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016750 号 | 4,524.23    | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016700 号 | 4,063.84    | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016757 号 | 388.96      | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016755 号 | 120.89      | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016698 号 | 662.05      | 抵押担保 |
| 湘（2020）浏阳市不动产权第 0016752 号 | 992.63      | 抵押担保 |
| 湘（2021）浏阳市不动产权第 0025537 号 | 645.84      | 抵押担保 |
| 湘（2021）浏阳市不动产权第 0025551 号 | 3,565.97    | 抵押担保 |
| 湘（2021）浏阳市不动产权第 0025554 号 | 688.13      | 抵押担保 |

| 权证编号 | 2021 年末账面<br>价值 | 受限原因 |
|------|-----------------|------|
| 合计   | 75,360.15       | -    |

## 六、关联方及关联交易情况

### （一）关联方情况

发行人的关联方的具体情况如下：

#### 1、有控制关系的关联方

表 5-27 发行人股东情况

| 股东名称        | 实际投资金额<br>(万元) | 占实收资本比例<br>(%) |
|-------------|----------------|----------------|
| 浏阳市国有资产事务中心 | 10,000.00      | 100.00         |

#### 2、发行人的董事、监事、高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况参见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”中“七、发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

#### 3、其他关联方情况

发行人其他关联方情况参见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”。

### （二）报告期内关联交易情况

报告期内，发行人不存在关联交易情况。

### （三）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

根据《公司章程》的相关规定，发行人制定了《湖南金阳新城建设发展集团有限公司关联交易管理办法》，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作出如下规定：

1、各业务部门负责人为关联交易事项的第一责任人，公司关联交易事项无论金额大小、无论有无金额，承办部门均需将有关关联交易情况以书面形式报公司财务部，内容包括但不限于：

- （1）关联方的名称、住所；
- （2）具体关联交易的项目、交易金额；
- （3）关联交易价格的定价原则、定价依据；
- （4）该项关联交易的必要性；
- （5）其他事项。

2、关联交易应按下列审批程序进行：

（1）与关联方交易金额单笔或累计 3,000.00 万以上，1 亿元以下（不含本数）的关联交易应提交总经理审议；

（2）与关联方交易金额单笔或累计在 1 亿元以上（含本数）的关联交易事项应提交董事会审议；

（3）董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。董事会会议所作决议须经非关联董事半数以上通过。

（4）出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一时，公司应当将交易提交股东审议。

但公司章程或其他制度另有规定的除外。

3、关联交易定价机制：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

七、发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

十、发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母公司资产负债表（见附表五）

十一、发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母公司利润表（见附表六）

十二、发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母公司现金流量表（见附表七）

## 第六条 发行人及本期债券的资信情况

### 一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为AA+级，发行人长期信用等级为AA+级。

#### （一）评级观点

东方金诚认为，长沙市与浏阳市经济实力均很强；公司业务区域专营性进一步提升，得到了实际控制人及相关各方的有力支持。同时，东方金诚也关注到，公司土地开发整理业务存在一定不确定性，资产流动性一般，现金来源对筹资活动依赖较重。综上所述，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很低。

#### （二）优势

1、长沙市战略地位不断提升，地区经济保持增长，经济实力很强；浏阳市主要经济指标居长沙市各区县前列，电子信息、生物医药、机械制造和花炮等主导产业集群发展良好，经济实力很强；

2、公司从事浏阳市金阳新城范围内的基础设施建设和土地开发整理，随着浏阳恒康的划入，公司业务区域专营性进一步提升；

3、公司作为浏阳市重要的基础设施建设主体，在资产注入、政府补助等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持。

#### （三）关注

- 1、公司土地开发整理业务易受地区开发规划、房地产市场和政策调控影响，存在一定不确定性；
- 2、公司资产以变现能力较弱的土地使用权、在建项目成本及应收类款项为主，资产流动性一般；
- 3、公司筹资前现金流持续为负，现金来源对筹资活动依赖较重。

#### **（四）跟踪评级安排**

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）”的存续期内密切关注湖南金阳新城建设发展集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向湖南金阳新城建设发展集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，湖南金阳新城建设发展集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如湖南金阳新城建设发展集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

## 二、近三年信用评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表：

表 6-1 发行人历史主体评级情况

| 评级类型 | 信用评级 | 评级展望 | 评级日期       | 变动方向 | 评级机构 | 评级类型   |
|------|------|------|------------|------|------|--------|
| 主体评级 | AA+  | 稳定   | 2022-3-14  | 维持   | 东方金诚 | 长期信用等级 |
| 主体评级 | AA+  | 稳定   | 2021-12-20 | 维持   | 东方金诚 | 长期信用等级 |
| 主体评级 | AA+  | 稳定   | 2021-10-25 | 维持   | 东方金诚 | 长期信用等级 |
| 主体评级 | AA+  | 稳定   | 2021-8-30  | 维持   | 东方金诚 | 长期信用等级 |
| 主体评级 | AA+  | 稳定   | 2021-6-28  | 上调   | 东方金诚 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2021-6-28  | 维持   | 大公国际 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2021-02-01 | 维持   | 东方金诚 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2020-12-21 | 维持   | 东方金诚 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2020-09-09 | 维持   | 东方金城 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2020-06-23 | 维持   | 大公国际 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2020-03-25 | 维持   | 东方金城 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2019-09-06 | 首次   | 东方金城 | 长期信用评级 |
| 主体评级 | AA   | 稳定   | 2019-06-19 | 维持   | 大公国际 | 长期信用评级 |

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）受托对湖南金阳新城建设发展集团有限公司（以下简称“金阳新城”或“公司”）进行主体与债项跟踪评级，并于 2021 年 6 月 28 日出具跟踪评级报告，跟踪评级报告上调公司主体信用等级为 AA+，评级展望维持稳定。东方金诚评级理由如下：

1、浏阳市主要经济指标居长沙市各区县前列，经济保持快速增长，经济实力很强；金阳新城工业保持较快发展，工业实力较强，且浏阳经开区与浏阳高新区的合并也有助于金阳新城厘清管理机制，促进金阳新城系统性发展。

浏阳市地区生产总值保持快速增长，主要经济指标在长沙市各区、县（市）中处于前列，增速高于长沙市（4.0%）与湖南省

（3.8%）。浏阳市产业结构仍以第二产业为主，目前已初步形成电子信息、生物医药、机械制造和花炮等产业集群。2020 年，投资 320 亿元的惠科项目顺利投产，泰科天润、豪恩声学一期、韵达物流、蓝思新材料等均建成投产，预计将带动当地工业经济快速发展。

金阳新城位于浏阳城区与长沙主城中间位置，定位为对接长沙开放型经济走廊的桥头堡、现代产业新城，距长沙黄花机场仅 8 公里，临近长沙霞凝港、京珠高速公路、京广铁路，覆盖“一园四镇”<sup>4</sup>。目前金阳新城已形成了以电子信息、生物医药、智能装备制造为主导，以健康产业、再制造为特色的“三主两特”产业格局。聚集了蓝思科技、惠科光电、尔康制药、九典制药、永清环保、盐津铺子、宇环数控、华恒机器人、启泰传感、豪恩声学、华域视觉等企业，其中规模以上工业企业 300 多家。其中，浏阳经济技术开发区（高新技术产业开发区）（以下简称“浏阳经开区（高新区）”），2020 年规模以上工业总产值同比增长 12.5%；规模以上工业增加值同比增长 8%以上；固定资产投资同比增长 16.8%；实现税收收入同比增长 15%。

2020 年金阳新城范围内的园区规划发生变动。经长沙市委、市政府同意，金阳新城范围内的浏阳经济技术开发区（以下简称“浏阳经开区”）、浏阳高新技术产业开发区（以下简称“浏阳高新区”）于 2020 年 4 月合并为浏阳经开区（高新区），浏阳高新区管委会人、财、物均合并至浏阳经济技术开发区管理委员会（以下简称“浏阳经

<sup>4</sup> 即国家级浏阳经济技术开发区（高新区）、永安镇、洞阳镇、北盛镇和蕉溪镇

开区管委会”），由浏阳经开区管委会统一领导，并按照长沙市构建“一体两翼”<sup>5</sup>的战略布局规划、发展金阳新城全域。本次浏阳经开区与浏阳高新区的融合，对于金阳新城厘清管理机制，促进金阳新城系统性发展具有重要意义。

