

2022 年湘乡市东山投资建设开发有限公司  
县城新型城镇化建设专项企业债券  
募集说明书

发行人	湘乡市东山投资建设开发有限公司
已注册金额	人民币 4 亿元
本期债券发行规模	本期债券计划发行规模为人民币 4 亿元，其中基础发行额为人民币 2 亿元，弹性配售额为人民币 2 亿元
发行期限	7 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
债券担保人	湖南省融资担保集团有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AA，债项评级：AAA
债权代理人	湖南银行股份有限公司湘乡市支行

湘乡市东山投资建设开发有限公司  
(住所：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号)

主承销商



(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)

2022 年 12 月

## 声明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，并结合发行人的实际情况编制。

### 一、发行人承诺

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

### 二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人董事、监事、高级管理人员已对发行文件签署书面确认意见：发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人监事会已对发行文件进行审核并提出书面审核意见：发行人的监事会已对董事会编制的本期债券发行文件进行审核并提出了书面审核意见，发行人全体监事一致认为本期债券发行文件符合有关法律、法规、规范性文件的规定，信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 三、发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人 声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本募集说明书财务会计报告真实、完整。

### 四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已对募集说明书进行了核查，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。

### 五、其他重大事项或风险提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及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。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或

实体提供未在本募集说明书中列明的信息或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、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一条所述的各项风险提示及说明。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

一、 经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）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 AAA 级，发行人长期信用等级为 AA 级。本期债券计划发行规模为 4 亿元（含 4 亿元）。本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 2,137,810.59 万元，发行人合并口径资产负债率为 23.16%。本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20,550.90 万元（2019 年至 2021 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

二、 受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能会跨越一个以上的利率周期，在本期债券存续期内，市场利率波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

三、 本期债券发行后，公司将积极申请本期债券上市交易。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，并依赖于有关主管部门的审批，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。本期债券发行及上市安排请参见相关文件。市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易。

其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

四、 本公司的各项业务主要依托本部及控股子公司来开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本募集说明书“第五节 财务会计信息”中，主要以合并财务报表来进行财务分析。本募集说明书其他章节中若无特殊说明，则财务数据及财务指标均为合并口径。

五、 最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 19.97%、21.76%、23.16% 和 23.94%；流动比率分别为 17.30、17.18、9.32 和 9.44；速动比率分别为 0.71、1.01、0.88 和 1.17；最近三年，EBITDA 利息保障倍数分别 1.18、1.46 和 5.48。整体来看，发行人流动比例呈现明显下降趋势，但仍保持较高水平；发行人流动资产覆盖流动负债比例相对偏弱，未来短期偿债存在一定压力。

六、 最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 83,312.00 万元、-27,216.22 万元、-13,160.24 万元和 38,884.13 万元，呈现较大的波动，考虑到公司在建及拟建项目尚需大量资金投入，公司面临一定资金压力。

七、 截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产账面价值总额为 1,374,980.94 万元，占总资产的比例为 48.68%，占比较高。发行人

受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而可能会影响偿债能力。

八、 发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设、土地整理行业，这些行业受国家经济政策和产业政策的影响较大。目前，国家积极的推动城市基础设施建设，发行人的建设规模和盈利能力逐年攀升。但是，中央和地方政府的经济政策会根据经济发展的趋势相机抉择，未来不排除政府会对产业政策进行调整，影响到这些行业的发展，进而对发行人的经营环境和经营业绩产生不确定性影响。

九、 根据发行人未来的项目投资计划，发行人在工程施工建设等领域计划的资金支出规模较大。公司自身的债务压力较大，未来大规模的投资计划将使公司面临巨大的资金需求和偿还压力。

十、 随着公司基础设施建设和土地整理项目的推进，发行人债务规模逐年增长，截至 2022 年 9 月末，公司有息债务余额为 570,602.28 万元，面临一定的偿债压力。

十一、 2022 年 11 月 16 日，本期债券原募集资金监管银行、偿债资金监管银行及债权代理人华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行已完成湖南省市场监督管理局名称变更登记核准，名称变更为“湖南银行股份有限公司湘乡市支行”。更名后，业务主体与法律关系不变，华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行的权利义务由湖南银行股份有限公司湘乡市支行依法承接，以原名称华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行签署的合同、协议等法律文件在其有效期内继续有效，原有的业务关系和服务承诺保持不变。

## 目 录

声明.....	2
重大事项提示.....	5
释义.....	11
第一条 风险揭示.....	13
一、与本期债券有关的风险.....	13
二、与发行人有关的风险.....	14
第二条 发行条款.....	21
一、发行依据.....	21
二、本期债券的主要条款.....	21
三、认购与托管.....	26
四、债券发行网点.....	27
五、认购人承诺.....	27
第三条 募集资金用途.....	30
一、本期债券募集资金总额及用途.....	30
二、募资资金投资项目审批情况.....	30
三、募集资金投资项目概况.....	31
四、募集资金使用计划及管理制度.....	41
五、发行人相关承诺.....	42
六、偿债保障的制度性安排.....	42
七、本期债券的偿债保障措施.....	45
第四条 发行人基本情况.....	54
一、发行人概况.....	54
二、历史沿革.....	55
三、股东及实际控制人情况.....	59
四、发行人重要权益投资情况.....	60
五、公司治理和组织结构.....	64
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况.....	69

七、 发行人所在区域经济情况.....	72
八、 发行人业务情况.....	74
九、 发行人所在行业情况.....	82
十、 发行人业务发展规划.....	88
<b>第五条 财务会计信息.....</b>	<b>90</b>
一、 发行人财务报表基本情况.....	90
二、 主要财务数据与财务指标.....	93
三、 发行人财务指标分析.....	94
四、 发行人资产情况分析.....	100
五、 发行人负债结构分析.....	133
六、 或有事项.....	139
七、 发行人资产受限情况.....	144
八、 关联方及关联交易情况.....	144
<b>第六条 发行人及本期债券的资信状况.....</b>	<b>149</b>
一、 本期债券的信用评级情况.....	149
二、 发行人历史信用评级情况.....	151
三、 发行人银行授信情况.....	153
四、 发行人已发行尚未兑付的债券.....	153
<b>第七条 担保情况.....</b>	<b>155</b>
<b>第八条 税项.....</b>	<b>160</b>
一、 增值税.....	160
二、 所得税.....	160
三、 印花税.....	160
<b>第九条 信息披露安排.....</b>	<b>162</b>
一、 发行人的信息披露制度.....	162
二、 本期债券发行前的信息披露安排.....	166
三、 本期债券存续期内定期信息披露.....	166
四、 本期债券存续期内重大事项的信息披露.....	167
五、 本息兑付的信息披露.....	168
<b>第十条 投资者权利保护机制.....</b>	<b>169</b>

第十一条 债权代理人.....	173
第十二条 发行有关机构.....	184
一、 发行人：湘乡市东山投资建设开发有限公司.....	184
二、 主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司.....	184
三、 审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）.....	184
四、 信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司.....	185
五、 发行人律师：北京市康达（长沙）律师事务所.....	185
六、 担保机构：湖南省融资担保集团有限公司.....	185
七、 债券托管机构.....	186
八、 上海证券交易所.....	187
九、 募集资金监管银行/偿债资金监管银行/债权代理人.....	187
第十三条 其他应说明的事项.....	189
第十四条 备查文件.....	198

## 释义

发行人/公司/本公司/湘乡东山投	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司
本次债券	指	指经国家发改委发改企业债券〔2022〕252号文件注册同意发行的4亿元县城新型城镇化建设专项企业债券
本期债券	指	2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而编制的《2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《2021年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2021年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》
《主承销协议》	指	发行人与主承销商签署的《2021年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项公司债券主承销协议》
主承销商、财信证券	指	财信证券股份有限公司（原：财信证券有限责任公司）
中证鹏元/资信评级机构/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
北京康达、发行人律师事务所	指	北京市康达（长沙）律师事务所
中兴华、发行人会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
债券担保人、湖南省担	指	湖南省融资担保集团有限公司
募集资金监管银行/偿债资金监管银行/债权代理人	指	湖南银行股份有限公司湘乡市支行（原：华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行）
17湘乡01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）品种一
17湘乡02	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）品种二
17湘东山债/PR湘东山	指	2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券
20湘乡01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《湘乡市东山投资建设开发有限公司章程》
县政府	指	湘乡市人民政府

县财政	指	湘乡市财政局
最近三年及一期、报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 1-9 月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日、日	指	每周一至周五，法定节假日除外
元	指	人民币元

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 风险揭示

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

#### (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因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

#### (三) 流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所上市交易。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场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

#### (四) 项目建设运营风险

本期债券募投项目总投资 87,229.09 万元，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。受国家及当地区域经济、物流建材行业以及招商引资的因素，项目建成后的运营及收益实现存在一定的风险。

### （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、与发行人有关的风险

### （一）财务风险

#### 1、经营性活动现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 174,900.35 万元、109,732.63 万元、150,550.93 万元和 122,731.00 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 83,312.00 万元、-27,216.22 万元、-13,160.24 万元和 38,884.13 万元。近三年，发行人经营性现金流呈现净流出态势，主要系基础设施建设和土地开发整理业务前期投资成本较大，建设完工周期较长，项目回笼资金流入较慢，符合行业特征。如果未来发行人经营性现金流入无法得到有效改善，外部融资渠道不通畅的情况下，有可能造成公司资金断流而无法偿还到期有息债务或维持公司正常运营。

## 2、受限资产规模较大的风险

截至2022年9月末，发行人受限资产合计1,374,980.94万元，占总资产的比例为48.68%。从目前的情况来看发行人经营状况良好，不存在负债无法偿付的问题，受限资产安全性较高。但若发行人经营环境发生不利变化，发行人负债将会面临偿付压力，受限资产将会被清算，降低发行人资产变现进行偿债的能力。

## 3、有息负债余额较高风险

截至2022年9月30日，发行人有息负债余额为570,602.28万元，占负债总额的比例为84.39%，发行人负债构成中有息负债余额比例占比较高。由于基础设施建设、土地开发整理等项目投入资金量大，建设周期长，发行人有息债务余额一直维持在较高水平，面临未来有息债务偿还压力较大的风险。

## 4、公司对外担保规模较大，未来可能存在一定的代偿风险

截至2022年9月30日，公司对外提供担保余额合计292,962.56万元，占公司总资产的10.37%，规模可控。被担保企业均为地方国有企业背景，实力雄厚，且与发行人存在紧密合作关系，发行人对被担保企业的经营情况、资金使用计划均有较为深入的了解，能最大限度地降低或有负债风险。若未来若被担保企业经营不善，发行人存在担保代偿的风险。

## 5、未来资本支出压力较大风险

发行人主营业务包括工程建设、土地开发整理等，在建项目建设周期较长，且投资规模较大，发行人面临较大的资本支出和融资压力。

发行人内部和外部的融资能力取决于其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面的因素，若发行人的融资要求不能满足，将影响发行人发展战略的实现，对发行人经营活动产生不利影响。

## 6、主营业务收入过度集中风险

最近三年及一期，发行人的主营业务收入分别为 151,596.41 万元、147,394.5 万元、143,984.10 万元和 107,375.81 万元，主要为工程代建和土地开发整理业务板块，公司收入结构存在过度集中。如果未来受国家宏观调控政策影响下，发行人经营状况与盈利能力将受到巨大冲击。

## 7、报告期现金及现金等价物净增加额累计为负

最近三年及一期，公司现金及现金等价物净增加额分别为 -86,242.33 万元、-23,672.28 万元、445.89 万元和 -2,326.59 万元。近三年，现金及现金等价物净增加额为 -109,468.72 万元，累计为负，主要发行人为节省财务成本，对净融资规模进行了适当控制，筹资活动产生的现金流呈现净流出态势，同时因业务持续发展，发行人对项目建设所需的资金投入较大所致。

整体而言，发行人现金流情况基本符合发行人目前的发展阶段，但若发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，将可能会对发行人的持续经营能力造成影响。未来发行人将加快项目建设进度、加快业务回款和项目收益实现，随着项目陆续完工结算投入运营、工程项目资金的逐年回笼，公司经营活动现金流和投资活动现金流状况预计将得到改善，预计在公司业务规模稳定后，项目在滚动开发的状态下，

经营活动和投资活动产生的现金流量净额可得到改善，这也与发行人基础设施工程建设行业特点保持一致。同时，发行人将根据公司日常经营、投资需求加强公司整体债务及债务结构管理，持续保持与多家银行等金融机构畅通的融资渠道，保持较强的筹资能力助力业务的持续发展。

## 8、应收款项回款不及时风险

截至2022年9月末，发行人应收款项合计为317,986.09万元。应收账款为140,335.26万元，主要系应收湘乡市财政局的工程结算款项，应收账款回款不及时可能对发行人的日常经营及偿债产生不利影响；其他应收款为177,650.83万元，主要系于地方国有企业产生的资金往来款。其他应收对象主要为地方国有企业，资质相对较好，但如果未来经营出现困难，可能存在不能及时足额收回的风险。

### (二) 经营风险

#### 1、经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设和土地整理与开发行业对经济周期的敏感性一般比其他行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，经营周期对其影响将逐渐明显。如果未来出现经济增长放缓或出现衰退，基础设施建设和土地整理与开发等业务需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

#### 2、项目建设风险

公司承担了湘乡市基础设施建设业务，而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资

金、技术、管理、气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

### **3、市场竞争风险**

作为湘乡市主要投融资建设主体，发行人得到了当地政府的大力支持，在基础设施建设和土地开发整理业务领域占据重要地位。但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

#### **(三) 管理风险**

##### **1、下属子公司管理风险**

发行人作为控股型公司，其中不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

##### **2、投融资管理风险**

发行人所承担的部分基础设施建设开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

##### **3、规模扩大产生的风险**

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

#### **4、项目建设管理风险**

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

#### **(四) 政策风险**

##### **1、产业政策风险**

发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设、土地整理行业，这些行业受国家经济政策和产业政策的影响较大。目前，国家积极的推动城市基础设施建设，发行人的建设规模和盈利能力逐年攀升。但是，中央和地方政府的经济政策会根据经济发展的趋势相机抉择，未来不排除政府会对产业政策进行调整，影响到这些行业的发展，进而对发行人的经营环境和经营业绩产生不确定性影响。

##### **2、地方政府债务政策变化风险**

2014 年 10 月，国务院出台了国发〔2014〕43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

## 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〔2022〕252号文件注册公开发行。

本次债券的发行于2021年9月13日经湘乡市东山投资建设开发有限公司董事会决议通过，于2021年9月15日经湘乡市东山投资建设开发有限公司股东会决议通过。

### 二、 本期债券的主要条款

(一) 发行人：湘乡市东山投资建设开发有限公司。

(二) 债券名称：2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22湘乡东投债”）。

(三) 计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币4亿元。其中基础发行额为人民币2亿元，弹性配售额为人民币2亿元。

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，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为4.00亿元，其中基础发行额为2.00亿元，弹性配售额为2.00亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模4.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

(1) 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额2.00亿元进行配售。

(2) 申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.00亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模4.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.00亿元进行配售。

(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。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第4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第3年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) 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上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数）。

(七) 发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第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。

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

(九) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于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) 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，未回售部分债券在债券

存续期第4个至第7个计息年度末，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

(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。

(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：【1】个工作日，即【2022】年【12】月【28】日。

(十六) 簿记建档日：【2022】年【12】月【27】日。

(十七) 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【12】月【28】日。

(十八) 起息日：自【2022】年【12】月【28】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【12】月【28】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【12】月

【28】日起至【2029】年【12】月【27】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【12】月【28】日起至【2025】年【12】月【27】止。

(二十) 付息日：【2023】年至【2029】年每年的【12】月【28】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【12】月【28】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：本期债券兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【12】月【28】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【12】月【28】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(二十二) 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) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 承销方式：主承销商财信证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。