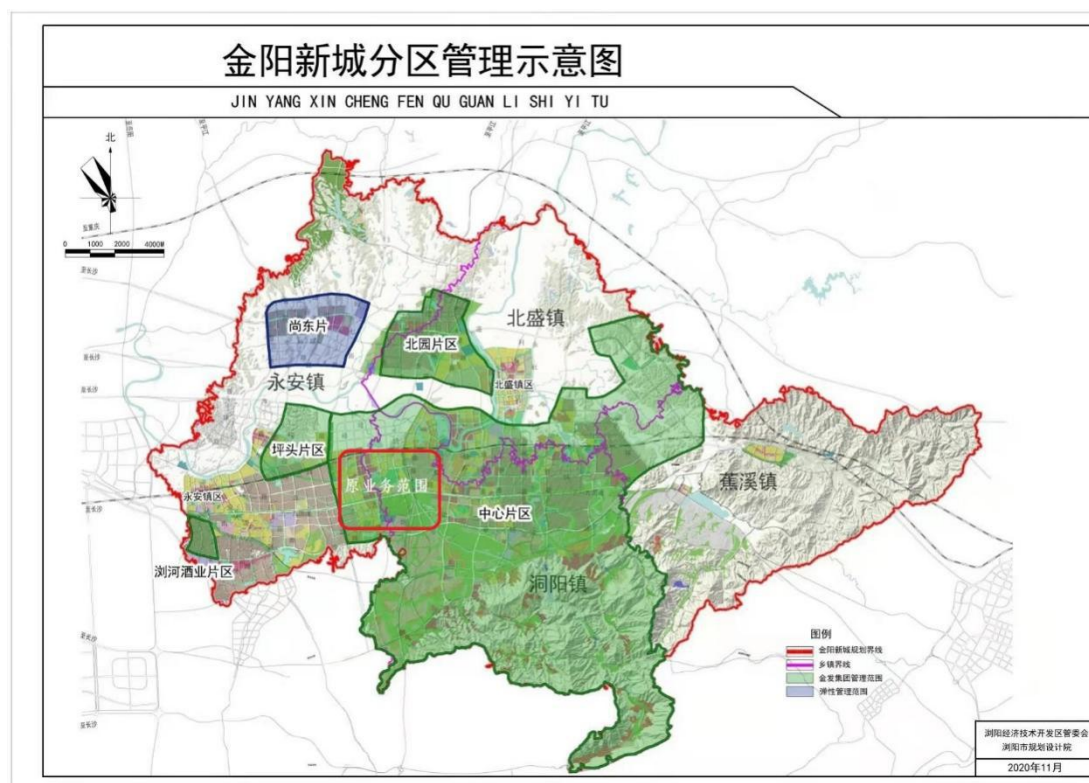
2、随着浏阳恒康的划入，公司主要业务范围及项目集中区大幅增加，业务区域专营性进一步提升

根据《浏阳经济技术开发区管理委员会关于同意浏阳市工业新城建设开发有限公司进行更名的请示》（浏经字[2020]113号），浏阳市人民政府同意将浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司（以下简称“浏阳恒康”）整合入公司。故浏阳经开区管委会将浏阳恒康100%股权于2021年3月划入公司。

浏阳恒康作为浏阳经开区重要的基础设施建设主体，成立以来承担了大量浏阳经开区范围内的基础设施建设和土地开发整理项目。故本次浏阳恒康的划入大幅拓展了公司的主要业务范围及项目集中区，公司所承接的项目由金阳新城核心区（即原浏阳经开区与原浏阳高新区中间商住地块，详见图表1中红框部分）拓展至中心片区、坪头片区、北园片区及浏河酒业片区（详见图表1中标绿部分<sup>6</sup>）。

<sup>5</sup> 即长沙市内六区+长沙县为一体，浏阳、宁乡为两翼的城市空间格局。

<sup>6</sup> 主要包括中心片区151.31平方公里（即经七路以东至金阳新城东侧开发边界）、北园片区8.05平方公里、坪头片区6.23公里、浏河酒业片区1平方公里、尚东片区10.13平方公里。



3、得益于浏阳恒康的划入，公司资产规模与净资产规模大幅提高；同时随着未来浏阳恒康的带入大量未结算的在建项目结算，预计公司收入与利润规模将大幅提升

浏阳恒康资产规模较大，2020 年末浏阳恒康资产总额 145.35 亿元，所有者权益 65.79 亿元，当年形成营业收入 5.81 亿元和利润总额 1.51 亿元。故本次股权划入对于公司的资产与净规模影响较大。截至 2021 年 3 月末，浏阳恒康纳入合并范围后，公司资产规模上升至 318.77 亿元，较 2020 年末增长 195.58 亿元；净资产规模上升至 170.80 亿元，较 2020 年末增长 90.43 亿元，财务实力大幅提升。

浏阳恒康的划入为公司带来大量未结算的在建基础设施建设项目与土地开发整理项目，且大幅拓展了公司经营区域范围。故预计随着在建项目的结算以及拟建项目的开展，未来公司的营业收入与

利润规模将大幅增长。

#### 4、同类企业对比分析

同业对比选取了信用债市场上存续主体信用级别为 AA+ 的县级开发建设主体，对 2020 年度地区经济财政主要指标以及企业财务数据进行对比。

| 指 标                                                                              | 公 司    | 如皋市经济<br>贸易开发有<br>限公司 | 常熟东南资<br>产经营投资<br>有限公司 | 江苏省吴中经<br>济技术发展集<br>团有限公司 |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 地区                                                                               | 浏阳市    | 如皋市                   | 常熟市                    | 吴中区                       |
| GDP                                                                              | 1493.0 | 1305.0                | 2360                   | 1352.5                    |
| GDP 增速                                                                           | 4.7    | 5.3                   | 4.5                    | 4.5                       |
| 一般公共预算收入                                                                         | 93.4   | 72.0                  | 213.7                  | 188.0                     |
| 一般公共预算支出                                                                         | 151.5  | -                     | 229.8                  | 180.5                     |
| 资产总额                                                                             | 318.77 | 590.14                | 169.00                 | 640.75                    |
| 所有者权益                                                                            | 170.80 | 250.86                | 76.36                  | 217.57                    |
| 营业收入                                                                             | 10.96  | 24.33                 | 7.81                   | 32.25                     |
| 利润总额                                                                             | 2.23   | 5.38                  | 1.38                   | 2.00                      |
| 资产负债率                                                                            | 46.42  | 57.49                 | 54.82                  | 66.04                     |
| 全部债务资本化比率（%）                                                                     | 40.32  | 49.43                 | 50.93                  | 62.67                     |
| 注：以上企业最新主体信用等级均为 AA+/稳定，数据来源于各企业公开披露的 2020 年数据及公开资料，公司资产、净资产、债务率等数据为 2021 年 3 月末 |        |                       |                        |                           |

与行业对比组企业所在地区相比，公司所在的浏阳市经济总量与增速处于中等水平；一般公共预算收支水平较低。总体来看，浏阳市经济财政实力在对比组中处于中游水平。与行业对比组企业相比，公司资产规模在对比组中处于中等水平；营业收入与利润总额规模处于中等水平，主要债务率指标在对比组中处于较低水平。综上所述，公司财务实力在对比组中处于中等水平。

综上，基于上述情况，东方金诚上调公司主体信用等级至 AA+，评级展望维持稳定。

### 三、发行人主要资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2021年末，发行人获得各家金融机构授信额度1,159,700.00万元，其中已使用额度为人民币927,967.69万元，剩余可使用额度为人民币231,732.31万元。发行人资信情况良好，一直与各大银行等金融机构保持紧密的联系，间接债务融资能力较强。