(二十六) 信用安排：本期债券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的连带责任保证担保。

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

(二十八) 募集资金监管银行/偿债资金监管银行/债权代理人：湖南银行股份有限公司湘乡市支行。

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

### 三、 认购与托管

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

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

(二) 通过主承销商在银行间市场公开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的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

境内法人凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办

人身份证件认购本期债券；境内非法人机构有效证明复印件、经办人身份证件认购本期债券。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托管。认购方法如下：

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

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

(五) 本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

#### 四、 债券发行网点

(一) 本期债券通过主承销商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) 投资者同意湖南银行股份有限公司湘乡市支行作为本期债券债权代理人和本期债券募集资金监管银行。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(六) 本期债券的债权代理人、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。

### 第三条 募集资金用途

#### 一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划发行规模为 4.00 亿元，其中基础发行额为 2.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 2.00 亿元，用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 4.00 亿元，用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目。募集资金使用情况见下表：

**募集资金使用分配表**

单位：万元

未行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目	87,229.09	20,000.00	22.93%
<b>总计</b>		-	<b>20,000.00</b>	-
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目	87,229.09	40,000.00	45.86%
<b>总计</b>		-	<b>40,000.00</b>	-

本期债券募集资金不用于弥补亏损、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，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

#### 二、募资资金投资项目审批情况

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

**表：湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目审批表**

序号	批准文件名称	批准文件文号	出具机关/机构	出具日期
1	湘乡市发展和改革局《关于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》	湘乡发改经开审批〔2021〕22号	湘乡市发展和改革局	2021.07.02
2	湘乡市自然资源局《湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目的规划选址意见》	建设项目用地预审与选址意见书用字第43038120210628R11号	湘乡市自然资源局	2021.06.30
3	湘潭市生态环境局《关于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目无需办理环评手续的情况说明》	-	湘潭市生态环境局	2021.7.20
4	湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目可行性研究报告	-	宏诚国际工程咨询有限公司	2021.6.3

### 三、募集资金投资项目概况

#### (一) 项目建设主体

本项目建设主体为湘乡市东山投资建设开发有限公司。

#### (二) 项目整体概况和建设内容

项目建设地点为湘乡市经开区红仑大道与振湘路交汇处东南角。

项目总投资估算为87,229.09万元，项目规划总用地面积151,300.76m<sup>2</sup>（合226.95亩），总建筑面积278,180.00m<sup>2</sup>，附属用房2,600.00m<sup>2</sup>，计容建筑面积278,180.00 m<sup>2</sup>，建筑基底面积59,830.00 m<sup>2</sup>，建筑密度39.54%，容积率1.84，绿地率15.00%，停车位609个，充电桩122个。

项目建设内容包括标准厂房、宿舍楼、附属用房等主体建设工程，以及配套的水电、绿化等附属工程（绿化建设附属工程项目投资规模为544.68万元，投资金额占比为0.62%；建筑面积22695.11平方米，占总面积比例为8.16%，主要为园区内部道路、主体建筑等附属绿化工程，为公共配套设施建设）。具体经济技术指标和建设内容明细如下

表所示：

表：电子信息标准厂房建设规模表

序号	工程名称	投资金额 (万元)	投资金额 占比	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面 积占比	用途	租售对象
一	工程建设费用	62,975.02	78.49%	247,460.00	-	-	-
1	标准厂房	56,317.80	70.19%	244,860.00	98.95%	主要为电子信息产业类企业制造加工厂房	电子信息产业类企业
2	宿舍楼	6,451.20	7.40%	30,720.00	11.04%	主要为园区职工住宿	入驻企业职工
3	附属用房	572	0.71%	2,600.00	1.05%	公共配套设施	
4	给排水	1,390.90	1.73%	-	-	公共配套设施	
5	供配电	1,947.26	2.43%	-	-	公共配套设施	
6	绿化	544.68	0.62%	-	-	公共配套设施	
7	停车场和场地硬化	1,925.72	2.40%	-	-	609个停车位	入驻企业职工、园区外部到访人流
8	充电桩	549	0.68%	-	-	122个充电桩	入驻企业职工、园区外部到访人流
9	土石方	272.34	0.34%	-	-	-	-
二	建设用地其他费用	9,987.23	12.45%	-	-	-	-
1	建设用地费	4,539.00	5.66%	-	-	-	-
2	其他费用	5,448.22	6.79%	-	-	-	-
三	预备费	3,770.96	4.70%	-	-	-	-
四	建设利息	3,500.00	4.36%	-	-	-	-
五	项目估算总投	80,233.21	100%	247,460.00	100%	-	-

### (三) 项目用地情况及资本金情况

湘乡经开区电子信息标准厂房项目建设用地226.95亩，全部为工业用地，用地性质为出让土地，根据募投项目可行性研究报告，土地出让金金额为4,539.00万元，均已纳入项目总投资。

项目总投资估算为87,229.09万元，拟使用本期债券募集资金40,000.00万元，项目资本金为27,229.09万元，剩余资金由发行人通过

银行贷款筹集。截至2022年9月末，发行人募投项目资本金已到位15,322.36万元。

#### （四）项目收入来源结构

募投项目计划建设周期为2年，项目计划运营期为18年，主要通过厂房租赁与出售、配套宿舍出租、物业管理、停车位出租、广告位出租及充电桩充电服务收费等实现项目收益，具体的收入来源结构如下：

##### 1、销售收入

标准厂房销售主要面向电子信息产业类入驻企业出售，提供生产、研发、办公一体化综合运营场地。电子信息标准厂房及配套设施项目建成后，标准厂房按建筑面积的70%出售，在第3-7年各年销售比例分别为15.00%、15.00%、15.00%、15.00%、10.00%。

本项目销售收入测算价格系在参考了湘潭市周边工业园、经济开发区等相关工业地产项目的售价情况，湘潭市标准厂房的销售均价为4,200.00~4,400.00元/m<sup>2</sup>。与本项目同类的厂房及配套设施出售价格见下表：

**项目周边区域厂房、仓库售价调查表**

序号	区域位置	面积 (m <sup>2</sup> )	出售单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格来源
1	金荣·湘潭国际工业园	400	4,200.00	湘潭 58 同城网
2	九华经济开发区	8,288	4,329.15	湘潭 58 同城网

根据参考售价和项目实际情况，本项目标准厂房销售均价按4,000.00元/m<sup>2</sup>测算，项目销售期（第3-7年）销售收入为68,560.80万元。

## 2、出租收入

本项目标准厂房当年未销售部分（不含当年计划销售面积）用于出租，配套宿舍全部用于出租。标准厂房出租主要为电子信息产业类入驻企业提供厂房租赁业务，通过签订单位租赁契约书方式，收取厂房租赁服务租金；宿舍楼投资金额为 6,451.20 万元，占总投资比例 7.40%，建设面积 30,720.00 平方米，占比 11.04%，主要为入驻企业职工提供住宿，全部用于出租。宿舍楼出租主要为园区入驻企业员工（包含车间工人、办公职工等）提供宿舍租赁业务，通过签订个人租赁协议方式，收取宿舍租赁服务租金。标准厂房第 3-7 年各年出租率分别为 59.50%、56.00%、46.75%、36.00%、28.50%，宿舍楼第 3~7 年各年出租率分别为 70.0%、80.0%、85.0%、90.0%、95.0%，第 8 年后保持第 7 年的出租率水平（即正常年份空置率 5.00%）。项目各年租售情况见下表：

表：项目租售比例情况表

序号	项目	建设期		经营期					备注
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
(一)	标准厂房								
1	出售								
1.1	当年出售比例			15%	15%	15%	15%	10%	
1.2	累计出售比例			15%	30%	45%	60%	70%	上年累计出售比例+当年出售比例
2	出租								
2.1	当年可出租比例			85%	70%	55%	40%	30%	
2.2	当年空置率			30%	20%	15%	10%	5%	根据经验数据设定
2.3	当年出租比例			59.50%	56.00%	46.75%	36.00%	28.50%	当年可出租比例* (1—当年空置率)
(二)	配套宿舍								
1	出租								
1.1	当年可出租比例			100%	100%	100%	100%	100%	

1.2	当年空置率			30%	20%	15%	10%	5%	根据经验数据设定
1.3	当年出租比例			70.0%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	当年可出租比例* (1—当年空置率)

目前，湘潭市周边工业园、经济开发区标准厂房的出租均价为30元/m<sup>2</sup>·月，宿舍楼出租均价为20元/m<sup>2</sup>·月租金可比价如下表：

**项目租金可比价情况表**

序号	区域位置	面积 (m <sup>2</sup> )	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	价格来源
1	标准厂房			
1.1	长城建材物流市场	3,000	30	湘潭 58 同城网
1.2	九华经济开发区	1,500	30	湘潭 58 同城网
2	配套宿舍			
2.1	湘潭天易经济开发区	450	20	湘潭 58 同城网
2.2	九华经济开发区	620	20	湘潭 58 同城网

根据参考售价和项目实际情况，标准厂房租金按24元/m<sup>2</sup>·月计算，宿舍楼租金按18元/m<sup>2</sup>·月计算，项目租赁期出租总收入为53,099.67万元，其中：标准厂房出租收入（第3-20年）为42,117.87万元，宿舍楼出租收入（第3-20年）为10,981.73万元。

### 3、物管收入

本项目物业管理服务由发行人配备相应的物业管理人员进行自主经营。按照开发的标准厂房、配套宿舍实地面积，向出售对象及租赁对象相应收取物业服务管理费。根据《湖南省物业管理条例》，以及湘潭市发改委、市住建局《关于规范我市城区物业服务收费有关问题的通知》，并参考园区目前的物业费水平，本项目开发的标准厂房、配套宿舍按月收取一定的物管费。其中标准厂房根据累计销售的面积和当年出租的面积按1.20元/m<sup>2</sup>/月计算，配套宿舍按1.50元/m<sup>2</sup>/月计

算。

项目运营期内可实现物业管理收入 7,005.39 万元，其中：标准厂房 6,090.25 万元，宿舍楼 915.14 万元。

#### 4、停车位出租收入

本项目停车位总数 609 个，其中充电桩停车位 122 个，普通停车位 487 个，由发行人面向湘乡市经开园区综合运营停车位及充电桩服务，收取停车服务费与充电桩充电服务费；停车场及充电桩作为附属配套设施，主要为园区入驻企业管理人员和园区外部到访人流（包含上下游供应商、客户及关联企业等）提供车位停车、车载充电配套服务，涉及用地为工业用地，产权归属发行人，由发行人自主经营，无需地方政府另行授权。充电桩车位和普通车位统一按普通车位出租收费标准计费，充电桩充电服务按充电小时单独计费。停车位第 3~5 年各年出租率分别为 60.00%、70.00%、90.00%，第 6 年后保持第 5 年的出租率水平（即正常年份空置率 10.00%）。

参照湘潭市周边地区停车位出租为 240~300 元/个·月，项目停车位租金情况如下表所示：

表：项目停车位租金水平调查表

序号	区域位置	面积 (m <sup>2</sup> )	出租单价 (元/个·月)	价格来源
1	岳塘区-东方名苑	35	300.00	湘潭 58 同城网
2	九华经济开发区	25	240.00	湘潭 58 同城网

根据本项目的实际情况，停车位租金按 200 元/个·月计算，项目运营期内可实现停车位出租收入 2,294.65 万元。

本项目附属的停车场及充电桩配套设施，主要用于入驻企业员工和园区外部到访人流日常停车需求。本项目整体建设规模 27.82 万平方米，其中标准厂房 24.49 万平方米，预计入驻企业职工为 8,500 人，其中驾车通勤职工人员约 1,600 人，园区外部到访人流日均 800 人，因此区域内集聚人流量约 2400 人，停车位需求按照 25%-30%保守估计 600-720 个。本项目配建 609 个停车位及 122 个充电桩，能够有效解决园区停车位紧张及车载充电需求问题。

## 5、广告位出租收入

本项目拟在合适区域设置广告位，立柱广告位 15 根，大牌广告位 12 面，LED 显示屏广告位 6 块。项目建成运营后，广告位由发行人自主对外招租，收取相应的广告位租金。广告位出租率均按 80% 计算。

湘潭市立柱广告位租金约为 19 万元/年·块，大牌广告位 20 万元/年·个，LED 显示屏广告位租金约为 21.6 万元/年·个，具体情况详见下表所示：

表：项目广告位租金水平调查表

序号	单位	出租单价	价格来源
1	万元/年·块	19.0	易播网
2	万元/年·个	20.0	易播网
3	万元/年·个	21.6	易播网

本项目立柱广告位租金按 14 万元/根·年，大牌广告位租金按 16 万元/面·年，LED 显示屏广告位 18 万元/块·年。项目运营期内可实现广告位出租收入 7,344.00 万元。

## 6、充电桩充电服务费收入

本项目配建充电桩 122 个。充电桩快充（功率 40kw）和慢充（功率 7kw）按 7:3 配置，每天按充电 3 小时间计算，日充电量为  $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90.3$  千瓦时。

根据国家发改委下发的《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充换电设施经营企业可向用户收取一定的充电服务费。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策》（湘发改价商[2018]407 号）有关问题的通知，结合当地的实际情况，本项目充电服务费按 0.5 元/千瓦时，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。计算期第 3~5 年充电桩使用率分别为 60%、70%、80%，计算期第 6 年后保持第 5 年的水平（即正常年空置率 20%），经计算，项目计算期 18 年可实现充电桩充电服务费收入 2,834.85 万元。

### （五）项目建设的必要性、经济效益和社会效益

从带来的经济效益和社会效益来看，湘乡经开区电子信息标准厂房项目建设的必要性可以归结为以下几点：

#### 1、项目的建设是推动湘乡电子信息产业发展的需要

湘乡高度重视电子信息产业的发展，重点培育和引进电子信息类企业，以一批高成长特色产业为重点支撑，以产业重点项目为有力抓手，推动电子信息产业企业进入园区。项目的建设立足湘乡产业基础优势，通过电子信息标准厂房建设促进优势资源和资金向园区集中，引导优势资金、技术和人才向电子信息产业园集聚，对于加快湘乡市

新旧动能转换，培育新的经济增长点，激发发展新动能具有重要意义。通过电子信息产业优势产业的示范和辐射作用，带动相关产业发展，打造高端品牌，生产更多优质电子信息产品，全面建成湖南知名电子信息产业创新高地，提高湘乡电子信息产业影响力和市场竞争力。

## 2、项目实施符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》 相关规定

目前湘乡市正处在工业化和城镇化全面提速、城镇化和城乡统筹互动共进的重要时期，培育特色产业，逐步推进工业化，促进人口有序向城镇转移，提高城镇化水平。电子信息产业是新兴的朝阳产业，随着时代的进步，产业发展潜力巨大。湘乡经开区践行新发展理念，坚持“一园一业、一园一策”，加快发展电工电气、电子信息等特色产业，做大做强特色产业园区。培育龙头企业，促进电子信息产业集中发展、集约发展、集群发展，以电子信息产业聚集带动城镇化发展。

2017年5月25日，湘乡市人民政府通过了《湘乡市城市总体规划(2016—2030年)》，明确了湘乡小城镇的布局、规模、发展方向等战略性问题，本项目建设地湘乡经开区已纳入湘乡市城区规划和建设范畴当中，符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》关于“县城及县级市城区内的适用范围”。其次，本项目将着力打造为电子信息化产品生产基地，主要面向于电子信息产品研发、制造、加工、生产型企业，提供专用型研发用房、技术展厅、生产车间等硬件设施，同时根据入驻企业的发展优势提供相应的优惠补贴和税收奖励，加快推进市城区公共服务设施提标扩面和产业培育设施提质增效工作，