表 6-2 公司获得主要金融机构的授信情况

单位：万元

| 主体               | 金融机构             | 授信金额      | 已用金额      | 剩余金额      |
|------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|
| 湖南金阳新城建设发展集团有限公司 | 中国农业发展银行浏阳支行     | 35,000.00 | 24,000.00 | 11,000.00 |
|                  | 浏阳农村商业银行永安支行     | 30,000.00 | 30,000.00 | 0.00      |
|                  | 长江联合金融租赁有限公司     | 5,000.00  | 2,812.50  | 2,187.50  |
|                  | 中国农业发展银行浏阳支行     | 11,000.00 | 4,940.00  | 6,060.00  |
|                  | 厦门银行股份有限公司厦门分行   | 20,000.00 | 14,960.00 | 5,040.00  |
|                  | 中国农业发展银行浏阳支行     | 30,000.00 | 13,000.00 | 17,000.00 |
|                  | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行 | 50,000.00 | 50,000.00 | 0.00      |
|                  | 中国农业发展银行浏阳支行     | 20,000.00 | 0.00      | 20,000.00 |
|                  | 华融金融租赁有限公司       | 30,000.00 | 22,922.89 | 7,077.11  |
|                  | 中国农业银行浏阳支行       | 10,000.00 | 9,200.00  | 800.00    |
|                  | 中国农业银行浏阳支行       | 5,000.00  | 5,000.00  | 0.00      |
|                  | 中国农业银行浏阳支行       | 10,000.00 | 10,000.00 | 0.00      |
|                  | 中国农业银行浏阳支行       | 5,000.00  | 5,000.00  | 0.00      |

|                   |                     |                   |                   |                  |
|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|                   | 中国农业银行浏阳支行          | 10,000.00         | 10,000.00         | 0.00             |
|                   | 中国农业银行浏阳支行          | 8,000.00          | 8,000.00          | 0.00             |
|                   | 光大银行浏阳支行            | 20,000.00         | 19,900.00         | 100.00           |
|                   | 广发银行浏阳支行            | 12,000.00         | 12,000.00         | 0.00             |
|                   | 中国工商银行经开区支行         | 20,000.00         | 18,000.00         | 2,000.00         |
|                   | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 30,000.00         | 29,000.00         | 1,000.00         |
|                   | 江淮村镇银行              | 1,000.00          | 1,000.00          | 0.00             |
|                   | 交通银行湖南省分行           | 10,000.00         | 10,000.00         | 0.00             |
|                   | <b>小计</b>           | <b>372,000.00</b> | <b>299,735.39</b> | <b>72,264.61</b> |
| 浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司 | 中国工商银行              | 36,000.00         | 32,100.00         | 3,900.00         |
|                   | 中国工商银行              | 39,000.00         | 35,500.00         | 3,500.00         |
|                   | 中国工商银行              | 38,000.00         | 33,100.00         | 4,900.00         |
|                   | 中国工商银行              | 34,000.00         | 28,200.00         | 5,800.00         |
|                   | 中国工商银行              | 50,000.00         | 38,580.00         | 11,420.00        |
|                   | 中国工商银行              | 38,000.00         | 34,500.00         | 3,500.00         |
|                   | 交通银行湖南省分行           | 80,000.00         | 60,700.00         | 19,300.00        |
|                   | 中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行  | 10,000.00         | 7,690.00          | 2,310.00         |
|                   | 中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行  | 27,000.00         | 20,810.00         | 6,190.00         |
|                   | 中国银行股份有限公司浏阳支行      | 30,000.00         | 25,500.00         | 4,500.00         |
|                   | 中国农业发展银行浏阳市支行       | 90,000.00         | 49,399.77         | 40,600.23        |
|                   | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 2,500.00          | 2,230.00          | 270.00           |
|                   | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 10,000.00         | 8,900.00          | 1,100.00         |
|                   | 浏阳农村商业银行股份有限公司经开区支行 | 10,000.00         | 6,500.00          | 3,500.00         |
|                   | 中国建设银行股份有限公司浏阳支行    | 30,000.00         | 22,802.50         | 7,197.50         |
|                   | 浏阳农村商业银行股份有限公司经开区支行 | 15,000.00         | 14,555.00         | 445.00           |
|                   | 厦门国际银行股份有限公司厦门分行    | 10,000.00         | 7,500.00          | 2,500.00         |
|                   | 江淮村镇银行              | 1,000.00          | 1,000.00          | 0.00             |

|               |                     |                     |                   |                   |
|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|               | 华夏银行长沙分行            | 10,000.00           | 10,000.00         | 0.00              |
|               | 国银融资租赁股份有限公司        | 75,000.00           | 64,845.03         | 10,154.97         |
|               | 北京银行万家丽支行           | 4,800.00            | 4,800.00          | 0.00              |
|               | 小计                  | <b>640,300.00</b>   | <b>509,212.30</b> | <b>131,087.70</b> |
| 浏阳经开区投资发展有限公司 | 中国农业发展银行浏阳支行        | 110,000.00          | 82,520.00         | 27,480.00         |
|               | 国开发展基金有限公司          | 3,000.00            | 2,100.00          | 900.00            |
|               | 国开发展基金有限公司          | 8,400.00            | 8,400.00          | 0.00              |
|               | 浏阳农村商业银行股份有限公司经开区支行 | 26,000.00           | 26,000.00         | 0.00              |
|               | 小计                  | <b>147,400.00</b>   | <b>119,020.00</b> | <b>28,380.00</b>  |
| 总计            |                     | <b>1,159,700.00</b> | <b>927,967.69</b> | <b>231,732.31</b> |

## （二）发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》、工商局网上信息系统查询信息以及发行人出具的有关说明文件，发行人信用记录良好，最近三年不存在违约情况。经查询，信用中国网、国家应急管理部、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局、全国法院被执行人失信信息查询、国家生态环境部等网站信息记录，发行人不存在相关不良信用记录。

## （三）已发行尚未兑付的债券

截至 2021 年 12 月末，发行人有尚未兑付的债券余额 34.10 亿元。报告期内，发行人均已按时还本付息，无任何债务逾期或违约记录且债券偿还率为 100.00%。具体如下表 6-3：

表 6-3 发行人尚未兑付的债券明细表

单位：亿元

| 债券简称           | 债券品种  | 发行方式 | 起息日期       | 债券期限    | 票面利率  | 发行金额  | 期末本金余额 |
|----------------|-------|------|------------|---------|-------|-------|--------|
| 15 浏阳新城债       | 企业债券  | 公开   | 2015.10.23 | 7 年     | 4.43% | 15.00 | 3.00   |
| 19 浏新 01       | 公司债券  | 非公开  | 2019.10.15 | (3+2) 年 | 6.60% | 8.10  | 8.10   |
| 21 金阳新城 CP001  | 短期融资券 | 公开   | 2021.04.08 | 1 年     | 5.73% | 2.00  | 2.00   |
| 20 浏新 01       | 公司债券  | 非公开  | 2020.09.28 | 3 年     | 4.56% | 6.50  | 6.50   |
| 21 金发 01       | 公司债券  | 非公开  | 2021.01.22 | 3 年     | 4.70% | 5.50  | 5.50   |
| 21 金发 02       | 公司债券  | 非公开  | 2021.10.19 | 3 年     | 5.60% | 4.00  | 4.00   |
| 21 金阳新城 MTN001 | 中期票据  | 公开   | 2021.11.26 | (3+2) 年 | 5.35% | 5.00  | 5.00   |
| 合计             | -     | -    | -          | -       | -     | 46.10 | 34.10  |

发行人各期公司债券募集资金使用情况如下：

根据国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕2256号文件核准，公司于2015年10月23日向境内机构投资者公开发行人民币15亿元为期7年的“2015年浏阳市工业新城建设开发有限公司公司债券”（简称“15浏阳新城债”）。“15浏阳新城债”的发行规模为人民币15亿元，由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据募集说明书要求，发行人可用于补充营运资金的募集资金5.8亿元，目前已使用5.8亿元；工业新城自来水厂建设工程可使用募集资金2.8亿元，目前已使用2.8亿元；工业新城安置房建设工程可使用募集资金6.4亿元，目前已使用6.4亿元。募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

根据上海证券交易所上证函〔2019〕1019号文件批准，公司于2019年10月15日面向合格投资者非公开发行人民币8.1亿元“浏阳市工业新城建设开发有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）”

（简称“19浏新01”），债券期限3+2年。“19浏新01”的发行规模为人民币8.1亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据募集说明书约定，本期债券募集资金计划扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务及补充营运资金，目前本期债券已使用债券募集资金8.10亿元，其中0.19亿元用于补充营运资金，其余全部用于偿还公司有息债务，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

根据中国银行间市场交易商协会中市协注[2019]CP191号文件批准，公司于2021年04月02日面向全国银行间债券市场的机构投资者公开发行2.00亿元“湖南金阳新城建设发展集团有限公司2021年度第一期短期融资券”（简称“21金阳新城CP001”），该短期融资券不设担保。资金募集用途为偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