充分发挥县城新型城镇化建设的积极作用，符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》关于“县城新型基础设施关于支持新一代信息基础设施建设项目的支持领域”。因此，本项目区位布局合理、要素集聚度高的产业平台，本项目的建设将有利于湘乡市及湘乡市经开区产业培育设施的提质增效，符合国家发改委《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》的适用范围和有关精神。

### 3、项目建设是就地转移剩余劳动力、增加劳动就业的需要

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此，国家今后固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业做出贡献。

综上所述，本项目的建设是湘乡市经开区经济社会发展的客观要求，有利于拉动区域经济增长，有效推进城市化进程和经济结构调整、优化和升级，对促进湖南省长株潭地区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

### （六）项目建设期

根据《湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目可行性研究报告》，湘乡经开区电子信息标准厂房项目建设工期24个月。

## (七) 项目进展情况

湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目已于2021年10月正式施工建设，截至2022年9月末，前期选址、用地预审及发改批复等各种报批手续已办理完成，项目用地已完成招拍挂手续，并缴纳土地出让金，项目建设已完成前期勘察设计、场地整形以及道路施工等工作，累计已投入15322.36万元，全部为项目资本金投入，完成比例约17.57%左右。计划于2023年12月完工投产。

## (八) 关于本期债券募投项目及募集资金使用相关承诺

发行人承诺：

- 1、本期债券募集资金不用于募投项目关于宿舍楼、绿化工程项目建设。
- 2、本期债券募投项目剔除宿舍楼、绿化工程建设内容后，投资额比例和项目收益覆盖情况仍符合要求。

## 四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过募集资金总规模的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的《财务管理制度》，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

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

(二) 成立专项资金管理小组，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，定期汇总募投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。

## 五、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的承诺书》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，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，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资功能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

## 六、偿债保障的制度性安排

### (一) 设置偿债资金专项账户

发行人聘请湖南银行股份有限公司湘乡市支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。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募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前10个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年

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2个工作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省、市州发改委。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专项账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

## **(二) 偿债计划的人员安排**

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

## **(三) 偿债计划的财务安排**

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

## **(四) 建立了募集资金监控制度，有效规范募集资金的使用**

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与湖南银行股份有限公司湘乡市支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

## **(五) 聘请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，发行人与湖南银行股份有限公司湘乡市支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

此外，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。严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

《债券持有人会议规则》约定的债券持有人会议的权限范围如下：

- (1) 当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；
- (2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- (3) 当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- (4) 当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；
- (5) 当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

- (6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- (7) 当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；
- (8) 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；
- (9) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；
- (10) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；
- (11) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

## 七、本期债券的偿债保障措施

- (一) 发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

2019-2021年及2022年9月末，发行人资产总额分别为2,620,947.19万元、2,702,907.18万元、2,782,296.96万元和2,824,760.73万元，总资产规模保持稳固增长趋势；发行人资产负债率分别为19.97%、21.76%、23.16%和23.94%，资产负债率控制在较低水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人分别实现营业收入151,653.71万元、147,579.76万元、144,137.68万元和107,375.81万元，经营活动产生的现金流入分别为174,900.35万元、109,732.63万元、150,550.93万元和122,731.00万元，均维持在相对较高水平。发行人营业收入主要包括土地开发业务收入和工程建设收入等，近年来湘乡市

得到了较快的发展，相关业务需求稳定，发行人可持续发展能力较强。2019-2021年度及2022年1-9月，发行人分别实现净利润21,323.15万元、17,337.51万元、22,992.04万元和10,777.55万元，最近三年平均净利润为20,550.90万元，足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平合理，近年来盈利能力较为稳定，随着当地经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

## （二）募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据宏诚国际工程咨询有限公司编制的《湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目可行性研究报告》，湘乡经开区电子信息标准厂房项目计算期20年。在项目计算期内预计总收入141,139.43万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为127,744.54万元，足以覆盖项目总投资；在债券存续期内预计总收入92,514.06万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为86,074.70万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。

本期债券拟募集资金不超过人民币4亿元，全部用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设，按6.50%的利率进行测算，则该部分债券利息为13,000.00万元，本息合计为53,000.00万元。根据可研报告测算，存续期募投项目净收益覆盖比例为1.62，足以覆盖用于募投项目的债券本息。项目收益测算具体情况如下：

## 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计	第8年	第9年	第10年
一	收入	141,139.43	-	-	20,269.73	20,170.06	19,623.31	18,916.15	13,534.81	92,514.06	3,740.41	3,740.41	3,740.41
1	销售收入	68,560.80			14,691.60	14,691.60	14,691.60	14,691.60	9,794.40	68,560.80	-	-	-
1.1	标准厂房	68,560.80			14,691.60	14,691.60	14,691.60	14,691.60	9,794.40				
	当年销售面积(㎡)	171,402.00			36,729.00	36,729.00	36,729.00	36,729.00	24,486.00				
	单价(元/㎡)				4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00				
2	出租收入	53,099.67			4,660.41	4,479.94	3,860.81	3,135.91	2,640.19	18,777.26	2,640.19	2,640.19	2,640.19
2.1	标准厂房	42,117.88			4,195.92	3,949.10	3,296.80	2,538.71	2,009.81		2,009.81	2,009.81	2,009.81
	当年出租面积(㎡)				145,691.70	137,121.60	114,472.05	88,149.60	69,785.10		69,785.10	69,785.10	69,785.10
	单价(元/㎡·月)				24.00	24.00	24.00	24.00	24.00		24.00	24.00	24.00
2.2	宿舍楼	10,981.79			464.49	530.84	564.02	597.20	630.37		630.37	630.37	630.37
	当年出租面积(㎡)				21,504.00	24,576.00	26,112.00	27,648.00	29,184.00		29,184.00	29,184.00	29,184.00
	单价(元/㎡·月)				18.00	18.00	18.00	18.00	18.00		18.00	18.00	18.00
3	物管收入	7,005.40			301.39	347.47	370.51	388.26	399.84	1,807.47	399.84	399.84	399.84
3.1	标准厂房	6,090.25			262.68	303.23	323.51	338.49	347.31		347.31	347.31	347.31
	出售和出租面积(㎡)				182,420.70	210,579.60	224,659.05	235,065.60	241,187.10		241,187.10	241,187.10	241,187.10
	单价(元/㎡·月)				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20		1.20	1.20	1.20
3.2	宿舍楼	915.15			38.71	44.24	47.00	49.77	52.53		52.53	52.53	52.53
	出租面积(㎡)				21,504.00	24,576.00	26,112.00	27,648.00	29,184.00		29,184.00	29,184.00	29,184.00
	单价(元/㎡·月)				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50		1.50	1.50	1.50
4	停车位出租收入	2,294.71			87.70	102.31	131.54	131.54	131.54	584.63	131.54	131.54	131.54

2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计	第8年	第9年	第10年
	可出租数量(个)				609.00	609.00	609.00	609.00	609.00		609.00	609.00	609.00
	单价(元/个·月)				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00		200.00	200.00	200.00
	出租率				60%	70%	90%	90%	90%		90%	90%	90%
<b>5</b>	<b>广告位出租收入</b>	<b>7,344.00</b>			<b>408.00</b>	<b>408.00</b>	<b>408.00</b>	<b>408.00</b>	<b>408.00</b>	<b>2,040.00</b>	<b>408.00</b>	<b>408.00</b>	<b>408.00</b>
5.1	立柱广告位	3,024.00			168.00	168.00	168.00	168.00	168.00		168.00	168.00	168.00
	数量(根)				15	15	15	15	15		15	15	15
	出租单价(元/根·年)				140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	<b>700,000.00</b>	140,000.00	140,000.00	140,000.00
	出租率				80%	80%	80%	80%	80%		80%	80%	80%
5.2	大牌广告位	2,764.80			153.60	153.60	153.60	153.60	153.60		153.60	153.60	153.60
	数量(面)				12	12	12	12	12		12	12	12
	出租单价(元/面·年)				160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	<b>800,000.00</b>	160,000.00	160,000.00	160,000.00
	出租率				80%	80%	80%	80%	80%		80%	80%	80%
5.3	LED显示屏广告位	1,555.20			86.40	86.40	86.40	86.40	86.40		86.40	86.40	86.40
	数量(块)				6	6	6	6	6		6	6	6
	出租单价(元/块·年)				180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	<b>900,000.00</b>	180,000.00	180,000.00	180,000.00
	出租率				80%	80%	80%	80%	80%		80%	80%	80%
<b>6</b>	<b>充电桩充电服务费收入</b>	<b>2,834.85</b>			<b>120.63</b>	<b>140.74</b>	<b>160.84</b>	<b>160.84</b>	<b>160.84</b>	<b>743.89</b>	<b>160.84</b>	<b>160.84</b>	<b>160.84</b>
	充电桩数量(个)				122	122	122	122	122		122	122	122
	日充电量(kw·h/个)				90.30	90.30	90.30	90.30	90.30		90.30	90.30	90.30
	收费标准(元/kw·h)				0.50	0.50	0.50	0.50	0.50		0.50	0.50	0.50
	使用率				60%	70%	80%	80%	80%		80%	80%	80%
<b>二</b>	<b>经营成本</b>	<b>4,555.57</b>			<b>526.58</b>	<b>525.08</b>	<b>516.88</b>	<b>506.28</b>	<b>386.38</b>	<b>2,461.20</b>	<b>161.11</b>	<b>161.11</b>	<b>161.11</b>
<b>三</b>	<b>税金及附加</b>	<b>8,839.32</b>			<b>913.60</b>	<b>882.87</b>	<b>799.49</b>	<b>706.60</b>	<b>675.60</b>	<b>3,978.16</b>	<b>373.94</b>	<b>373.94</b>	<b>373.94</b>

2022 年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	债券存续期合计	第 8 年	第 9 年	第 10 年
四	项目经营性净收益	127,744.54			18,829.55	18,762.11	18,306.94	17,703.27	12,472.83	86,074.70			
五	本期债券用于募投项目 还本付息合计		2,600.00	2,600.00	10,600.00	10,080.00	9,560.00	9,040.00	8,520.00	53,000.00			
5.1	本期债券用于募投项目 偿还本金				8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	40,000.00			
5.2	本期债券用于募投项目 偿还利息		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,080.00	1,560.00	1,040.00	520.00	13,000.00			
六	债券存续期内净收益覆 盖本息情况				1.78	1.86	1.91	1.96	1.46	1.62			

## 项目收入预测表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	收入	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41
(一)	经营收入	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41	3,740.41
1	销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	标准厂房										
	当年销售面积 (m <sup>2</sup> )										
	单价 (元/m <sup>2</sup> )										
2	出租收入	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19	2,640.19
2.1	标准厂房	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81	2,009.81
	当年出租面积 (m <sup>2</sup> )	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10	69,785.10
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.2	宿舍楼	630.37	630.37	630.37	630.37	630.37	630.37	630.37	630.37	630.37	630.37
	当年出租面积 (m <sup>2</sup> )	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
3	物管收入	399.84	399.84	399.84	399.84	399.84	399.84	399.84	399.84	399.84	399.84
3.1	标准厂房	347.31	347.31	347.31	347.31	347.31	347.31	347.31	347.31	347.31	347.31
	出售和出租面积 (m <sup>2</sup> )	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10	241,187.10
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3.2	宿舍楼	52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	52.53
	出租面积 (m <sup>2</sup> )	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00	29,184.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
4	停车位出租收入	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54

序号	项目	经营期									
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
	可出租数量(个)	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00
	单价(元/个·月)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>5</b>	<b>广告位出租收入</b>	<b>408.00</b>									
5.1	立柱广告位	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	数量(根)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	出租单价(元/根·年)	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5.2	大牌广告位	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60
	数量(面)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租单价(元/面·年)	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5.3	LED显示屏广告位	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
	数量(块)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	出租单价(元/块·年)	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>6</b>	<b>充电桩充电服务费收入</b>	<b>160.84</b>									
	充电桩数量(个)	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
	日充电量(kw·h/个)	90.30	90.30	90.30	90.30	90.30	90.30	90.30	90.30	90.30	90.30
	收费标准(元/kw·h)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>二</b>	<b>经营成本</b>	<b>161.11</b>									
<b>三</b>	<b>税金</b>	<b>373.94</b>									

### (三) 公司可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

发行人近年来持续稳健经营，公司总资产与净资产规模均保持了较快增长。2019-2021年末及2022年9月末，发行人流动资产合计分别为2,480,279.04万元、2,532,543.42万元、2,548,844.30万元和2,824,760.73万元，占总资产的比重分别为94.63%、93.70%、91.61%和91.73%，资产的流动性较强。其中，不含存货的流动资产账面价值分别为102,391.81万元、148,920.87万元、240,417.67万元和320,474.9万元。在发行人现金流不足的情况下，可以通过快速变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

### (四) 政策的支持和通畅的外部融资途径可为本期债券本息按时偿付提供有力支持

鉴于发行人作为湘乡市最主要的城市建设企业之一，在湘乡市的基础设施建设和经济发展中的重要作用，公司在运营补贴及项目管理等方面均有一系列的政策支持；同时，发行人财务状况良好，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉。截至2022年9月末，发行人共获得银行授信额度50.57亿元，其中已使用授信40.59亿元，尚余使用授信额度9.98亿元。由于间接融资渠道畅通，发行人可积极利用银行授信额度进一步调整财务结构，适时使用银行贷款补充公司营运资金周转，在加强流动性管理的同时，不断提升本期债券本息偿还的保障程度。

综上所述，本期债券募集资金投向良好，经济与社会效益明显，发行人业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力较强。因此，本

期债券偿债保障措施到位，发行人具有较强的偿债能力，到期不能兑付本息的风险很小。

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：湘乡市东山投资建设开发有限公司

法定代表人：杨德

设立日期：2009年8月21日

注册资本：人民币10,000万元

实缴资本：人民币10,000万元

公司住所：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥13号

邮政编码：411400

信息披露事务负责人：成秀峰

联系电话：0731-56778198

传真：0731-56778198

统一社会信用代码：914303816940046972

经营范围：湘乡市人民政府授权的土地一级整理及储备开发；对城乡基础设施建设的投资(不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告)；资产收购、转让与销售；自有房屋租赁；市政设施管理服务；农业开发；单位后勤管理服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；餐饮服务；建筑材料（不含硅酮胶）、母婴用品、日用品、玩具、服装销售。（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）

湘乡市东山投资建设开发有限公司作为湘乡市城市基础设施投资

及经营管理主体，在湘乡市基础设施建设中发挥着重要作用。近年来，湘乡市东山投资建设开发有限公司经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，为湘乡市的快速发展提供了重要支持。

截至2022年9月30日，发行人资产总计为2,824,760.73万元，负债合计为676,172.59万元，所有者权益合计为2,148,588.14万元，资产负债率为23.94%。2021年度实现营业总收入144,137.68万元，实现净利润22,992.04万元，近三年平均净利润为20,550.90万元。

## 二、历史沿革

(一) 发行人原名为湘乡市东山旅游投资开发有限公司，经湘乡市人民政府于2009年8月19日出具的《关于成立湘乡市东山旅游投资开发有限公司的通知》批准成立，并于2009年8月21日在湘乡市工商管理局登记注册。成立时，发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

单位：万元、%、万元

序号	股东名称或姓名	认缴出资额	股权比例	实缴出资额	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	30.00	3,000.00	货币
2	湘乡市东山学校旧址管理所	3,000.00	30.00	0.00	实物
3	湘乡市园林管理处	2,000.00	20.00	0.00	实物
4	湘乡市东台山国家森林公园管理处	2,000.00	20.00	0.00	实物
合计		10,000.00	100.00	3,000.00	-

本次出资业经湘潭精诚会计师事务所有限公司出具的精会师验字(2009)第172号《验资报告》审验。

(二) 2010年5月6日，东山旅游股东会决议将湘乡市东山学

校旧址管理所持有的东山旅游全部股权转让给湘乡市园林管理处和湘乡市东台山国家森林公园管理处，以土地使用权增加实收资本7,000万元，名称变更为湘乡市东山红色旅游投资开发有限公司。此次变更后发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	实缴出资额(万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	30.00	3,000.00	货币
2	湘乡市园林管理处	3,500.00	35.00	3,500.00	土地使用权
3	湘乡市东台山国家森林公园管理处	3,500.00	35.00	3,500.00	土地使用权
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>	-

本次增资的土地经湖南鹏程资产评估有限责任公司于2010年3月15日出具的湘鹏程评字[2010]第0004号《资产评估报告书》评估。本次增资业经湘乡兴湘联合会计师事务所于2010年5月8日出具的兴会师验字[2010]第049号《验资报告》审验。

(三) 2010年11月8日，红色旅游股东会决议注册资本从10,000万元减少至3,000万元，减资后，湘乡市园林管理处、湘乡市东台山国家森林公园管理处退出股东会。此次变更后发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	实缴出资额(万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	100.00	3,000.00	货币
合计		<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,000.00</b>	-

本次减资经湘乡兴湘联合会计师事务所于2010年11月8日出具

的兴会师审字[2010]第020号《审计报告》审验，并于2010年11月10日在《湘潭日报》上发布减资公告。本次减资业经湘乡兴湘联合会计师事务所于2010年11月19日出具的兴会师验字（2010）第135号《验资报告》审验。

（四）2010年11月23日，红色旅游股东会决议注册资本从3,000万元增加至5,200万元，增加的2,200万元注册资本由湘乡市湘房房地产开发有限公司、陈月桂、陈敏新、刘劲松等13名新股东缴纳，公司的名称变更为湘乡市东山投资建设开发有限公司。此次变更后发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	57.69	3,000.00	货币
2	湘乡市湘房房地产开发有限公司	1,000.00	19.24	1,000.00	货币
3	陈月桂	100.00	1.92	100.00	货币
4	陈敏	100.00	1.92	100.00	货币
5	刘劲松	100.00	1.92	100.00	货币
6	刘强	100.00	1.92	100.00	货币
7	廖子才	100.00	1.92	100.00	货币
8	谭颖	100.00	1.92	100.00	货币
9	谭兵	100.00	1.92	100.00	货币
10	张成良	100.00	1.92	100.00	货币
11	张丽华	100.00	1.92	100.00	货币
12	文丹	100.00	1.92	100.00	货币
13	彭圣根	100.00	1.92	100.00	货币
14	王国平	100.00	1.92	100.00	货币

合计	<b>5,200.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,200.00</b>	-
----	-----------------	---------------	-----------------	---

本次增资业经湘乡兴湘联合会计师事务所于 2010 年 11 月 26 日出具的兴会师验字（2010）第 137 号《验资报告》审验。

(五) 2014 年 12 月 4 日，发行人股东会决议湘乡市湘房房地产开发有限公司、陈月桂、陈敏新、刘劲松等 13 名股东将所持有的发行人全部股权转让给湘乡市惟楚实业有限公司。此次变更后发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	57.69	3,000.00	货币
2	湘乡市惟楚实业有限公司	2,200.00	42.31	2,200.00	货币
	合计	<b>5,200.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,200.00</b>	-

(六) 2015 年 1 月 19 日，发行人股东会决议注册资本从 5,200 万元增加至 10,000 万元，新增的 4,800 万元分别由湘乡市财政局认缴 2,500 万元，湘乡市惟楚实业有限公司认缴 2,300 万元。此次变更后发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	5,500.00	55.00	3,000.00	货币
2	湘乡市惟楚实业有限公司	4,500.00	45.00	2,200.00	货币
	合计	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,200.00</b>	-

(七) 2015 年 6 月 29 日，发行人股东会决议湘乡市惟楚实业有限公司将部分股权转让给湘乡市财政局。此次变更后发行人的股东及

股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	8,100.00	81.00	3,300.00	货币
2	湘乡市惟楚实业有限公司	1,900.00	19.00	1,900.00	货币
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,200.00</b>	-

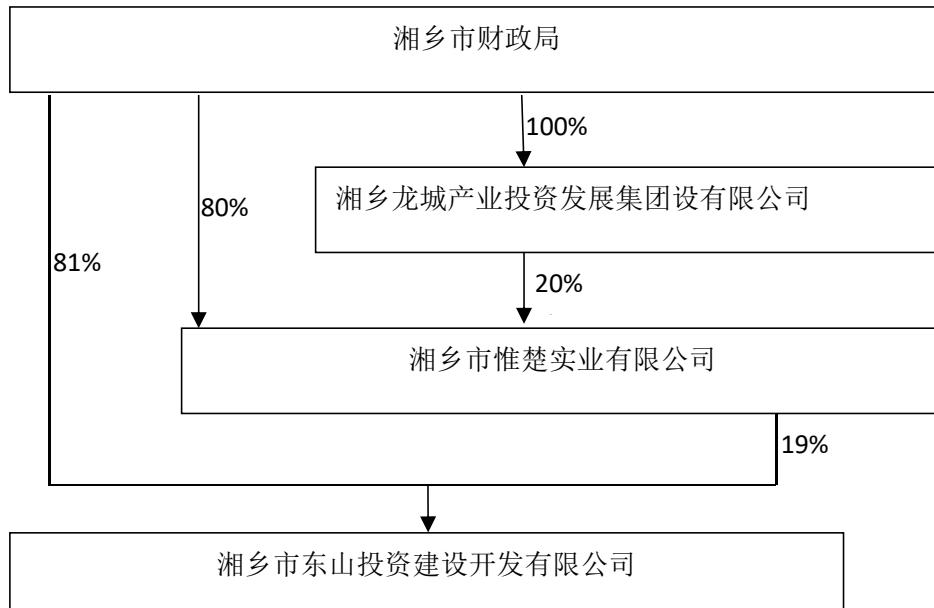
(八) 2015年7月15日，湘乡市财政局出具《关于湘乡市东山投资建设开发有限公司财政代付工程款补充资本金的通知》(湘财函[2015]8号)，将2015年度湘乡市财政局代发行人支付的工程款4,800万元用于补充发行人的资本金。此次补充资本金后发行人的股东及股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	8,100.00	81.00	8,100.00	货币
2	湘乡市惟楚实业有限公司	1,900.00	19.00	1,900.00	货币
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>	-

### 三、股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，湘乡市财政局持有发行人81.00%股权，湘乡市惟楚实业有限公司持有发行人19.00%股权，湘乡市财政局持有湘乡市惟楚实业有限公司80.00%股权，湘乡龙城产业投资发展集团有限公司持有湘乡市惟楚实业有限公司20.00%股权，湘乡市财政局持有湘乡龙城产业投资发展集团有限公司100.00%股权。各公司持股情况如下图所示：



图：发行人股权结构图

综上，湘乡市财政局直接持有发行人 81.00% 股权，间接持有发行人 19.00% 股权，为发行人控股股东及实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人股东湘乡市惟楚实业有限公司存在股权质押情形。具体情况下：

出质人	出质股权标的	质权人	出质股权金额	出质期限
湘乡市惟楚实业有限公司	湘乡市东山投资建设开发有限公司	中国农业发展银行湘乡市支行	1900 万元	2022.2.11-2037.2.10

#### 四、发行人重要权益投资情况

##### (一) 全资或控股子公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围内的子公司数量为 6 家，基本情况如下：

表：发行人合并范围内的子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立日期	注册资本	持股比例	
				直接	间接
1	湖南省融城旅游度假开发有限公司	2007年12月29日	10,000	100.00	-
2	湘乡市农业发展有限公司	2007年4月13日	6,800	100.00	-
3	湘潭水府投资建设开发有限公司	2013年8月9日	5,000	100.00	-
4	湘乡市扶贫开发投资有限公司	2016年4月13日	1,000	-	100.00
5	湖南省湘乡绿港现代农业发展有限公司	2020年6月1日	3,600	100.00	-
6	湘乡融媒文化传播有限公司	2020年9月17日	5,000	100.00	-

## 1、湖南省融城旅游度假开发有限公司

湖南省融城旅游度假开发有限公司成立于2007年12月29日，注册资本10,000万元，公司经营范围：湘潭水府示范区内旅游资源整体开发、维护和经营管理；对示范区内公共基础设施建设、旅游项目、环保工程、水利工程的投资（不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告）；凭有效资质证书从事房地产开发经营；凭有效的食品生产许可证从事鱼制品加工、销售；凭有效的水路运输许可证从事市内客船运输。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，该公司资产总计79,901.46万元，负债合计33,079.91万元，所有者权益合计46,821.55万元；2021年度，公司实现营业收入60.61万元，净利润-1,926.02万元。

## 2、湘乡市农业发展有限公司

湘乡市农业发展有限公司成立于2007年4月13日，注册资本6,800万元，公司经营范围：农业开发；对农村基础设施建设项目及

湘乡市人民政府授权的其他项目的投资（不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告）；湘乡市人民政府授权的土地一级储备整理与开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司资产总计 185,963.67 万元，负债合计 18,296.72 万元，所有者权益合计 167,666.94 万元；2021 年度，公司实现营业收入 19,348.44 万元，净利润 3,238.63 万元。

### **3、湘潭水府投资建设开发有限公司**

湘潭水府投资建设开发有限公司成立于 2013 年 8 月 9 日，注册资本 5,000 万元，公司经营范围：湘潭市、湘乡市人民政府授权水府示范区范围内的土地一级开发；示范区内城市和农村公共基础设施建设、旅游项目、环保工程、水利工程的投资（不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告）；凭有效的资质证书从事房地产开发经营；资产收购、转让与销售。（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，该公司资产总计 137,198.95 万元，负债合计 26,016.57 万元，所有者权益合计 111,182.38 万元；2021 年度，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -571.92 万元。

### **4、湘乡市扶贫开发投资有限公司**

湘乡市扶贫开发投资有限公司成立于 2016 年 4 月 13 日，注册资本 1,000 万元，公司经营范围：对政府授权范围内的易地扶贫搬迁项

目及农村基础设施建设的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；农村危房改造。（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，该公司资产总计 12,238.64 万元，负债合计 8,634.08 万元，所有者权益合计 3,604.56 万元；2021 年度，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-187.73 万元。

## 5、湖南省湘乡绿港现代农业发展有限公司

湖南省湘乡绿港现代农业发展有限公司成立于 2020 年 6 月 1 日，注册资本 3,600 万元，公司经营范围：蔬菜、花卉、苗木种植及销售；农业技术推广服务；不再分装的包装种子、种苗培育及推广；有机肥料及微生物肥料的生产、销售；现代农业自动化设备的研发、生产、销售；现代农业智能化研发；现代农业项目、旅游项目规划设计；园林绿化工程施工；道路普通货物运输。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，该公司资产总计 41,195.03 万元，负债合计 41,911.39 万元，所有者权益合计-716.36 万元；2021 年度，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-716.36 万元。

## 6、湘乡融媒文化传播有限公司

湘乡融媒文化传播有限公司成立于 2020 年 9 月 17 日，注册资本 5,000 万元，公司经营范围：广告设计、制作、代理、发布服务；其他广告服务；软件技术服务；互联网信息服务；文化活动的组织与策划；企业形象策划服务；会议及展览服务；礼仪服务；文化艺术咨

询服务；文艺演出、庆典活动策划；体育用品及器材、办公用品销售；道路交通标识标牌、安全护栏设施制作及安装；交通信号灯安装、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，该公司资产总计 6,212.52 万元，负债合计 6,556.14 万元，所有者权益合计-343.62 万元；2021 年度，公司实现营业收入 65.35 万元，净利润-343.62 万元。

## （二）合营、联营公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在合营、联营公司情况。

## 五、公司治理和组织结构

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司实行权责明确、管理科学、激励与约束相配套的内部管理体制。公司设有董事会、监事会和经营管理机构。董事会行使经营决策权；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经理层负责公司日常经营管理，是决策的执行者。

### （一）公司治理

#### 1、股东会

公司设股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；

- (3) 审议批准董事会的报告;
- (4) 审议批准监事会的报告;
- (5) 审批批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (8) 对发行公司债券作出决议;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (10) 制定、修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员为三人，任期每届三年，公司设董事长一人。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作;
- (2) 执行股东会的决议;
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (8) 决定公司内部管理机构的设置;
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

(10) 制定公司的基本管理制度。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会成员为三人，其中职工代表监事一人，监事会设主席一名。职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会成员符合《公司法》规定的任职资格。监事会依法行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出草案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 公司章程规定的其他职权。

### 4、管理层

公司设总经理一人，由董事会聘任或者解聘。总经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，依法行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；

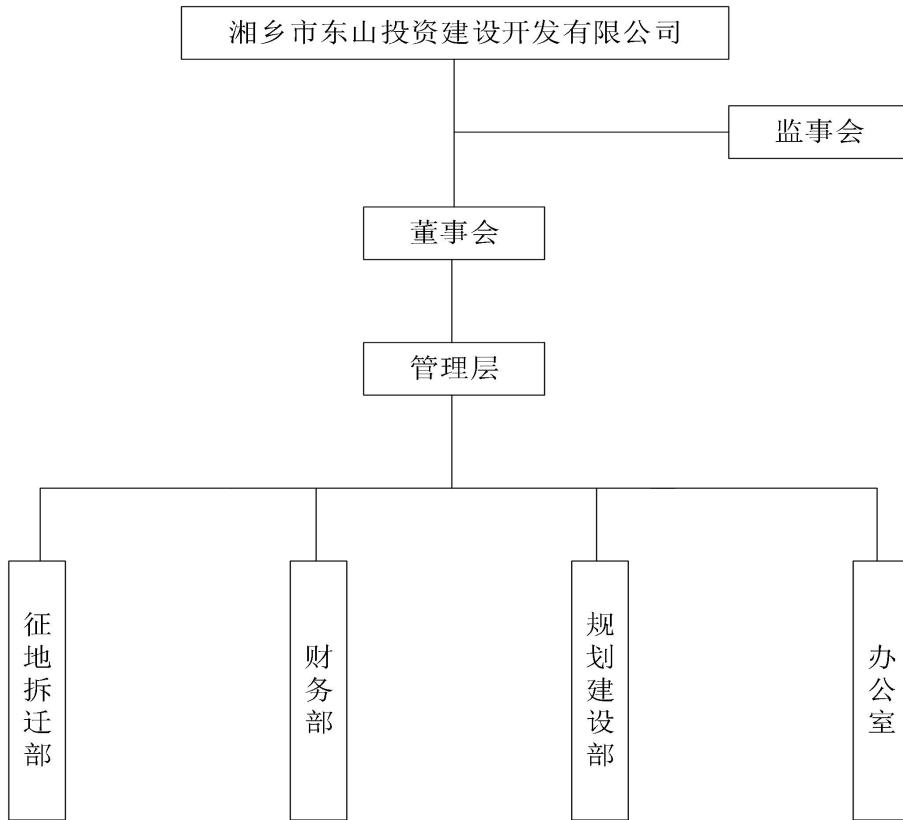
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 董事会授予的其他职权。

报告期内，发行人股东会、董事会、监事会及管理层均按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

## (二) 组织结构

截至本募集说明书签署之日，发行人的组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了征地拆迁部、财务部、规划建设部及办公室共四个部室，各部室主要职能如下：

1、征地拆迁部：主要负责公司土地收储方案的拟定、实施，组织落实征地拆迁安置及土地报批工作，加强对储备土地的资源、资产管理。

2、财务部：主要负责公司项目融资、财务核算、会计监督和财务管理等工作。比如建立完善的各项会计制度，积极开展投融资工作，强化财务审核管理，严格资金收付管理，会计核算管理以及负责公司资产的监控、管理和经营，定期对资产进行实物盘点和价值核算等。

3、规划建设部：主要负责公司工程技术业务指导及项目日常管理，协调组织项目包装及招投标任务，进行工程项目实施前期组织和

施工管理，同时进行工程造价、付款审核、合同以及项目档案管理等工作。

4、办公室：主要负责制度建设、行政后勤服务、宣传以及领导交办的其他工作。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