根据上海证券交易所上证函〔2020〕439号文件批准，公司于2020年9月28日面向专业投资者非公开发行人民币6.5亿元“浏阳市工业新城建设开发有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）”（简称“20浏新01”），债券期限3年。“20浏新01”的发行规模为人民币6.5亿元，由中证信用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。根据募集说明书约定，本期债券募集资金计划扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务及补充营运资金。截至本

募集说明书签署之日，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

根据上海证券交易所上证函〔2020〕439号文件批准，公司于2021年1月22日面向专业投资者非公开发行人民币5.5亿元“湖南金阳新城建设发展集团有限公司非公开发行2021年公司债券（第一期）”（简称“21金发01”），债券期限3年。“21金发01”的发行规模为人民币5.5亿元，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据募集说明书约定，本期债券募集资金计划扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

根据上海证券交易所上证函〔2021〕1208号文件批准，公司于2021年10月19日面向专业投资者非公开发行人民币4亿元“湖南金阳新城建设发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）”（简称“21金发02”），债券期限3年。“21金发02”的发行规模为人民币4亿元。本期债券无担保。根据募集说明书约定，本期债券募集资金计划扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

根据中市协注〔2021〕MTN758号文件批准，公司于2021年11月24日面向银行间市场的机构投资者非公开发行人民币5亿元“湖南

金阳新城建设发展集团有限公司2021年度第一期中期票据”（简称“21金阳新城MTN001”），债券期限3+2年。“21金阳新城MTN001”的发行规模为人民币5亿元。本期债券无担保。根据募集说明书约定，本期债券募集资金计划扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

截至本募集说明书签署之日，根据国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕223号注册通知文件，公司于2022年1月18日实际向境内机构投资者公开发行人民币6亿元为期7年的“2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)”（简称“22金阳新城01”）。根据该期债券募集说明书要求，发行人可用于补充流动资金的募集资金2.40亿元，目前已使用2.40亿元；浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目可使用募集资金3.60亿元，目前已使用2.35亿元。扣除发行费用后，该期债券剩余1.20亿元尚未使用。截至本募集说明书签署之日，募集资金均按约定履行程序使用，不存在违背募集说明书约定的情况。

除此之外，发行人及其控股子公司无已发行未兑付的公司债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

## 第七条 增信机制及其他保障措施

### 一、担保事项

本期债券无担保。

### 二、债券持有人及债权代理人的持续监督安排

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

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

详细内容见本募集说明书“第十条 投资者权利保护机制”之“（三）《债券持有人会议规则》主要内容”以及“第十一条 债权代理协议”。

## 第八条 税项

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

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

### 一、增值税

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

### 二、所得税

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

### 三、印花税

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

截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

## 第九条 信息披露安排

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

### 一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。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次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：方永强

电话：0731-82720012

传真：0731-82728092

联系地址：浏阳经济技术开发区康平路 159 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况、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，并敦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大会、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的具体职责及其履职保障**

1.公司综合管理部门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会议、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。

3.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.公司的董事、监事、高级管理人员，应当对公司公告签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

4.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。

5.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。

6.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。

7.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：

- 1.有关责任人制作信息披露文件；
- 2.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；
- 3.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；
- 4.在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- 5.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；
- 6.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时，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时，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

发行人在本期债券簿记建档日3个工作日前（含当日），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.其他需披露的文件。

## 三、本期债券存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- 1.发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2. 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
3. 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
4. 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
5. 发行人控股股东或者实际控制人变更；
6. 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
7. 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
8. 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
9. 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
10. 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
11. 债券担保（如有）情况发生变更，或者债券信用评级（如有）发生变化；
12. 发行人转移债券清偿义务；
13. 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
14. 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
15. 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

17. 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18. 发行人出现可能影响发行人偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20. 发行人涉及需要说明的市场传闻；

21. 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22. 其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项。

#### 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，通过有关机构认可的网站定期披露以下信息：

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

2. 在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

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

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

## 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作出调整。

## 第十条 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》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长沙分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股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

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，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

### 一、设立债券持有人会议

《债券持有人会议规则》主要内容：

#### （一）债券持有人行使权利形式

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）债券持有人会议的权限

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

6、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；

7、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；

8、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；

9、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

10、对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

11、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

12、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

### （三）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。在本期债券存续期内，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个工作日内至30个工作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/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额10%

以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后15个工作日内至30个工作日内召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。会议召集人应根据《债券持有人会议规则》及时组织、召开债券持有人会议。

4、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30个工作日，并不得晚于会议召开日期之前15个工作日（召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外）。

5、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：

- （1）会议召开的时间、地点和方式；
- （2）本次会议拟审议的事项；
- （3）债券持有人会议的债权登记日；
- （4）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；
- （5）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；
- （6）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；
- （7）会议费用承担方式。

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前 1 个交易日。

7、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 个工作日公告并说明原因。如出现延期，则按照《债券持有人会议规则》第十一条的规定重新确定债权登记日。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场、非现场或者两者结合的方式召开。

2、召集人应制作出席会议人员的签名册。

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

3、债券持有人会议由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。

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

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

延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

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

### （五）表决、决议及会议记录

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。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

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作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

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。

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

7、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。

8、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能生效。

9、债权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。

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

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

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

## 二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与华融湘江银行股份有限公司长沙分行签订了

本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

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

### 三、设置募集资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行、中国农业银行股份有限公司浏阳支行、中国光大银行股份有限公司长沙分行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委批准本期债券注册发行之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

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

## 四、偿债计划

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2023】**年至**【2029】**年每年的**【6】**月**【21】**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3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**【2025】**年每年的**【6】**月**【21】**日。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

### （二）本金的偿付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。在本期债券存续期内第3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后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为**【2025】**年至**【2029】**年每年的**【6】**月**【21】**日；若投资者于本期债券存续

期第3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【6】月【21】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。

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

## 五、偿债资金来源

（一）发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付奠定了坚实基础

近三年，发行人资产总计分别为1,015,584.76万元、1,231,914.21万元和3,332,303.67万元，资产规模稳步增长，综合实力不断增强。近三年，发行人分别实现营业收入69,573.05万元、109,562.44万元和118,268.98万元，实现净利润15,666.03万元、20,854.38万元和21,364.36万元，发行人主营业务收入和净利润情况良好，具有较强的偿债能力。

（二）募投项目良好的盈利前景是本期债券还本付息的重要来源

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《浏阳经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目申请报告》显示，项目收入来源主要为研发车间、单层厂房、多层厂房、管理办公用房租售收入，人才公寓的出租收入，食堂、停车位出租收入和物业管理经营收入。在本期债券存续期内，浏阳

经开区（高新区）智能制造标准化厂房及配套服务设施建设项目预计可实现经营收入 120,934.45 万元，扣除经营成本、销售税金及附加和土地增值税后的项目净收益为 118,065.19 万元，能够覆盖本期债券募集资金用于该项目部分的本息。

## 六、其他偿债保障措施

### （一）偿债保证的制度性安排

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

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

## 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

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

## 4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与华融湘江银行股份有限公司长沙分行、中国农业银行股份有限公司浏阳支行、中国光大银行股份有限公司长沙分行分别签订了《募集资金专项账户监管协议》，由华融湘江银行股份有限公司长沙分行、中国农业银行股份有限公司浏阳支行、中国光大银行股份有限公司长沙分行共同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，与华融湘江银

行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

## **（二）发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑**

发行人经营稳健，资信状况优良并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

## **七、违约责任及解决措施**

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

### **（一）本期债券违约的情形**

1、发行人未能或预计不能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

2、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺且将实质的重大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，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约行为仍未得到纠正；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》项下或本期债券项下的义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期内，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）针对公司违约行为的解决措施

发行人承诺按照本期债券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，若不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人应根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；支付本期债券利息逾期的，逾期未付的利息金额自付息日起，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；

偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金兑付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

发行人违约事件发生时，债券债权代理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，债券债权代理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）要求发行人追加担保，履行《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施；

（4）根据债券持有人会议决议，依法采取财产保全，提起诉讼（仲裁），处置债券担保物（如有）；

（5）根据债券持有人会议授权，向法院提起对发行人的破产重整、和解、清算的申请或参与发行人的破产重整、和解、清算等法律程序。

如违约情况第（1）项情形发生或第（2）至第（6）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，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，债券代理人可根据通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定：