**公司董事、监事及高管人员基本情况表**

类别	姓名	现任职务	任职期限
董事	杨德	法定代表人、董事长	2020年12月至今
	张文莉	董事	2019年5月至今
	成秀峰	董事	2019年5月至今
监事	易群力	监事会主席	2020年12月至今
	罗建文	监事	2019年5月至今
	肖昶	监事	2020年8月至今
高级管理人员	张文莉	总经理	2019年5月至今
	成秀峰	副总经理	2019年5月至今

### (二) 董事、监事、高级管理人员简历

#### (1) 董事会成员简历

杨德，男，1979年2月出生，本科学历。1998年12月至2003年9月任湘乡市虞唐镇环保专干、办公室秘书、综治办主任；2003年9月至2005年5月任湘乡市中沙镇镇长助理；2005年5月至2007年11月任湘乡市中沙镇副镇长；2007年11月至2010年6月任湘乡市中沙镇党委委员、副镇长；2010年6月至2012年3月任湘乡市中沙镇党委委员、副镇长、团市委副书记；2012年3月至2012年10

月任湘乡市棋梓镇党委副书记、政协联工委主任；2012年10月至2015年4月任湘乡市棋梓镇党委副书记、人大主席；2015年4月至2018年1月任湘乡市壶天镇党委副书记、镇长；2018年1月至2020年7月任湖南湘乡经济开发区管理委员会党工委副书记、管委会副主任；现任公司法定代表人、董事长。

张文莉，女，1978年11月出生，本科学历。2011年5月至2015年9月任湘乡市财政局融资债务中心副主任；2015年9月至2020年11月任湘乡市东山投资建设开发有限公司副总经理；现任公司董事、总经理。

成秀峰，女，1981年11月出生，本科学历。历任湘乡市月山镇财政所，事业单位会计；湘乡市财政局融资和债务管理中心金融股股长；湘乡市东山投资建设开发有限公司会计，财务部长；现任公司副总经理。

## （2）监事会成员简历

易群力，男，1997年9月至2007年9月任湘乡市毛田镇人民政府工作人员；2007年9月至2009年4月任湘乡市毛田镇人民政府人大兼职副主席；2009年4月至2015年9月任湘乡市毛田镇人民政府副镇长；2015年9月至2019年3月任湘乡市东山投资建设开发有限公司副总经理；2019年3月至2020年11月任湘乡龙城产业投资发展集团有限公司党委委员、副总经理。现任公司党委委员、监事会主席。

罗建文，男，1972年9月出生，本科学历。现任公司监事、工会主席。

肖昶，男，1989年6月出生，本科学历。2017年5月至2019年3月任湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司工程部副部长，2019年4月至2019年12月任湘乡市东山投资建设开发有限公司项目建设部副部长，2019年12月至今任公司监事。

### (3) 高级管理人员简历

张文莉，总经理，见董事会成员简历。

成秀峰，副总经理，见董事会成员简历。

### (三) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董监高兼职情况表

姓名	任职单位名称	担任的职务	是否公务员	有无海外居住权
杨德	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	董事长	否	否
	湘乡现代环保能源有限公司	董事		
张文莉	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	董事、副总经理	否	否
	湘乡惟楚实业有限公司	董事长、副总经 理、法定代表人		
	湘乡市润富再生资源经营有限公司	董事长、总经理、 法定代表人		
成秀峰	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	董事、副总经理	否	否
	湘乡现代环保能源有限公司	监事		
	湘乡惟楚实业有限公司	董事、监事、副总 经理		
	湘潭水府投资建设开发有限公司	总经理、执行董 事、法定代表人		
	湘乡市水府庙建设发展有限公司	董事长、总经理、 法定代表人		
	湘乡市润富再生资源经营有限公司	董事		
	湘乡市佰益矿业有限公司	董事、副总经理		
	湘乡市扶贫开发投资有限公司	董事长、总经理、 法定代表人		
易群力	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	监事	否	否
	湘潭农业科技园建设投资开发有限公司	监事		
	湖南省融城旅游度假开发有限公司	执行董事、总经 理、法定代表人		
	湘乡市惟楚实业有限公司	董事、副总经理		
	湘乡市经济建设投资有限公司	监事		
	湘乡市水府庙建设发展有限公司	监事		

	湘乡市湘建市政工程有限公司	监事		
	湘乡市润富再生资源经营有限公司	董事、副总经理		
	湖南水府旅游区湘乡开发有限公司	监事		
罗建文	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	监事	否	否
	湘潭农业科技园建设投资开发有限公司	监事		
	湘乡市农业发展有限公司	总经理、执行董事、法定代表人		
	湘乡市惟楚实业有限公司	监事		
	湘乡市经济建设投资有限公司	监事		
	湘乡市水府庙建设发展有限公司	监事		
	湘乡市润富再生资源经营有限公司	监事		
	湘乡市佰益矿业有限公司	监事		
	湖南水府旅游区湘乡开发有限公司	监事		
	湘乡市扶贫开发投资有限公司	监事		
肖昶	湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	监事	否	否
	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	监事		
	湘潭农业科技园建设投资开发有限公司	监事		
	湖南省融城旅游度假开发有限公司	监事		
	湘乡市农业发展有限公司	监事		
	湘乡市惟楚实业有限公司	监事		
	湘潭水府投资建设开发有限公司	监事		
	湘乡市经济建设投资有限公司	监事		
	湘乡市润富再生资源经营有限公司	监事		
	湘乡市佰益矿业有限公司	监事		
	湘乡市联旺文化传媒有限公司	监事		
	湖南湘乡绿港现代农业发展有限公司	监事		
	湘乡市扶贫开发投资有限公司	监事		
	湘乡市水府旅游区水上客运有限公司	监事		

发行人的董事、监事及高管人员具备任职资格且已履行任职程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。公司董事、监事、高级管理人员中不存在政府公务员兼职情况，除了上述兼职情况，亦不存在其他单位兼职的情况。

## 七、发行人所在区域经济情况

近年来，湘乡市属于湖南省直管县，经济实现稳步发展。根据湘乡市2021年国民经济和社会发展统计公报，全年实现地区生产总值为545.60亿元，比上年增长8.4%。其中，第一产业增加值68.90亿元，

增长9.9%；第二产业增加值288.28亿元，增长8.4%；第三产业增加值188.41亿元，增长7.7%。2019-2021年，湘乡市实现一般公共预算收入分别为22.26亿元、23.42亿元和26.89亿元，同比增长率分别为-4.8%、5.2%和14.9%。

湘乡市工业生产恢复性增长。2021年，全市工业总产值同比增长15.8%。全市以“工业强市”为战略契机，打造“3+4+2”产业体系，扩容工业总量，全年新增规模以上工业企业30家，达313家。全年规模以上工业增加值同比增长10.6%。主特产业持续发力，电工电气（电子信息）、医疗器械产值占规模以上工业总产值的比重达到22.5%，较去年同期提高9.5个百分点，分别增长40.6%、63.3%。制造业增加值占地区生产总值比重稳步提升，达到了41.5%。全年规模以上工业企业实缴税金3.65亿元，同比增长14.0%，规模以上工业企业用电量92305万千瓦时，同比下降3.7%。

2021年，全市固定资产投资同比增长13.6%。其中，民间投资同比增长26.9%，民间投资占固定资产投资的比重达64.2%。按投资方向分，工业投资增长19.3%；高新技术产业投资增长61.2%；民生工程投资增长5.1%；基础设施投资增长51.5%。高新技术产业投资占产业投资比重达我市达19.3%。

湘乡市重要城市建设企业分别为湘乡市东山投资建设开发有限公司、湘乡市城市建设投资开发有限公司和湘乡市经济开发区建设投资开发公司。从公司资产规模、经营能力及主体信用评级来看，发行人均位于湘乡市区域城市建设企业首位。

## 2021年度湘乡市主要城市建设企业基本情况

单位：亿元

排名	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润	主体评级
1	湘乡市东山投资建设开发有限公司	278.23	64.45	213.78	14.41	2.30	AA
2	湘乡市城市建设投资开发有限公司	211.28	71.21	140.07	12.15	2.00	AA-
3	湘乡市经济开发区建设投资开发公司	135.52	34.81	100.71	4.60	1.44	AA-

截至本募集书签署之日，湘乡市东山投资建设开发有限公司已发行“17湘东山债”、“20湘乡01”和“22湘乡01”债券，债券余额分别为4.6亿元、3.5亿元和5亿元；湘乡市城市建设投资开发有限公司已发行“16湘乡城建债”和“17湘乡管廊专项债”债券，债券余额分别为1亿元和4亿元；湘乡市经济开发区建设投资开发公司已发行“16湘乡双创债”债券，债券余额为3亿元。除上述债券外，湘乡市城市建设企业不存在其他已批复未发行企业债券的情形。

## 八、发行人业务情况

发行人是湘乡市重要的城市开发建设主体，主要职能是按照政府的规划及相关协议的约定安排，运营国有企业资产、实施基础设施项目建设和负责土地整理与开发。目前，发行人已形成工程代建业务及土地开发整理业务两大业务板块。

经营范围包括：土地一级整理及储备开发；对城乡基础设施建设的投资(不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告)；资产收购、转让与销售；自有房屋租赁；市政设施管理服务；农业开发；单位后勤管理服务；

母婴生活护理（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；餐饮服务；建筑材料（不含硅酮胶）、母婴用品、日用品、玩具、服装销售。（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）。

### （一）发行人主营业务情况

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人的营业收入分别为151,653.71万元、147,579.76万元、144,137.67万元和107,375.81万元。从收入构成看，报告期公司主营业务收入主要来自于工程代建收入和土地开发整理收入，具体如下表所示：

**最近三年主营收入、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 年度</b>				
工程代建	100,837.07	84,030.89	16,806.18	16.67%
土地开发整理	30,680.45	25,567.04	5,113.41	16.67%
城区管网收费	7,881.97	2,760.29	5,121.68	64.98%
停车场收费	4,584.61	2,293.53	2,291.08	49.97%
其他收入	153.58	0.00	153.58	100.00%
<b>合计</b>	<b>144,137.68</b>	<b>114,651.75</b>	<b>29,485.93</b>	<b>20.46%</b>
<b>2020 年度</b>				
工程代建	133,742.05	111,451.71	22,290.34	16.67%
土地开发整理	13,652.45	11,377.04	2,275.41	16.67%
旅游服务	55.97	159.59	-103.62	-185.13%
其他收入	129.29	0.00	129.29	100.00
<b>合计</b>	<b>147,579.76</b>	<b>122,988.34</b>	<b>24,591.42</b>	<b>16.66%</b>
<b>2019 年度</b>				

工程代建	130,930.82	109,109.02	21,821.80	16.67%
土地开发整理	20,665.59	17,221.33	3,444.27	16.67%
旅游服务	57.30	197.34	-140.04	-244.42%
<b>合计</b>	<b>151,653.71</b>	<b>126,527.68</b>	<b>25,126.03</b>	<b>16.57%</b>

发行人是湘乡重要的城市基础设施建设主体，经过多年的发展，逐步形成了以工程代建为基础、土地开发整理为支撑，发行人通过对外融资、自有资金等方式进行项目建设，湘乡市人民政府每年根据湘乡市财政局财政投资评审中心核定的项目建设成本及相关费用，加计一定比例的项目收益支付给发行人，作为发行人的项目收入的经营模式。

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、工程代建业务

(1) 在工程代建业务方面，发行人根据政府的统一部署，承担湘乡市重要的城市基础设施项目投资建设的任务，是湘乡市城市基础设施投资、建设、运营的重要主体。根据湘乡市人民政府出具的《湘乡市人民政府关于湘乡市东山投资建设开发有限公司承建市政项目及土地开发整理项目有关事宜的决定》（湘乡政函〔2011〕6号），湘乡市人民政府将湘乡市部分市政工程建设项目委托与发行人进行投资建设，并在项目阶段性完工后，根据湘乡市财政局财政投资评审中心核定的项目建设成本及相关费用，按照发行人投资额的120%向发行人支付工程款项，作为发行人的项目收入。

2019-2021年度，发行人工程代建业务收入情况分别如下：

### 最近三年公司工程代建业务收入情况

单位：万元

年份	项目	确认成本	确认收入
2021 年	城北新区	48,624.23	58,349.08
	滨河北路西线	60.87	73.04
	滨河南路西线	1,016.25	1,219.50
	励志项目	388.68	466.41
	火车站项目	355.21	426.26
	市政项目	647.93	777.51
	府前路	3.28	3.94
	农村公路	2,564.20	3,077.04
	滨北五期	19.22	23.07
	行政中心	119.24	143.09
	司法业务用房	3,209.79	3,851.75
	龙城大道	196.55	235.86
	起凤学校	2,658.45	3,190.14
	南正街背街小巷改造项目	3,908.35	4,690.02
	公厕垃圾站改造项目	1,521.11	1,825.34
	中南汽车城	1,515.12	1,818.15
	G320 绕城线三标（车站东路）	1,098.70	1,318.44
	韶山至湘乡公路工程	11,412.24	13,694.68
	湘潭至湘乡公路工程	4,711.46	5,653.75
	<b>合计</b>	<b>84,030.89</b>	<b>100,837.07</b>
2020 年	励志项目	2,803.83	3,364.60
	府右路	1,490.35	1,788.42
	府前路	7,684.61	9,221.53
	403 道路	16,458.10	19,749.73
	行政中心	616.92	740.3
	龙城大道	18,347.50	22,017.00
	起凤学校	14,598.70	17,518.43
	中南汽车城	15,850.52	19,020.63
	宁乡灰汤至湘乡虞塘公路工程	14,822.30	17,786.76
	库区网箱整治	5,517.25	6,620.70
	水府旅游区文化广场	938.65	1,126.38
	零星项目	895.85	1,075.02
	水府 5A 景区（第一期）项目	11,427.14	13,712.57
	<b>合计</b>	<b>111,451.71</b>	<b>133,742.05</b>
2019 年	城北新区	42,219.49	50,663.39
	滨河北路西线	4,278.46	5,134.15
	滨河南路西线	2,627.27	3,152.73
	励志项目	2,327.13	2,792.56
	火车站项目	1,808.97	2,170.77
	市政项目	21,723.96	26,068.76
	滨北五期	6,830.11	8,196.13
	S209 线宁乡横市至双峰太平寺公路湘潭段	5,180.57	6,216.68
	湘乡市高速公路连接线提质改造工程	7,371.85	8,846.22
	水府连接线	7,048.96	8,458.75
	5A 创建（一）期	7,692.24	9,230.68
	<b>合计</b>	<b>109,109.02</b>	<b>130,930.82</b>

截至 2021 年末，发行人主要已完工项目情况如下表所示：

### 截至 2021 年末发行人主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已结转成本	已回款金额	建设期限
1	5A 创建（一期）	55,279.00	25,091.95	30,110.34	25,091.95	30,110.34	2016-2021
2	市政项目	40,000.00	35,957.35	43,148.82	35,957.35	42,371.31	2016-2021
3	龙城大道	38,000.00	18,544.04	22,252.85	18,544.04	22,017.00	2016-2021
4	403 道路	17,068.00	16,726.92	20,072.31	16,726.92	20,072.31	2016-2021
5	湘乡市高速公路连接线提质改造工程	16,037.44	12,086.20	14,503.44	12,086.20	14,503.44	2018-2021
6	水府连接线	15,626.00	8,424.93	10,109.92	8,424.93	8,972.76	2016-2021
7	宁乡灰汤至湘乡虞塘公路工程	15,500.00	15,249.19	17,786.76	14,822.30	17,786.76	2018-2021
8	韶山至湘乡公路工程	12,000.00	11,412.24	13,694.68	11,412.24	-	2018-2021
9	火车站项目	12,000.00	3,614.60	4,337.52	3,614.60	3,911.27	2016-2021
10	励志项目	10,000.00	9,234.20	11,081.03	9,234.20	10,614.62	2016-2021
11	府前路	8,000.00	7,896.63	9,475.95	7,896.63	9,472.02	2016-2021
12	滨北五期	7,000.00	6,861.22	8,233.47	6,861.22	8,210.40	2016-2021
13	湘潭至湘乡公路工程	6,800.00	6,675.22	5,653.75	4,711.46	-	2018-2021
14	S209 线宁乡横市至双峰太平寺公路湘潭段	5,200.00	5,180.57	6,216.68	5,180.57	6,216.68	2018-2021
15	滨河北路西线	5,000.00	4,885.25	5,862.30	4,885.25	5,789.26	2016-2021
16	农村公路	4,100.00	4,094.34	4,913.21	4,094.34	1,836.17	2018-2021
17	南正街背街小巷改造项目	4,000.00	3,908.35	4,690.02	3,908.35	-	2018-2021
18	滨河南路西线	4,000.00	3,762.14	4,514.57	3,762.14	3,295.07	2016-2021
19	司法业务用房	3,500.00	3,352.87	4,023.44	3,352.87	176.68	2018-2021
20	公厕垃圾站改造项目	1,550.00	1,521.11	1,825.34	1,521.11	-	2018-2021
21	府右路	1,500.00	1,494.86	1,793.84	1,494.86	1,793.84	2016-2021
22	G320 绕城线三标（车站东路）	1,200.00	1,098.70	1,318.44	1,098.70	-	2019-2021
23	零星工程	30,268.00	3,654.88	4,229.50	3,524.58	-	-
	合 计	<b>313,628.44</b>	<b>209,026.63</b>	<b>247,806.82</b>	<b>206,505.68</b>	<b>207,149.93</b>	<b>-</b>

截至 2021 年末，发行人主要在建项目情况如下表所示：

### 截至 2021 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已结转成本	已回款金额	建设期限	回款期间	项目性质	是否签订协议	签订对象
1	城北新区	230,000.00	214,519.94	147,876.03	123,230.03	128,173.98	2013-2022	2016-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
3	健康产业园一期	123,134.72	16,616.62	-	-	-	2021-2024	2023-2026	代建项目	是	湘乡市人民政府
4	双创园四期	48,174.32	39,798.38	-	-	-	2020-2022	2023-2025	代建项目	是	湘乡市人民政府
5	东郊现代农业示范园	46,230.05	42,879.91	-	-	-	2018-2022	2023-2025	代建项目	是	湘乡市人民政府
6	城北片区驾考中心土地整理	35,000.00	30,908.87	7,418.13	6,181.77	5,709.06	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
7	起凤学校	25,800.00	25,132.31	30,158.78	25,132.31	30,158.78	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
8	泉塘现代农业示范园	28,107.79	24,936.37	-	-	-	2018-2022	2023-2025	代建项目	是	湘乡市人民政府
9	中南汽车城	18,000.00	17,365.65	20,838.78	17,365.65	17,020.63	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
10	滨五安置区土地整理	18,000.00	17,180.26	4,123.26	3,436.05	2,061.63	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
11	火车站安置区土地整理	15,000.00	13,879.60	3,331.10	2,775.92	1,665.55	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
12	东林安置区土地整理	15,000.00	13,544.07	3,250.58	2,708.81	1,625.29	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
13	联盟安置区土地整理	13,000.00	12,517.49	3,004.20	2,503.50	1,502.10	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
14	城北安置区土地整理	12,000.00	9,357.44	2,245.79	1,871.49	1,122.89	2018-2022	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
15	G320 湘乡市铜钿湾改线工程	11,028.36	8,410.42	-	-	-	2017-2022	2023-2025	代建项目	是	湘乡市人民政府
16	东郊居民新区土地整理	10,000.00	2,067.53	496.21	413.51	248.1	2018-2023	2021-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
17	金塘居民新区土地整理	10,000.00	350	84	70	42	2018-2023	2022-2025	代建项目	是	湘乡市人民政府
18	易地搬迁扶贫项目	8,000.00	6,168.66	-	-	-	2017-2022	2023-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
19	库区网箱整治	6,000.00	5,517.25	6,620.70	5,517.25	-	2018-2022	2022-2023	代建项目	是	湘乡市人民政府
20	国防训练基地	8,000.00	1,261.71	-	-	-	2019-2022	2022-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府
21	湖滨带建设	5,000.00	4,298.97	-	-	-	2019-2022	2022-2024	代建项目	是	湘乡市人民政府

2022 年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

---

22	涟水湘乡段治理	5,000.00	2,170.96	686.9	-	824.28	2018-2022	2021-2023	代建项目	是	湘乡市人民政府
23	水府庙项目	2,000.00	1,642.25	-	-	-	2020-2022	2022-2023	代建项目	是	湘乡市人民政府
24	零星工程	54,020.00	3,387.13	-	-	-	-	-	代建项目	是	湘乡市人民政府
合 计		927,495.24	631,080.23	290,059.89	241,716.56	190,154.29					

截至2021年末，发行人部分拟建项目情况如下表所示：

### 截至2021年末发行人拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资额
1	湘乡市双创科技产业园五期建设项目	43,298.92
2	湘乡市水府庙水库二期治理项目	137,365.43
3	水府田园综合体建设项目	59,800.00

## 2、土地开发整理业务

在土地一级开发与整理业务方面，根据湘乡市人民政府出具的《湘乡市人民政府关于湘乡市东山投资建设开发有限公司承建市政项目及土地开发整理项目有关事宜的决定》（湘乡政函〔2011〕6号），湘乡市人民政府委托发行人在指定区域内进行土地开发整理，并在项目阶段性完工后，根据湘乡市财政局财政投资评审中心核定的投资额，按照发行人投资额的120%向发行人支付工程款项，作为发行人的土地开发整理业务收入。

2019-2021年，发行人土地开发整理业务收入情况如下表所示：

### 最近三年公司土地开发整理业务收入情况

单位：万元

年份	项目	确认成本	确认收入
2021	湘乡市城北新区（土地开发整理）	25,567.04	30,680.44
	合计	<b>25,567.04</b>	<b>30,680.44</b>
2020	湘乡市城北新区（土地开发整理）	11,377.04	13,652.45
	合计	<b>11,377.04</b>	<b>13,652.45</b>
2019	湘乡市城北新区（土地开发整理）	17,221.33	20,665.59
	合计	<b>17,221.33</b>	<b>20,665.59</b>

## 九、发行人所在行业情况

### 1、城市基础设施建设行业

#### (1) 我国城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。同时，城市基础设施承担着公共服务功能，加快城市基础设施建设，有利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，加快我国城镇化建设进程。

改革开放以来，我国的城市建设进入到了飞速发展的阶段。经过 40 多年的快速发展，2021 年中国城镇化率达 64.72%，但仍然远低于发达国家 80% 的平均水平，这个差距也是中国经济发展的潜力和持久的动力。

近年来，城市基础设施建设行业利好政策不断出台。根据国家发改委《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》通知，总体要求为以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，统筹发展和安全，深入实施以人为核心的新型城镇化战略，促进农业转移人口有序有效融入城市，增强城市群和都市圈承载能力，转变超大特大城市发展方式，提升城市建设与治理现代化水平，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快推进城乡融合发展，为“十四五”开好局

起好步提供有力支撑。未来随着城市人口数量的不断增长，对城市基础设施建设的需求还将进一步提高。城市基础设施建设投资是政府投资的一个重要组成部分，其投资方向与当前国家加大城市基础设施建设、改善民生、积极扩大内需的政策相吻合，能够有效促进国民经济的发展。现阶段城市基础设施建设展现出多重效果：一方面城市基础设施建设直接拉动了对生产资料的需求，吸引了社会投资的参与，扩大了社会总需求；另一方面，城市化进程的加速为工业化发展提供了载体，提供了工业化发展所必须的土地和基础设施；同时，城市化进程也引发了城市居民消费需求结构的升级优化，推动了产业结构的优化调整，为国民经济发展注入新的动力。此外，现阶段城市基础设施建设更加注重生产、生活环境的改善，与未来城市化发展方向相契合。可以预见，具备科学规划、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点。

展望未来，我国城市基础设施建设将迎来新的发展空间。随着中国经济继续保持中高速增长和城市化进程的加速推进，城市基础设施建设的规模将进一步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。

## （2）湘乡市城市基础设施建设行业

湘乡市为湖南省直管县级市，位于湖南省中部，北邻韶山 22 公里，东距长沙 80 公里，为长、株、潭城市群资源节约型、环境友好型社会建设综合配套改革实验区重要工业基地和休闲旅游城市。根据

湘乡市人民政府 2019 年政府工作报告，2018 年湘乡市城市基础设施建设成果丰硕，城市形态全面提升：云门广场提质改造主体完工，生活垃圾焚烧发电、殡葬服务中心、动物无害化处理等基础设施即将竣工；城乡交通加快对接，新建、改造农村公路 217 公里，改造危桥 6 座，实施安保工程 131 公里；水府大桥顺利通车；电力工程建设与水利工程建设稳步推进；南正街、健康路提质改造完成；涟水治理效果明显；扩改翻城镇危旧房屋 746 套；新增城市绿地 13.72 公顷、公共停车位 500 个。

未来几年，湘乡市将从完善基础设施建设网络和推进城市精细管理出发，强基础优管理，推进城乡融合发展。在完善基础设施网络方面，2019 年湘乡市将全力争取醴娄高速、G320 绕城线农村段、湘韶城际快车道、湘青线一期开工；新建、完善书院路、育才路等城市路网建设；启动千里建设三年攻坚行动，新建、改造 110KV 变电站 2 坐，完成农网改造 169 个村；实施中型水库管理三年行动，加固涟水湖山段放堤 13.2 公里，推动城乡供水一体化 PPP 项目建设。在推进城市精细管理方面，扎实推进全国文明城市创建；加强智慧城市数字化平台建设和功能整合；完善道路绿化、城市管网等公共配套设施。发行人作为湘乡市基础设施建设领域重要主体，面临着良好的发展空间和机遇。

## 2、土地开发整理行业

### （1）我国土地开发整理行业

土地开发整理是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功

能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。土地开发整理业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的持续健康发展。

土地开发整理行业开放度较低，政策对该行业的发展起着主导作用。2010年9月，国土资源部颁布了《国土资源部办公厅关于印发〈开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工〉的通知》（国土资厅发〔2010〕50号）。该文件要求，从2011年4月开始，我国土地开发整理以土地储备中心为主导的模式将全面转变为企主导模式，为政府融资平台承担土地开发整理职能提供了法律依据。

近年来全国土地成交价格上涨速度呈现放缓趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年我国土地开发整理市场将保持稳定的增长态势。

## （2）湘乡市土地开发整理行业

湘乡市地貌以丘陵山地为主，“五山一水三分田、一分道路和庄园”，复杂的地质环境和多样的地貌类型，决定了湘乡市适宜的农用地和建设用地有限。

目前，湘乡市正积极推进“两型社会”建设，加快开展经济社会发展规划、城乡规划、土地利用规划“三规合一”的工作。随着城市化的推进和城市建设步伐的加快，湘乡市委、市政府提出了“南拓、北进、东延、西展”的战略，对土地的开发与合理利用提出了更高的要求。发行人土地开发整理业务所在的东山新城是“南拓”城市框架的核心区域，也是实现湘乡与长、株、潭对接的主战场。经过几年的开发建设，东山新城第一期工程已搭建了城区的基本框架，聚集了人气，拉升了地价，产生了良好的经济和社会效益。未来，随着二期规划的顺利实施，发行人的储备地块将具备良好的升值潜力和投资价值，发行人土地开发整理业务也将迎来更大的发展机遇。

### 3、发行人行业地位与竞争优势

#### （1）发行人行业地位

发行人是由湘乡市人民政府批准成立、由湘乡市财政局控股的国有有限责任公司，是湘乡市目前资产规模最大的国有公司，也是湘乡市目前唯一一家获得公开市场主体评级“AA”的公司。围绕湘乡市城市开发建设与国有资产运营，发行人形成了以工程代建和土地开发整理业务为核心的主营业务体系，在湘乡市相关业务领域内具有重要地位。同时，为加快湘乡市城市开发建设步伐，推动城市现代化发展，湘乡市人民政府致力于将发行人打造为区域内优秀的城市建设综合性运营商，近年来不断在资产注入、项目承接和税收减免等方面给予发行人支持，使发行人综合实力不断增强，行业龙头地位日益突出。

#### （2）发行人竞争优势

### ①区位优势

湘乡市位于湘潭市西南部，地处湖南省政治、经济、文化最发达的长株潭城市群内，自2007年国务院批准长株潭城市群成为“资源节约型和环境友好型”社会综合配套改革试验区以来，湖南省委、省政府对两型示范区的建设高度重视，多次出台优惠政策给予支持。2012年4月，为了进一步发挥长株潭城市群“两型社会”示范区在全省“两型社会”建设中的示范引领作用，湖南省人民政府下发了《关于支持长株潭城市群两型社会示范区改革建设的若干意见》，从产业、财税、土地、投融资、人才科技、行政等6个方面进一步支持示范区的改革建设。受益于上述政策支持，湘乡市综合实力得到大幅提升，经济发展的内生动力明显增强。区域经济的发展和政策上的优惠推动发行人业务不断扩展，行业地位进一步巩固，为未来发展提供更广阔的空间。

### ②业务优势

发行人受湘乡市人民政府委托，在区域内经营城市基础设施建设及土地开发整理业务，具有较强的区域垄断优势。同时，在项目运作方面，发行人近年来承接了大量重点建设项目，在基础设施建设项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验，形成了独立完善的决策、投资和管理体系，为发行人市场竞争力和盈利能力的不断提升打下了坚实基础。

### ③政府支持

发行人作为湘乡市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，

在资产注入、资源获取、项目开发、税收等方面得到了各级政府的大力支持。自成立以来，湘乡市人民政府先后向发行人注入多宗土地使用权资产，壮大了发行人资产规模与经营实力。近年来，随着发行人工程代建及土地开发整理业务的高速发展，湘乡市人民政府将区域内湘乡市综合停车场及配套设施建设项目、湘乡市城区管网建设项目、龙城大道项目、南正街背街小巷改造项目等多个大型重点项目授权予发行人建设经营。此外，根据湘乡市人民政府《关于同意湘乡市东山投资建设开发有限公司享受有关税收优惠政策的通知》及《关于湘乡市东山投资建设开发有限公司有关税收优惠政策的补充通知》，发行人主营业务营业收入免提增值税、城建税、教育费附加，财政补贴收入及主营业务营业收入所获得的净收益免提企业所得税。在政府的高度重视和大力扶持下，发行人近年来资金实力和经营能力不断增强，市场竞争力不断提升。

## 十、发行人业务发展规划

未来，发行人将根据国家经济发展战略、产业政策及区域规划，按照湘乡市经济社会发展战略要求，不断强化城市开发建设职能，进一步增强融资能力，努力发展成为优秀的城市建设综合性运营商。发行人将在各级政府的领导下，进一步做好如下方面的工作：

1、强化城市基础设施建设及土地开发整理业务经营能力。围绕湘乡市“长、株、潭城市群资源节约型、环境友好型社会建设综合配套改革实验区重要工业基地和休闲旅游城市”战略定位，进一步参与湘乡市城市开发建设，保质保量完成区域内重点项目建设工作；

- 2、加大融资方式创新力度。在稳步推进政策性银行、商业银行等传统贷款融资的基础上，探索新的融资渠道，以拓展资本市场融资方式，扩大融资规模，降低融资成本，保障公司的稳步经营；
- 3、提高可持续发展能力。逐步发展为资产质量优、融资能力强、偿债能力佳、发展前景好的优秀城市建设综合性运营商，形成“政府引导，社会参与，市场运作”的多元化经营格局。