（1）向债券债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债券债权代理人的合理赔偿、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延迟支付的债券本金计算的复利；

（2）相关的发行人违约事件已得到救济；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

如违约情况第（1）项情形发生或第（2）至第（6）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券债权人可根据通过的债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

### （三）争议解决方式

对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，各方约定向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 八、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人本期债券募投项目现金流稳定、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。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。

## 第十一条 债权代理人

### 一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司长沙分行为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

#### （一）华融湘江银行股份有限公司长沙分行

住所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心 B(南栋)

负责人：周斌

联系人：郭家琦

联系电话：18774991842

邮政编码：410007

### 二、《债权代理协议》主要事项

#### （一）发行人义务

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

#### 2、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。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：偿债资金监管账户有足额偿还本期债券本息的资金，且发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

### 3、登记持有人名单

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

### 4、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。

### 5、对债券持有人的通知及决议的落实

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形

出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。债券持有人会议的权限范围如下：

（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、不得通过发行人不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重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

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

（6）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；

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

（8）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；

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

（10）对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

（11）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（12）法律、行政法规和规章及规范性文件等规定的其他权限。

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

## 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，应在当日内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）债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

（3）其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资

料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应在当日内通知债权人。

## 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：1）出售资产的对价公平合理；或2）至少75%的对价系由现金支付；或3）对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或4）该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

## 11、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非：（1）该等质押在交割日已经存在；或

（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

## 12、关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

## 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，并向新债权人履行《债权代理协议》项下应当向债权人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人代理人。

#### 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，并确保与债权人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、债权人代理人依《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，债权人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），债权人代理人在《债权代理协议》生效后会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：

（1）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；

（2）债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

（3）债权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，华融湘江银行股份有限公司长沙分行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司长沙分行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与华融湘江银行股份有限公司长沙分行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

（1）发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时；1)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；2)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3)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）。

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

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

（4）在确定债权代理人根据《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、债权人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，债权人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人代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权人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、对于债权人代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权人代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权人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、债权人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，且债权人代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

7、在债权人代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权人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、债权人代理人可以：1）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代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；2）在实行和行使《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，债权人代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《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。

## 第十二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

住所：浏阳经济技术开发区康平路 159 号

法定代表人：付浩

经办人员：浣凤姣、吴玲霞

办公地址：浏阳经济技术开发区康平路 159 号

联系电话：0731-82728093

传真：0731-82728092

邮政编码：410300

### 二、主承销商

#### （一）牵头主承销商、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：刘勇强、庄丹、黄潇

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心  
32 层

联系电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

**（二）联席主承销商：恒泰长财证券有限责任公司**

住所：长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：王琳晶

联系人：孙维星、白杨、康雯

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506

联系电话：010-56673708

传真：010-56673777

邮政编码：100032

**三、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

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

#### 四、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

#### 五、会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先、管云鸿、杨荣华

经办人员：张逸、张凯

办公地址：湖南省长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路 280 号湘域东方家园 B 座 13 层 1301-1312 室

联系电话：0731-84129648

传真：0731-84129378

邮政编码：410000

#### 六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、  
1103单元12层1201、1202、1203单元

法定代表人：崔磊

经办人员：卢宝泽

办公地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮编：100600

#### 七、发行人律师：湖南天地人律师事务所

住所：湖南省长沙市滨江路53号楷林国际A座10-12层

负责人：翟玉华

经办人员：彭思远、何安亿

办公地址：长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A座10-12楼

联系电话：0731-85927888

传真：0731-85927720

邮编：410013

## 八、发行人资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

住所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室

法定代表人：刘建平

经办人员：张珂、侯鹏来

联系电话：010-88337313

传真：010-88337302

## 九、募集资金监管银行

### （一）华融湘江银行股份有限公司长沙分行

住所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段208号万境财智中心B(南栋)

负责人：周斌

联系人：郭家琦

联系电话：18774991842

传真：/

邮政编码：410007

### （二）中国农业银行股份有限公司浏阳支行

住所：浏阳经济技术开发区健寿大道311号

负责人：陈学军

联系人：付明祥

联系电话：15084708820

传真：/

邮政编码：410300

（三）中国光大银行股份有限公司长沙分行

住所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦 B 座

负责人：周武

联系人：陈雨彬

联系电话：15898556020

传真：/

邮政编码：410000

十、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

住所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心  
B(南栋)

负责人：周斌

联系人：郭家琦

联系电话：18774991842

传真：/

邮政编码：410007

## 十一、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

住所：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段 208 号万境财智中心  
B(南栋)

负责人：周斌

联系人：郭家琦

联系电话：18774991842

传真：/

邮政编码：410007

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定发行公告和持续信息披露。发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系

### 第十三条 法律意见

本期债券发行人律师湖南天地人律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

- 1、发行人系一家在中国境内合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格；
- 2、发行人为本次发行取得了有权机构的批准和授权，内容合法有效，授权范围和程序合法有效；发行人本次发行已经取得了现阶段必要的批准和授权，本次发行已取得国家发改委同意注册的通知；
- 3、发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件；
- 4、发行人设立的程序、资格、条件、方式均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；浏阳市国有资产事务中心为发行人的唯一股东，发行人股东持有的发行人的股权不存在被冻结、查封、质押等权利负担清醒，股权权属清晰无争议；
- 5、发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；发行人资产独立完整，人员、机构、财务、业务独立；
- 6、发行人的业务及资信情况符合法律、法规和规范性文件的规定；
- 7、发行人与关联方不存在违规的重大关联交易，不存在同业竞争；
- 8、发行人对主要资产的取得已履行相应的登记手续，且拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷或潜在纠纷；此外，发行人受限资

产所涉担保事项合法合规，已履行内部相应的审批程序，对本次发行不会产生实质障碍；

9、发行人无正在履行或将要履行的重大合同，不存在可预见的重大潜在纠纷或争议。但发行人有息债务余额比较大；

10、发行人设立至今历次增资扩股行为均履行了必要的法律程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人于2020年11月进行的重大资产重组系依照法律和政府相关政策文件进行，不会对发行人的发行主体资格及发行决议的有效性构成实质性影响，对本期债券的注册发行也不构成法律障碍；除前述情况外，发行人不存在拟进行重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为；

11、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人不存在需披露的重大税收违法行为；

12、发行人最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形；

13、本期债券募集资金运用符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件规定；

14、发行人不存在尚未了结或可预见的且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；

15、发行人《募集说明书》及其摘要内容和格式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，引用《法律意见书》的内容适当；

16、发行人经营收入稳定可靠，资产状况稳健优质，偿债措施保障有力，充分保证本次发行本息足额偿还；

17、本次发行相关的资金监管、债权代理人及债券持有人会议等协议文件系相关各方真实意思表示，内容与形式不存在违反法律强制性规定的情形，符合法律、法规和规范性文件的有关规定；

18、本次发行的中介机构具备从事企业债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 第十四条 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

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

### 二、税务说明

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。

### 三、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并争取尽快得到批准。

### 四、其他事项

本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求

## 第十五条 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，本公司符合本期公司债券的条件。



法定代表人：（付浩）

湖南金阳新城建设发展集团有限公司

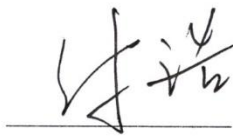


2022年5月26日

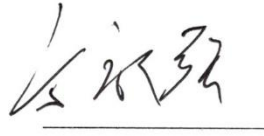
## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

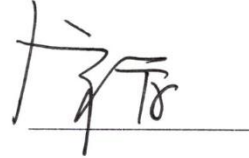
全体董事签名：



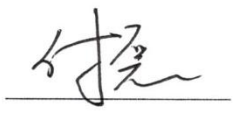
(付浩)



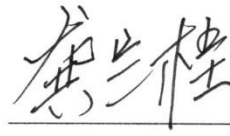
(方永强)



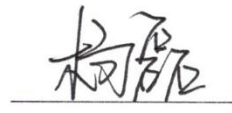
(宋首)



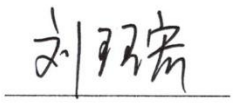
(付磊)



(龚兰桂)



(杨磊)



(刘珏宏)

湖南金阳新城建设发展集团有限公司



2022年 5 月 26 日

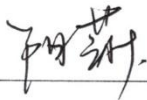
## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

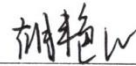
全体监事签名：



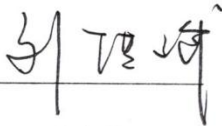
(杨茂)



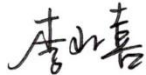
(阳莎)



(胡艳红)



(刘洪斌)



(李双喜)

湖南金阳新城建设发展集团有限公司



2022年5月26日

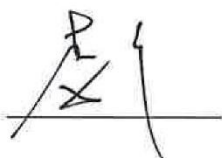
## 发行人非董事高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签名：



(程艳)



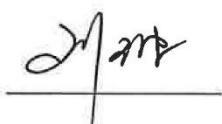
(李广)



(周曦)



(浣凤姣)



(刘波)

湖南金阳新城建设发展集团有限公司



2022年 5 月 26 日

## 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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

刘俊

项目负责人签字：

刘俊 广

财信证券股份有限公司



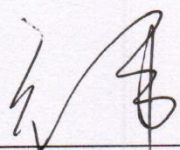
2022年5月26日

## 主承销商声明

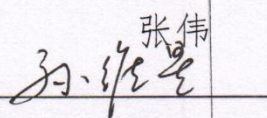
本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：王琳晶

法定代表人授权代表：



项目负责人签字：



孙维星

恒泰长财证券有限责任公司



2022年 5月 26日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾，本所及签字律师对发行人在募集说明书及摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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： 杨思远 何红

律师事务所负责人签名： 何红



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读2022年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(第二期) 募集说明书及摘要, 确认募集说明书及摘要与本所出具的众环审字(2022) 110034号《审计报告》不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明及摘要书中引用的财务报告的内容无异议, 确认募集说明书及摘要不致因所引用的内容出现虚假记载、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。

经办注册会计师(签字):



张逸



张凯

会计师事务所负责人(签字):



石文先

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

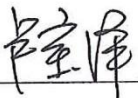


2022年5月26日

## 信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券（第二期）项目的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：

  
卢宝泽

  
杨丹

评级机构负责人（签字）：

  
崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



## 资产评估机构声明

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

资产评估人员： 侯皓东 杨和浩 张珂

资产评估机构负责人： 刘卫

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



2022年5月26日

## 第十六条 备查文件

### 一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的批准注册或备案相关文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2019-2021 年经审计的财务报告、2022 年 1 季度未经审计的财务报表
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南天地人律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则
- （八）其他公开披露文件
- （九）募集资金用于的项目相关批复文件

### 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：

**湖南金阳新城建设发展集团有限公司**

住所：浏阳经济技术开发区康平路 159 号

法定代表人：付浩

经办人员：浣凤姣、吴玲霞

办公地址：浏阳经济技术开发区康平路 159 号

联系电话：0731-82728093

传真：0731-82728092

邮政编码：410300

### 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：向汝婷

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

### 恒泰长财证券有限责任公司

住所：长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：王琳晶

联系人：孙维星

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506

联系电话：010-56673708

传真：010-56673777

邮政编码：100032

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](http://www.ndrc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

**附表一：2022 年湖南金阳新城建设发展集团有限公司县城  
新型城镇化建设专项企业债券（第二期）发行网点表**

| 序号 | 承销商名称         | 承销商地位  | 发行网点名称   | 联系地址                           | 联系人 | 联系电话          |
|----|---------------|--------|----------|--------------------------------|-----|---------------|
| 1  | ▲财信证券股份有限公司   | 牵头主承销商 | 债券融资部    | 湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼 | 向汝婷 | 0731-84779547 |
| 2  | ▲恒泰长财证券有限责任公司 | 联席主承销商 | 债券融资总部二部 | 北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 506    | 孙维星 | 010-56673708  |

**附表二：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合  
并资产负债表**

单位:元

| 项 目            | 2021 年 12 月 31<br>日      | 2020 年 12 月 31<br>日      | 2019 年 12 月 31<br>日      |
|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                          |                          |                          |
| 货币资金           | 1,143,591,635.72         | 304,028,299.59           | 256,669,085.49           |
| 应收账款           | 3,021,166,371.51         | 1,163,204,154.55         | 1,209,556,653.58         |
| 预付款项           | 358,005.71               | 337,183.21               | -                        |
| 其他应收款          | 1,796,251,755.87         | 456,544,913.24           | 41,253,578.61            |
| 存货             | 25,786,725,884.35        | 9,241,250,714.75         | 8,164,719,560.96         |
| 一年内到期的非流动资产    | 17,238,518.33            | 24,185,260.00            | 19,530,000.00            |
| 其他流动资产         | -                        | -                        | -                        |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>31,765,332,171.49</b> | <b>11,189,550,525.34</b> | <b>9,691,728,878.64</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                          |                          |                          |
| 债权投资           | 139,000,000.00           | -                        | -                        |
| 可供出售金融资产       | -                        | 400,000,000.00           | -                        |
| 其他权益工具投资       | 639,963,219.58           | -                        | -                        |
| 固定资产           | 185,738,805.10           | 184,391,308.43           | 24,193,487.19            |
| 在建工程           | 520,927,395.69           | 515,299,766.47           | 413,997,700.38           |
| 无形资产           | 22,505,307.04            | 19,842,594.55            | -                        |
| 长期待摊费用         | 14,018,501.24            | 10,057,856.54            | 25,927,500.00            |
| 递延所得税资产        | 35,551,302.27            | -                        | -                        |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,557,704,530.92</b>  | <b>1,129,591,525.99</b>  | <b>464,118,687.57</b>    |
| <b>资产总计</b>    | <b>33,323,036,702.41</b> | <b>12,319,142,051.33</b> | <b>10,155,847,566.21</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                          |                          |                          |
| 短期借款           | 557,976,119.43           | 174,000,000.00           | -                        |
| 应付账款           | 1,116,136,654.80         | 6,539,917.23             | -                        |
| 预收款项           | -                        | 831,987.00               | -                        |
| 合同负债           | 701,608.69               | -                        | -                        |

|                   |                          |                          |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 应付职工薪酬            | 6,801,940.98             | 6,524,627.69             | -                        |
| 应交税费              | 202,727,873.82           | 115,098,810.13           | 68,114,411.38            |
| 其他应付款             | 1,952,653,347.61         | 53,948,338.68            | 38,345,390.61            |
| 一年内到期的非流动负债       | 1,535,825,822.76         | 373,244,342.50           | 788,815,959.28           |
| 其他流动负债            | 208,212,518.44           | 349,639,260.28           | 199,240,547.94           |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>5,581,035,886.53</b>  | <b>1,079,827,283.51</b>  | <b>1,094,516,309.21</b>  |
| <b>非流动负债：</b>     |                          |                          |                          |
| 长期借款              | 6,739,216,438.76         | 1,371,200,000.00         | 540,000,000.00           |
| 应付债券              | 2,948,550,066.37         | 1,750,167,726.96         | 1,401,393,744.60         |
| 长期应付款             | 745,798,857.81           | 71,875,000.00            | 118,698,553.91           |
| 递延收益              | 8,923,611.09             | 9,340,277.77             | -                        |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>10,442,488,974.03</b> | <b>3,202,583,004.73</b>  | <b>2,060,092,298.51</b>  |
| <b>负债合计</b>       | <b>16,023,524,860.56</b> | <b>4,282,410,288.24</b>  | <b>3,154,608,607.72</b>  |
| <b>所有者权益：</b>     |                          |                          |                          |
| 实收资本              | 100,000,000.00           | 100,000,000.00           | 100,000,000.00           |
| 资本公积              | 15,251,119,007.49        | 6,175,517,481.51         | 5,366,219,716.71         |
| 其他综合收益            | -26,465,085.31           |                          |                          |
| 盈余公积              | 189,897,510.45           | 174,356,308.96           | 153,501,924.19           |
| 未分配利润             | 1,762,071,740.58         | 1,569,206,780.48         | 1,381,517,317.59         |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 17,276,623,173.21        | 8,019,080,570.95         | 7,001,238,958.49         |
| 少数股东权益            | 22,888,668.64            | 17,651,192.14            | -                        |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>17,299,511,841.85</b> | <b>8,036,731,763.09</b>  | <b>7,001,238,958.49</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>33,323,036,702.41</b> | <b>12,319,142,051.33</b> | <b>10,155,847,566.21</b> |