## 第五条 财务会计信息

### 一、发行人财务报表基本情况

#### (一) 会计报表编制基础

本部分财务数据来源于发行人2019年-2021年经审计的财务报告及2022年1-9月未经审计的财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年的合并财务报表进行了审计，并出具了“中兴华审字（2020）第170046号”的标准无保留意见审计报告；对发行人2020年的合并财务报表进行了审计，并出具了“中兴华审字（2021）第170039号”的标准无保留意见审计报告；对发行人2021年的合并财务报表进行了审计，并出具了“中兴华审字（2022）第170070号”的标准无保留意见审计报告。

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。

#### (二) 重大会计政策及会计估计变更

##### 1、重大会计政策变更

###### (1) 2019年主要会计政策变更

根据财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）（以下简称“《修订通和》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和《修订通知》的

要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表以及以后期间的财务报表。发行人属于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业，结合《修订通知》的要求对财务报表示格及部分科目列报进行相应调整。资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”、“应收账款”两个项目，将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”、“应付账款”两个项目等。对于上述列报项目的变更。公司对可比会计期间数据进行追溯调整，受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

新列报报表项目及金额（母公司）		原列报报表项目及金额（母公司）	
应收票据	-	应收票据及应收账款	98,683,909.00
应收账款	98,683,909.00		
应付票据	-	应付票据及应付账款	39,245,058.62
应付账款	39,245,058.62		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,675,096.73	资产减值损失	4,675,096.73

### （2）2020年主要会计政策变更

2020年度，发行人无重大会计政策变更。

### （3）2021年主要会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号—租赁>的通知》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1

月1日起施行。

本公司于2021年1月1日起开始执行前述新租赁准则。执行新租赁准则对公司财务报表无影响。

#### (4) 2022年1-9月主要会计政策变更

2022年1-9月，发行人无重大会计政策变更。

#### 2、重大会计估计变更

最近三年及一期，发行人无重大会计估计变更。

#### (三) 合并报表范围变化情况

##### 1、2019年发行人合并报表范围子公司变化情况

2019年度，发行人合并报表范围内新增四家子公司，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变动原因
1	湖南省融城旅游度假开发有限公司	10,000	100.00%	股权转让
2	湘乡市农业发展有限公司	6,800	100.00%	股权转让
3	湘潭水府投资建设开发有限公司	5,000	100.00%	股权转让
4	湘乡市扶贫开发投资有限公司	1,000	100.00%	股权转让

##### 3、2020年发行人合并报表范围子公司变化情况

2020年度，发行人合并报表范围内子公司未发生变化。

##### 4、2021年发行人合并报表范围子公司变化情况

2021年度，发行人合并报表范围内新增两家子公司，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变动原因
1	湖南省湘乡绿港现代农业发展有限公司	3,600	100.00%	新设

2	湘乡融媒文化传播有限公司	5,000	100.00%	新设
---	--------------	-------	---------	----

## 5、2022年1-9月发行人合并报表范围子公司变化情况

2022年1-9月，发行人合并报表范围内子公司未发生变化。

### (四) 2019年度会计报表追溯调整事项

2019年3月12日，湘乡市财政局出具了《关于同意将湘乡市农业发展有限公司等三家公司股权划转至湘乡市东山投资建设开发有限公司的批复》文件，同意将湘乡市农业发展有限公司100%股权、湖南水府旅游区湘乡开发有限公司持有的湖南省融城旅游度假开发有限公司100%股权和湘潭水府投资建设开发有限公司18%股权划至发行人。

关于上述发行人合并报表范围内新纳入子公司事项，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已将发行人2019年度财务报表期初数进行了追溯调整。追溯调整具体情况详见“中兴华审字（2020）第170046号”的审计报告之“十四、其他重要事项”。

## 二、主要财务数据与财务指标

### 发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2022年9月末/ 1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产总计	2,824,760.73	2,782,296.95	2,702,907.18	2,620,947.19
其中：流动资产	2,591,115.15	2,548,844.29	2,532,543.42	2,480,279.04
负债合计	676,172.59	644,486.36	588,088.63	523,466.16
其中：流动负债	274,497.46	273,590.43	147,402.70	143,384.99
所有者权益合计	2,148,588.14	2,137,810.59	2,114,818.55	2,097,481.03
营业收入	107,375.81	144,137.67	147,579.76	151,653.71

营业利润	10,534.40	21,494.59	17,345.00	21,172.45
净利润	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15
经营活动产生的现金流入	122,731.00	150,550.93	109,732.63	174,900.35
经营活动产生的现金流量净额	38,884.13	-13,160.24	-27,216.22	83,312.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,103.94	-63.51	-19,819.00	-36,860.63
筹资活动产生的现金流量净额	-37,106.77	13,669.65	23,362.94	-132,693.70
现金及现金等价物净增加额	-2,326.59	445.89	-23,672.28	-86,242.33

### 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2022年9月末 /1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率(倍)	9.44	9.32	17.18	17.30
速动比率(倍)	1.17	0.88	1.01	0.71
资产负债率(%)	23.94	23.16	21.76	19.97
应收账款周转率(次/年)	0.89	1.74	3.76	12.59
存货周转率(次/年)	0.04	0.05	0.05	0.06
总资产周转率(次/年)	0.08	0.05	0.06	0.06
营业毛利率(%)	16.58	20.46	16.66	16.57
净资产收益率(%)	0.50	1.08	0.82	1.11
总资产收益率(%)	0.76	0.84	0.65	0.86
EBITDA(万元)	-	64,116.65	46,749.54	49,553.10
利息保障倍数(倍)	-	1.79	1.61	1.77

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=净利润+所得税+利息费用+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 11、利息保障倍数=(利润总额+利息费用+折旧+摊销)/利息费用

### 三、发行人财务指标分析

## (一) 财务概况

发行人是由湘乡市人民政府批准成立、由湘乡市财政局控股的国有有限责任公司，是湘乡市目前资产规模最大的国有企业。围绕湘乡市城市开发建设与国有资产运营，发行人形成了以工程代建和土地开发整理业务为核心的主营业务体系，在湘乡市相关业务领域内具有重要地位。在湘乡市人民政府的大力支持下，伴随着湘乡经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至2021年12月31日，发行人资产总计为2,782,296.95万元，负债合计为644,486.36万元，所有者权益合计为2,137,810.59万元，资产负债率为23.16%。2021年度实现营业总收入144,137.67万元，实现净利润21,494.59万元，2021年度经营活动现金流入150,550.93万元。

截至2022年9月30日，发行人资产总计为2,824,760.73万元，负债合计为676,172.59万元，所有者权益合计为2,148,588.14万元，资产负债率为23.94%。2022年1-9月实现营业总收入107,375.81万元，实现净利润10,777.55万元，2022年1-9月经营活动现金流入122,731.00万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。

## (二) 收入来源及利润概况

发行人收入来源及利润概况表

单位：万元

项目	2022年9月末 /1-9月	2021年末/度	2020年度	2019年度
工程代建	64,258.44	100,837.06	133,742.05	130,930.82
土地开发整理	36,154.46	30,680.44	13,652.45	20,665.59
旅游服务	12.34	-	55.97	57.30

其他收入	2,322.84	153.57	129.29	-
营业收入合计	107,375.81	144,137.67	147,579.76	151,653.71
净利润	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入151,653.71万元、147,579.76万元、144,137.67万元和107,375.81万元。发行人根据市政府的统一部署，承担湘乡市重要的城市基础设施项目投资建设的任务，是湘乡市城市基础设施投资、建设、运营的重要主体，随着湘乡市城市化、工业化及基础配套设施建设业务的快速发展，发行人工程代建业务稳步增长。报告期内，发行人营业收入呈现一定程度波动趋势，主要系受当期工程完工进度影响。

最近三年及一期，发行人分别实现净利润21,323.15万元、17,337.51万元、22,992.04万元和10,777.55万元，显示出发行人较强的盈利能力。近年来，发行人的土地开发整理业务和工程代建业务投入较大，为地方经济发展做出了巨大贡献。

### (三) 偿债能力分析

#### 发行人主要偿债能力指标

项目	2022年9月末 /1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动资产(万元)	2,591,115.15	2,548,844.30	2,532,543.42	2,480,279.04
流动负债(万元)	274,497.46	273,590.43	147,402.70	143,384.99
净利润(万元)	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15
EBITDA(万元)	-	23,323.57	21,710.68	21,636.30
资产负债率(%)	23.94	23.16	21.76	19.97
流动比率(倍)	9.44	9.32	17.18	17.30
速动比率(倍)	1.17	0.88	1.01	0.71
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	1.79	1.61	1.77

最近三年及一期，发行人流动资产占总资产的比率分别为94.63%、93.70%、91.61%和91.73%，一直稳定在较高水平，可根据需要变现相关资产提高短期偿债能力。最近三年及一期，发行人资产负债率分别为19.97%、21.76%、23.16%和23.94%，发行人资产负债率较低，财务结构稳健，能够较好抵御和防范财务风险。

最近三年及一期，发行人流动比率分别为17.30倍、17.18倍、9.32倍和9.44倍，速动比率分别为0.71倍、1.01倍、0.88倍和1.17倍。由于发行人行业及主营业务性质特征其存货规模较大，速动比率明显低于流动比率。总体来看，发行人流动资产对流动负债覆盖倍数相对偏弱，短期偿债存在一定压力。最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.77、1.61和1.79，总体呈上升趋势，主要系公司经营能力逐年提高所致。因此，发行人具备较强的长期偿债能力。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率较低，发行人流动资产对流动负债能够实现有效覆盖，长期及短期偿债能力均较强。未来，随着发行人工程代建、土地开发整理等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

#### (四) 营运能力分析

##### 发行人主要营运能力指标

项目	2022年9月末 /1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
营业收入(万元)	107,375.81	144,137.67	147,579.76	151,653.71
营业成本(万元)	89,576.08	121,606.89	122,988.34	126,527.68
存货周转率(次/年)	0.04	0.04	0.05	0.06

应收账款周转率(次/年)	0.89	1.25	3.76	12.59
总资产周转率(次/年)	0.08	0.04	0.06	0.06

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 151,653.71 万元、147,579.76 万元、144,137.67 万元和 107,375.81 万元，报告期内，发行人营业收入整体规模保持较高水平，营业收入整体略微下降，主要系受工程完工与结算进度影响。

最近三年及一期发行人存货周转率分别为 0.06 次/年、0.05 次/年、0.04 次/年和 0.04 次/年，数值较小主要系发行人库存土地及房屋建筑物资产、工程施工及土地开发成本等存货规模较大所致，上述情况符合发行人行业特征。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 12.59 次/年、3.76 次/年、1.25 次/年和 0.89 次/年，发行人应收账款主要为经营工程代建及土地开发整理业务产生的对湘乡市财政局的应收款项。报告期内，发行人应收账款周转率大幅下降，主要系近两年工程代建及土地开发整理业务持续发展导致应收账款大幅上升所致。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.06 次/年、0.04 次/年和 0.08 次/年，发行人资产体量较大，营业收入相比资产规模较小，因此总资产周转率数值较小。2021 总资产周转率出现下滑主要系非流动资产中在建工程增长幅度加大所致。

## (五) 盈利能力分析

### 发行人主要盈利能力指标

项目	2022 年 9 月末/ 1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
----	-----------------------	-----------	-----------	-----------

营业收入（万元）	107,375.81	144,137.67	147,579.76	151,653.71
营业成本（万元）	89,576.08	121,606.89	122,988.34	126,527.68
净利润（万元）	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15
净资产收益率（%）	0.76	1.08	0.82	1.11
总资产收益率（%）	0.50	0.84	0.65	0.86

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 151,653.71 万元、147,579.76 万元、144,137.67 万元和 107,375.81 万元，净利润分别为 21,323.15 万元、17,337.51 万元、22,992.04 万元和 10,777.55 万元，收入规模保持较高水平，净利润整体保持平稳态势，显示出发行人较强的盈利能力。未来，随着湘乡市经济社会的不断发展，发行人经营业务规模将不断扩大，其营业收入与净利润有望进一步提升。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 1.11%、0.82%、1.08% 和 0.76%，总资产收益率分别为 0.86%、0.65%、0.84% 和 0.50%。近三年，由于行业及公司业务特性，两项指标总体偏低，但相较于同行业处于合理水平。随着发行人经营业务规模的不断扩大及代建项目逐渐完工，其资产收益率也将得到进一步提升。

## （六）现金流量分析

### 发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2022 年 9 月末/ 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量流入	122,731.00	150,550.93	109,732.63	174,900.35
经营活动产生的现金流量净额	38,884.13	-13,160.24	-27,216.22	83,312.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,103.94	-63.52	-19,819.00	-36,860.63
筹资活动产生的现金流量净额	-37,106.77	13,669.65	23,362.94	-132,693.70
现金及现金等价物净增加额	-2,326.59	445.89	-23,672.28	-86,242.33

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为174,900.35万元、109,732.63万元、150,550.93万元和122,731.00万元；经营活动产生的现金流量净额分别为83,312.00万元、-27,216.22万元、-13,160.24万元和38,884.13万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；经营活动产生的现金流量净额受公司工程代建及土地开发整理业务款项结算与收支进度安排，发行人经营活动产生的现金流量净额呈现出一定的波动性。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-36,860.63万元、-19,819.00万元、-63.52万元和-4,103.94万元。报告期发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人近年来开工项目较多，在建工程投入资金规模较大所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-132,693.70万元、23,362.94万元、13,669.65万元和-37,106.77万元。2019年度发行人筹资活动现金大幅净流出，主要系发行人偿还大量到期债务所致。报告期内，发行人一方面持续控制负债规模，适度新增融资的额度，一方面加大了债务存续期还本付息力度。

#### 四、发行人资产情况分析

发行人近三年及一期资产构成表

单位：万元、%

项目	2022年9月30日		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	金额	占比
货币资金	2,488.81	0.09	6,815.40	0.24	3,633.50	0.13	62,505.79	2.38
应收账款	140,335.26	4.97	101,216.54	3.64	64,189.16	2.37	14,217.86	0.54

其他应收款	177,650.83	6.29	132,385.72	4.76	66,098.21	2.45	23,068.44	0.88
存货	2,270,640.25	80.38	2,308,426.63	82.97	2,383,622.54	88.19	2,377,887.24	90.73
其他流动资产	-	-	-	-	15,000.00	0.55	2,599.72	0.10
<b>流动资产合计</b>	<b>2,591,115.15</b>	<b>91.73</b>	<b>2,548,844.30</b>	<b>91.61</b>	<b>2,532,543.42</b>	<b>93.70</b>	<b>2,480,279.04</b>	<b>94.63</b>
可供出售金融资产	834.00	0.03	834.00	0.03	834.00	0.03	834.00	0.03
固定资产	98,028.67	3.47	101,937.21	3.66	107,258.40	3.97	6,812.66	0.26
在建工程	134,559.42	4.76	130,457.95	4.69	52,024.36	1.92	132,950.99	5.07
长期待摊费用	23.50	0.00	23.50	0.00	47.00	0.00	70.50	0.00
其他非流动资产	200.00	0.01	200.00	0.01	10,200.00	0.38	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>233,645.59</b>	<b>8.27</b>	<b>233,452.66</b>	<b>8.39</b>	<b>170,363.76</b>	<b>6.30</b>	<b>140,668.15</b>	<b>5.37</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,824,760.73</b>	<b>100.00</b>	<b>2,782,296.96</b>	<b>100.00</b>	<b>2,702,907.18</b>	<b>100.00</b>	<b>2,620,947.19</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人资产总计分别为2,620,947.19万元、2,702,907.18万元、2,782,296.96万元和2,824,760.73万元，发行人资产规模稳步增长。发行人资产各主要组成部分详细情况如下：