**附表三：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合  
并利润表**

单位：元

| 项目                       | 2021 年度                 | 2020 年度                 | 2019 年度               |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>一、营业收入</b>            | <b>1,182,689,763.18</b> | <b>1,095,624,392.06</b> | <b>695,730,542.28</b> |
| 减：营业成本                   | 992,873,267.07          | 940,410,936.52          | 586,701,938.19        |
| 税金及附加                    | 5,272,159.40            | 4,527,048.73            | 2,088,391.63          |
| 销售费用                     | -                       | -                       | -                     |
| 管理费用                     | 29,888,968.93           | 16,604,283.29           | 16,609,461.82         |
| 研发费用                     | 9,831,586.67            | -                       | -                     |
| 财务费用                     | 117,103,045.61          | 74,742,628.54           | 80,857,524.22         |
| 信用减值损失                   | -862,284.85             | -                       | -                     |
| 资产减值损失                   | -                       | -21,538.36              | -109,335.76           |
| 资产处置收益                   | -                       | -774,108.96             | -73,563.40            |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    | -                       | -                       | -                     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）          | 7,588,734.17            | -                       | -                     |
| 其他收益                     | 181,896,666.67          | 150,000,000.00          | 147,370,000.00        |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”填列）</b>  | <b>216,343,851.49</b>   | <b>208,543,847.66</b>   | <b>156,660,327.26</b> |
| 加：营业外收入                  | 10,605,174.65           | 14,641,346.51           | 2,349,915.76          |
| 减：营业外支出                  | 67,615.81               | -                       | -                     |
| <b>三、利润总额（亏损以“-”填列）</b>  | <b>226,881,410.33</b>   | <b>223,185,194.17</b>   | <b>159,010,243.02</b> |
| 减：所得税费用                  | 13,237,772.24           | 14,641,346.51           | 2,349,915.76          |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”填列）</b>  | <b>213,643,638.09</b>   | <b>208,543,847.66</b>   | <b>156,660,327.26</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”填列） | 208,406,161.59          | 208,543,847.66          | 156,660,327.26        |
| 少数股东损益（净亏损以“-”填列）        | 5,237,476.50            | -                       | -                     |
| 持续经营净利润（净                | 213,643,638.09          | 208,543,847.66          | 156,660,327.26        |

|                             |                |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 亏损以“-”填列)                   |                |                |                |
| 终止经营净利润（净<br>亏损以“-”填列）      | -              | -              | -              |
| 五、其他综合收益税<br>后净额            | -26,465,085.31 | -              | -              |
| 六、综合收益总额                    | 187,178,552.78 | 208,543,847.66 | 156,660,327.26 |
| （一）归属于母公司<br>所有者的综合收益总<br>额 | 181,941,076.28 | 208,543,847.66 | 156,660,327.26 |
| （二）归属于少数股<br>东的综合收益总额       | 5,237,476.50   | -              | -              |

注：2019 年财务报告审计过程中，因财政部颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的规定，因发行人尚未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。发行人根据要求将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，因此 2019 年度的营业总成本数据不包含资产处置收益。

**附表四：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的合  
并现金流量表**

单位：元

| 项目                    | 2021 年度                  | 2020 年度                 | 2019 年度                  |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                          |                         |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 590,959,556.62           | 1,176,378,559.13        | 709,208,626.76           |
| 收到的税费返还               | -                        | -                       | -                        |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 1,071,905,407.73         | 166,264,424.89          | 188,337,963.88           |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>1,662,864,964.35</b>  | <b>1,342,642,984.02</b> | <b>897,546,590.64</b>    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 2,825,462,119.60         | 1,139,662,145.05        | 2,645,001,112.47         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 41,042,571.57            | 5,099,220.79            | 6,033,450.37             |
| 支付的各项税费               | 13,246,392.85            | 932,433.95              | 7,293,078.27             |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 16,730,677.21            | 178,901,256.48          | 4,496,612.72             |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>2,896,481,761.23</b>  | <b>1,324,595,056.27</b> | <b>2,662,824,253.83</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-1,233,616,796.88</b> | <b>18,047,927.75</b>    | <b>-1,765,277,663.19</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                          |                         |                          |
| 收回投资收到的现金             | -                        | -                       | -                        |
| 取得投资收益收到的现金           | -                        | -                       | -                        |

|                           |                         |                         |                         |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 5,280,000.00            | 25,020,000.00           | -                       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 499,516,705.74          | 55,415,811.46           | -                       |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>504,796,705.74</b>   | <b>80,435,811.46</b>    | <b>-</b>                |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 9,348,406.24            | 90,013,126.00           | 80,000,000.00           |
| 投资支付的现金                   | 413,000,000.00          | 400,000,000.00          | -                       |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                         | 400,000,000.00          | -                       |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>422,348,406.24</b>   | <b>890,013,126.00</b>   | <b>80,000,000.00</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>82,448,299.50</b>    | <b>-809,577,314.54</b>  | <b>-80,000,000.00</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 | -                       | -                       | 1,328,831,104.00        |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | -                       | -                       | -                       |
| 取得借款收到的现金                 | 4,264,008,000.00        | 2,117,022,662.13        | 1,971,868,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                       | -                       | -                       |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>4,264,008,000.00</b> | <b>2,117,022,662.13</b> | <b>3,300,699,104.00</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 1,699,876,965.43        | 1,075,714,054.97        | 1,103,008,332.73        |
| 分配股利、利                    | 545,443,521.06          | 194,264,326.27          | 139,350,192.31          |

|                            |                         |                         |                         |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 润或偿付利息<br>支付的现金            |                         |                         |                         |
| 支付其他与筹<br>资活动有关的<br>现金     | 27,955,680.00           | 8,155,680.00            | 31,590,000.00           |
| 筹资活动现金<br>流出小计             | <b>2,273,276,166.49</b> | <b>1,278,134,061.24</b> | <b>1,273,948,525.04</b> |
| 筹资活动产生<br>的现金流量净<br>额      | <b>1,990,731,833.51</b> | <b>838,888,600.89</b>   | <b>2,026,750,578.96</b> |
| 四、汇率变动<br>对现金及现金<br>等价物的影响 | -                       | -                       | -                       |
| 五、现金及现<br>金等价物净增<br>加额     | <b>839,563,336.13</b>   | <b>47,359,214.10</b>    | <b>181,472,915.77</b>   |
| 加：年初现金<br>及现金等价物<br>余额     | <b>304,028,299.59</b>   | <b>256,669,085.49</b>   | <b>75,196,169.72</b>    |
| 六、期末现金<br>及现金等价物<br>余额     | <b>1,143,591,635.72</b> | <b>304,028,299.59</b>   | <b>256,669,085.49</b>   |

**附表五：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母  
公司资产负债表**

单位:元

| 项目             | 2021 年 12 月 31 日         | 2020 年 12 月 31 日         | 2019 年 12 月 31 日         |
|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                          |                          |                          |
| 货币资金           | 1,007,145,216.04         | 248,612,488.13           | 256,669,085.49           |
| 应收账款           | 1,563,625,719.82         | 1,161,671,218.27         | 1,209,556,653.58         |
| 预付款项           | -                        | -                        | -                        |
| 其他应收款          | 2,293,312,326.40         | 453,587,886.35           | 41,253,578.61            |
| 存货             | 11,301,520,284.57        | 9,241,250,714.75         | 8,164,719,560.96         |
| 一年内到期的非流动资产    | 17,238,518.33            | 24,185,260.00            | 19,530,000.00            |
| 其他流动资产         | -                        | -                        | -                        |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>16,182,842,065.16</b> | <b>11,129,307,567.50</b> | <b>9,691,728,878.64</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                          |                          |                          |
| 可供出售金融资产       | -                        | 400,000,000.00           | -                        |
| 长期股权投资         | 6,717,492,602.90         | 57,700,349.47            | -                        |
| 其他权益工具投资       | 388,713,219.58           | -                        | -                        |
| 固定资产           | 141,728,361.71           | 146,258,192.31           | 24,193,487.19            |
| 在建工程           | 520,927,395.69           | 515,299,766.47           | 413,997,700.38           |
| 无形资产           | 3,476,118.02             | -                        | -                        |
| 长期待摊费用         | 12,134,026.67            | 7,919,958.33             | 25,927,500.00            |
| 递延所得税资产        | 8,821,695.11             | -                        | -                        |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>7,793,293,419.68</b>  | <b>1,127,178,266.58</b>  | <b>464,118,687.57</b>    |
| <b>资产总计</b>    | <b>23,976,135,484.84</b> | <b>12,256,485,834.08</b> | <b>10,155,847,566.21</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                          |                          |                          |

|                   |                          |                          |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 短期借款              | 130,224,183.32           | 174,000,000.00           | -                        |
| 应付账款              | 3,210,320.66             | 46,012.00                | -                        |
| 预收款项              | -                        | -                        | -                        |
| 应付职工薪酬            | 148,739.42               | 105,339.23               | -                        |
| 应交税费              | 132,018,989.40           | 104,631,397.57           | 68,114,411.38            |
| 其他应付款             | 176,737,268.15           | 42,496,184.59            | 38,345,390.61            |
| 一年内到期的非流动负债       | 980,266,338.16           | 373,244,342.50           | 788,815,959.28           |
| 其他流动负债            | 208,170,421.92           | 349,639,260.28           | 199,240,547.94           |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>1,630,776,261.03</b>  | <b>1,044,162,536.17</b>  | <b>1,094,516,309.21</b>  |
| <b>非流动负债：</b>     |                          |                          |                          |
| 长期借款              | 2,039,900,000.00         | 1,371,200,000.00         | 540,000,000.00           |
| 应付债券              | 2,948,550,066.37         | 1,750,167,726.96         | 1,401,393,744.60         |
| 长期应付款             | 133,280,130.89           | 71,875,000.00            | 118,698,553.91           |
| 递延收益              | -                        | -                        | -                        |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>5,121,730,197.26</b>  | <b>3,193,242,726.96</b>  | <b>2,060,092,298.51</b>  |
| <b>负债合计</b>       | <b>6,752,506,458.29</b>  | <b>4,237,405,263.13</b>  | <b>3,154,608,607.72</b>  |
| <b>所有者权益：</b>     |                          |                          |                          |
| 实收资本              | 100,000,000.00           | 100,000,000.00           | 100,000,000.00           |
| 资本公积              | 15,251,119,007.49        | 6,175,517,481.51         | 5,366,219,716.71         |
| 其他综合收益            | -26,465,085.31           |                          |                          |
| 盈余公积              | 189,897,510.45           | 174,356,308.96           | 153,501,924.19           |
| 未分配利润             | 1,709,077,593.92         | 1,569,206,780.48         | 1,381,517,317.59         |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>17,223,629,026.55</b> | <b>8,019,080,570.95</b>  | <b>7,001,238,958.49</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>23,976,135,484.84</b> | <b>12,256,485,834.08</b> | <b>10,155,847,566.21</b> |

附表六：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母  
公司利润表

单位:元

| 项目                    | 2021 年度        | 2020 年度          | 2019 年度        |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|
| 一、营业收入                | 813,633,714.62 | 1,095,624,392.06 | 695,730,542.28 |
| 减：营业成本                | 698,368,938.38 | 940,410,936.52   | 586,701,938.19 |
| 税金及附加                 | 3,294,956.37   | 4,527,048.73     | 2,088,391.63   |
| 销售费用                  | -              | -                | -              |
| 管理费用                  | 20,186,072.46  | 16,604,283.29    | 16,609,461.82  |
| 财务费用                  | 119,328,583.75 | 74,742,628.54    | 80,857,524.22  |
| 信用减值损失                | -2,595,534.63  | -                | -              |
| 资产减值损失                | -              | -21,538.36       | -109,335.76    |
| 资产处置收益                | -              | -774,108.96      | -73,563.40     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -              | -                | -              |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 5,280,000.00   | -                | -              |
| 其他收益                  | 180,280,000.00 | 150,000,000.00   | 147,370,000.00 |
| 二、营业利润（亏损以“-”填列）      | 155,419,629.03 | 208,543,847.66   | 156,660,327.26 |
| 加：营业外收入               | -              | 14,641,346.51    | 2,349,915.76   |
| 减：营业外支出               | 7,614.10       | -                | -              |
| 三、利润总额（亏损以“-”填列）      | 155,412,014.93 | 223,185,194.17   | 159,010,243.02 |
| 减：所得税费用               | -              | 14,641,346.51    | 2,349,915.76   |
| 四、净利润（净亏损以“-”填列）      | 155,412,014.93 | 208,543,847.66   | 156,660,327.26 |

|                    |                       |                       |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 持续经营净利润（净亏损以“-”填列） | -                     | -                     | -                     |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”填列） | -                     | -                     | -                     |
| 五、其他综合收益税后净额       | -26,465,085.31        |                       |                       |
| 六、综合收益总额           | <b>128,946,929.62</b> | <b>208,543,847.66</b> | <b>156,660,327.26</b> |

注：2019 年财务报告审计过程中，因财政部颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的规定，因发行人尚未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。发行人根据要求将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，因此 2019 年度的营业总成本数据不包含资产处置收益。

**附表七：发行人 2019 年、2020 年以及 2021 年经审计的母  
公司现金流量表**

单位：元

| 项目                    | 2021 年度                 | 2020 年度                 | 2019 年度                  |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                         |                         |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 349,839,996.61          | 1,176,378,559.13        | 709,208,626.76           |
| 收到的税费返还               | -                       | -                       | -                        |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 184,199,082.00          | 166,264,424.89          | 188,337,963.88           |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>534,039,078.61</b>   | <b>1,342,642,984.02</b> | <b>897,546,590.64</b>    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 1,063,259,319.81        | 1,139,662,145.05        | 2,645,001,112.47         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 22,290,177.51           | 5,099,220.79            | 6,033,450.37             |
| 支付的各项税费               | 376,049.94              | 932,433.95              | 7,293,078.27             |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 626,695,694.39          | 178,901,256.48          | 4,496,612.72             |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>1,712,621,241.65</b> | <b>1,324,595,056.27</b> | <b>2,662,824,253.83</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>1,178,582,163.04</b> | <b>18,047,927.75</b>    | <b>-1,765,277,663.19</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                         |                         |                          |
| 收回投资收到的现金             | -                       | -                       | -                        |
| 取得投资收益收到的现金           | 5,280,000.00            | -                       | -                        |

|                           |                         |                         |                         |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                       | 25,020,000.00           | -                       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                       | -                       | -                       |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>5,280,000.00</b>     | <b>25,020,000.00</b>    | <b>-</b>                |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,132,088.85            | 90,013,126.00           | 80,000,000.00           |
| 投资支付的现金                   | 24,000,000.00           | 400,000,000.00          | -                       |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                       | 400,000,000.00          | -                       |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>25,132,088.85</b>    | <b>890,013,126.00</b>   | <b>80,000,000.00</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-19,852,088.85</b>   | <b>-864,993,126.00</b>  | <b>-80,000,000.00</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 | -                       | -                       | 1,328,831,104.00        |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | -                       | -                       | -                       |
| 取得借款收到的现金                 | 3,456,508,000.00        | 2,117,022,662.13        | 1,971,868,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                       | -                       | -                       |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>3,456,508,000.00</b> | <b>2,117,022,662.13</b> | <b>3,300,699,104.00</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 1,182,729,954.98        | 1,075,714,054.97        | 1,103,008,332.73        |
| 分配股利、利                    | 288,855,385.22          | 194,264,326.27          | 139,350,192.31          |

|                    |                         |                         |                         |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 润或偿付利息支付的现金        |                         |                         |                         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     | 27,955,680.00           | 8,155,680.00            | 31,590,000.00           |
| 筹资活动现金流出小计         | <b>1,499,541,020.20</b> | <b>1,278,134,061.24</b> | <b>1,273,948,525.04</b> |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | <b>1,956,966,979.80</b> | <b>838,888,600.89</b>   | <b>2,026,750,578.96</b> |
| 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     | <b>758,532,727.91</b>   | <b>-8,056,597.36</b>    | <b>181,472,915.77</b>   |
| 加：年初现金及现金等价物余额     | <b>248,612,488.13</b>   | <b>256,669,085.49</b>   | <b>75,196,169.72</b>    |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | <b>1,007,145,216.04</b> | <b>248,612,488.13</b>   | <b>256,669,085.49</b>   |