### (一) 货币资金

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人货币资金分别为62,505.79万元、3,633.50万元、6,815.40万元和2,488.81万元。报告期内，发行人货币资金大幅减少，主要系发行人一方面系发行人支付了较多的工程款及负债本息，一方面系发行人适当控制了融资规模以减少财务成本。

截至2021年12月末，发行人货币资金为6,815.40万元，具体情况如下表所示：

#### 发行人2021年末货币资金明细

单位：万元

序号	项目	金额	受限情况
1	银行存款	6,815.39	无受限
2	其他货币资金	-	-
合计	-	6,815.39	-

## (二) 应收账款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人应收账款主要为基础设施代建、土地开发整理业务形成的工程款项，发行人应收账款账面价值分别为14,217.86万元、64,189.76万元、101,216.54万元和140,335.26万元。报告期内，发行人工程代建及土地开发整理业务持续发展，收入规模实现较快增长，工程回款有所滞后，导致对湘乡市财政局的应收账款增加所致。

截至2021年12月末，发行人应收账款余额明细如下表所示：

**发行人2021年末应收账款明细**

单位：万元

序号	单位名称	余额	款项性质	账龄	坏账准备	形成原因	报告期内回款金额	回款安排
1	湘乡市财政局	91,676.68	土地整理及工程代建款	1-2年	-	工程代建业务形成	278,670.92	完工确认收入后三年内支付工程款
2	湘乡市信源物业服务有限公司	4,926.00	停车场租赁	1年以内	-	城区停车场收费	-	按年实现停车场租赁收入及回款
3	湘乡市瑞达环保有限公司	4,602.78	污水管网租赁	1年以内	-	污水管网使用收费	-	按年实现管网设备租赁收入及回款
4	韶湖旅行社	8.9	旅游服务	3-5年	3.41	旅游服务费	-	一年内结付剩余款项
5	湖南凌云建设有限公司	5.6	设备款	1年内	-	设备款	-	一年内支付全部设备款项
<b>合计</b>		<b>101,219.95</b>			<b>3.41</b>	<b>-</b>	<b>278,670.92</b>	

截至2021年12月末，发行人应收账款账面价值为101,216.54万元，全部为发行人经营活动产生的应收款项，不涉及往来占款或资金拆借行为。发行人土地整理与工程代建款项、旅游服务款项及设备款项为正常的商业信用，按照协议约定回款。近三年，发行人收到土地整理款项分别为20,665.59万元、13,652.45万元和30,680.45万元；

收到工程代建的款项分别为130,930.82万元、83,977.92万元和75,974.45万元。

### 发行人2021年12月末应收账款分类

单位：万元

款项性质		期末余额
经营性	土地整理及工程代建款	91,676.67
	停车场租赁	4,926.00
	污水管网租赁	4,602.78
	旅游服务	8.90
	设备款	5.60
非经营性	-	0.00
合计		101,219.95

### (三) 其他应收款

截至2019-2021末及2022年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为23,068.44万元、66,098.21万元、132,385.72万元和177,650.83万元。从2019年开始发行人其他应收款呈现增长趋势，主要系与湘乡市惟楚实业有限公司、湘乡市龙城产业投资发展集团、湘乡市湘建市政工程有限公司等企业资金往来款所致。

截至2021年12月末，发行人其他应收款前五名合计为108,788.33万元，占其他应收款期末余额的80.34%，明细如下表所示：

### 发行人2021年末前五名其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	是否关联	形成原因	报告期内回款情况	未来三年回款计划		
								2022年	2023年	2024年
湘乡市惟楚实业有限公司	57,888.92	42.75	1年内	往来款	是	资金往来款项	240,400.67	20,261.12	17,366.68	11,577.78
湘乡市城市建设投资开发有限公司	20,979.40	15.49	1-4年	往来款	否	资金往来款项	7,990.00	7,342.79	6,293.82	4,195.88
湘乡龙城产业投资发展有限公司	16,378.94	12.1	1年内	往来款	是	资金往来款项	106,544.10	5,732.63	4,913.68	3,275.79
湖南水府旅游区	8,105.36	5.99	1-2年	往来	是	资金往	10,244.40	5,268.48	2,836.88	-

湘乡开发有限公司				款		来款项				
湘乡市湘建市政工程有限公司	5,435.70	4.01	1-2 年	往来款	是	资金往来款项	38,492.40	5,435.70	-	-
合计	<b>108,788.33</b>	<b>80.34</b>	-	-		-	<b>403,671.57</b>	<b>44,040.73</b>	<b>31,411.05</b>	<b>19,049.45</b>

截至2021年12月末，发行人其他应收款账面余额为135,416.90万元，计提坏账准备为3,031.19万元，其他应收款主要系与地方国有企业发生资金往来及经营活动产生的保证金等。发行人其他应收款账面余额按照款项性质分类情况如下：

#### 发行人 2021 年 12 月末其他应收款分类

单位：万元

款项性质		期末余额
经营性	保证金	834.30
非经营性	资金往来	134,582.60
合计		<b>135,416.90</b>

根据发行人内部控制制度等相关规定，发行人对往来款和资金拆借行为均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关往来款项或资金拆借行为合法合规。

根据发行人《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定，发行人往来占款或资金拆借等其他应收款的关联交易决策权限和程序、定价机制如下：

##### 1、决策权限

(1) 公司拟与关联方达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值5%以下的关联交易，由公司总经理决定，董事长复核（但总经理应予以回避的关联交易除外）。

(2) 公司拟与关联方达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值5%至8%之间，以及本属于公司总经理决定的但其本人因关联

关系而回避的关联交易，均由董事会做出决议。

(3) 如公司拟与关联方达成的关联交易总额高于公司最近经审计净资产值的8%以上的，由股东会做出决定。

## 2、决策程序

(1) 公司拟与关联方达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值3%以下的关联交易，由公司副总经理决定。

(2) 由公司总经理决定的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。具体操作流程为由公司财务部提交流程审批单，总经理出具决策意见，董事长出具复核意见。

(3) 由董事会或股东会审议批准的关联交易，董事会或股东会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会或股东会表决通过后方可实施。公司董事会或股东会审议关联交易事项时，关联董事或股东应当回避表决，也不得代理其他董事或股东行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。股东会会议由全体股东出席并作出决议后通过。

## 3、定价机制

根据《湘乡市东山投资建设开发有限公司决策制度》规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

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

#### （四）政府性应收款

截至2021年12月末，发行人政府性应收款金额合计为92,024.68万元，主要系应收湘乡市财政局工程款，具体明细如下：

#### 发行人 2021 年末政府性应收款

单位：万元

单位名称	金额	性质
湘乡市财政局	91,676.68	工程款
湘乡市湖南水府旅游区管理委员会	348.00	往来款
合计	<b>92,024.68</b>	-

#### （五）存货

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人账面价值分别为2,377,887.24万元、2,383,622.54万元、2,308,426.63万元和2,270,640.25万元。存货主要由土地及房屋建筑资产、工程施工和土地整理业务的开发成本构成。具体情况如下：

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	金额	金额
土地及房屋建筑资产	2,047,308.92	2,029,440.73	1,981,016.76

工程施工开发成本	107,463.24	182,465.86	215,513.03
土地整理开发成本	153,654.45	171,715.96	181,357.46
<b>合计</b>	<b>2,308,426.63</b>	<b>2,383,622.54</b>	<b>2,377,887.24</b>

最近三年，存货中土地资产分别为1,981,016.76万元、2,029,440.73万元和2,047,308.92万元，工程施工的开发成本分别为215,513.03万元、182,465.86万元和107,463.24万元，土地整理的开发成本分别为181,357.46万元、171,715.96万元和153,654.45万元。截至2021年末，发行人土地资产如下表所示：

## 截至2021年12月末发行人土地资产明细表

单位: m<sup>2</sup>、万元、万元/m<sup>2</sup>

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金	出让金缴纳金额
1	湘乡国用(2010)第014998	湘乡市新湘路长桥村	政府注入	住宅	出让	39.3	1,886.35	评估法	48	否	是	1,131.00
2	湘乡国用(2010)第014999	湘乡市联盟村联盟村	政府注入	商业服务	出让	111.94	8,940.07	评估法	79.87	否	是	5,364.00
3	湘乡国用(2010)第015000	湘乡市东山张江村	政府注入	住宅	出让	108.27	10,253.00	评估法	94.7	是	是	3,118.00
4	湘乡国用(2010)第015001	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	77.44	6,184.47	评估法	79.87	否	是	3,710.00
5	湘乡国用(2010)第015002	湘乡市东山东林村	政府注入	商业服务	出让	40.82	3,260.08	评估法	79.87	否	是	1,956.00
6	湘乡国用(2010)第015003	湘乡市望春门桑枣村	政府注入	城镇混合住宅	出让	262.82	32,995.96	评估法	57.56	否	是	9,076.00
7	湘乡国用(2010)第015004	湘乡市新湘路长桥村	政府注入	住宅	出让	116.25	5,579.99	评估法	48	否	是	3,347.00
8	湘乡国用(2010)第015005	湘乡市望春门桑枣村	政府注入	商业服务	出让	69.81	5,575.05	评估法	79.87	否	是	3,345.00
9	湘乡国用(2010)第015006	湘乡市东山张江村	政府注入	住宅	出让	13.36	1,237.66	评估法	92.67	是	是	369.64
10	湘乡国用(2010)第015007	湘乡市畜牧水厂牲猪养殖场	政府注入	住宅	出让	9.35	735.62	评估法	78.67	否	是	258.8
11	湘乡国用(2010)第015008	湘乡市东山张江村	政府注入	住宅	出让	33.91	2,667.89	评估法	78.67	是	是	938.6

12	湘乡国用(2010)第015010	湘乡市东山城东村	政府注入	住宅	出让	233.54	23,509.28	评估法	100.67	否	是	6,725.00
13	湘乡国用(2010)第015012	湘乡市望春门桑枣村	政府注入	城镇混合住宅	出让	43.79	3,187.57	评估法	72.8	是	是	1,211.80
14	湘乡国用(2010)第015013	湘乡市东山张江村	政府注入	住宅	出让	41.35	3,831.83	评估法	92.67	是	是	1,190.00
15	湘乡国用(2010)第015014	湘乡市东山城东村	政府注入	住宅	出让	64.01	6,443.73	评估法	100.67	否	是	1,843.00
16	湘乡国用(2010)第015016	湘乡市东山张江村塔子村	政府注入	住宅	出让	52.88	4,159.93	评估法	78.67	是	是	1,463.02
17	湘乡国用(2016)第A0883	湘乡市东山东林村	政府注入	综合用地	出让	107.4	11,334.28	评估法	105.53	否	是	11,330.80
18	湘乡国用(2016)第A0884	湘乡市东山东林村	政府注入	综合用地	出让	40.57	4,965.61	评估法	122.4	否	是	4,991.88
19	湘乡国用(2016)第A0885	湘乡市东山东林村	政府注入	城镇混合住宅	出让	95.35	11,651.49	评估法	122.2	否	是	11,734.80
20	湘乡国用(2016)第A0886	湘乡市东山东林村	政府注入	城镇混合住宅	出让	102.92	12,577.01	评估法	122.2	否	是	12,670.39
21	湘乡国用(2012)第A0130	湘乡市泉塘镇山坳村	政府注入	住宅	出让	300	7,200.01	评估法	24	是	是	3,500.00
22	湘乡国用(2012)第A0131	湘乡市泉塘镇山坳村	政府注入	住宅	出让	277.4	6,658.54	评估法	24	是	是	3,236.27
23	湘乡国用(2012)第A0132	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	91.12	7,733.03	评估法	84.87	否	是	2,247.62
24	湘乡国用(2012)第A0133	湘乡市东山张江村	政府注入	商业服务	出让	28.24	3,445.61	评估法	122	是	是	696.65
25	湘乡国用(2012)第A0136	湘乡市东山东林村	政府注入	商业服务	出让	66.12	9,727.00	评估法	147.12	否	是	1,630.86
26	湘乡国用(2012)第A0137	湘乡市东山东林村	政府注入	商业服务	出让	12.71	2,050.85	评估法	161.33	是	是	313.56

27	湘乡国用(2012)第A0138	湘乡市东山东林村	政府注入	商业服务	出让	76.33	10,925.00	评估法	143.13	否	是	1,882.78
28	湘乡国用(2016)第A0881	湘乡市东山东林村	政府注入	综合用地	出让	97.68	12,011.56	评估法	122.97	否	是	12,175.03
29	湘乡国用(2016)第A0882	湘乡市东山东林村	政府注入	综合用地	出让	89.18	10,915.22	评估法	122.4	否	是	11,019.32
30	湘乡国用(2013)第A0185号	湘乡市望春门城北村	政府注入	综合用地	出让	104.99	9,463.02	评估法	90.13	否	是	8,399.13
31	湘乡国用(2013)第A0187号	湘乡市望春门金塘村、城北村	政府注入	综合用地	出让	96.65	9,033.25	评估法	93.47	否	是	7,731.74
32	湘乡国用(2014)第A0224号	湘乡市东山张江村、塔子村	政府注入	住宅用地	出让	126.04	11,444.45	评估法	90.8	否	是	10,083.21
33	湘乡国用(2014)第A0225号	湘乡市东山张江村、塔子村	政府注入	商业服务	出让	191.46	25,642.47	评估法	133.93	否	是	21,060.27
34	湘乡国用(2014)第A0226号	湘乡市东山塔子村	政府注入	住宅用地	出让	174.26	14,785.00	评估法	84.84	否	是	19,168.38
35	湘乡国用(2014)第A0227号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商住用地	出让	45	4,206.00	评估法	93.47	否	是	2,520.00
36	湘乡国用(2014)第A0228号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商住用地	出让	49.5	4,626.60	评估法	93.47	否	是	2,772.00
37	湘乡国用(2014)第A0229号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商住用地	出让	54.09	5,055.59	评估法	93.47	否	是	3,029.03
38	湘乡国用(2014)第A0240号	湘乡市望春门金塘村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	57.25	5,213.89	评估法	91.07	否	是	4,580.28
39	湘乡国用(2016)第A0877号	湘乡市望春门金塘村	政府注入	商住用地	出让	53.69	4,824.90	评估法	89.87	是	是	4,824.90

40	湘乡国用(2016)第A0878号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商住用地	出让	71.58	6,432.72	评估法	89.87	是	是	6,432.72
41	湘乡国用(2016)第A0879号	湘乡市望春门金塘村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	53.72	4,827.69	评估法	89.87	是	是	4,827.69
42	湘乡国用(2014)第A0244号	湘乡市望春门金塘村	政府注入	商住用地	出让	52.68	4,797.67	评估法	91.07	否	是	4,214.64
43	湘乡国用(2014)第A0245号	湘乡市东山东林村、塔子村	政府注入	商业服务	出让	40.22	4,889.54	评估法	121.58	否	是	2,922.41
44	湘乡国用(2014)第A0246号	湘乡市东山东林村、塔子村	政府注入	商业服务	出让	40.8	4,959.88	评估法	121.58	否	是	2,964.45
45	湘乡国用(2014)第A0247号	湘乡市东山东林村、塔子村	政府注入	商业服务	出让	40.68	4,946.29	评估法	121.58	否	是	2,956.33
46	湘乡国用(2014)第A0270号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	142.79	13,536.64	评估法	94.8	是	是	11,851.70
47	湘乡国用(2014)第A0271号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	69.75	6,612.63	评估法	94.8	是	是	5,464.02
48	湘乡国用(2014)第A0272号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	64.77	6,006.29	评估法	92.73	否	是	5,311.09
49	湘乡国用(2014)第A0273号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	126.75	16,731.00	评估法	132	是	是	10,393.10
50	湘乡国用(2014)第A0274号	湘乡市望春门联盟村、城北村	政府注入	商业服务	出让	148.52	15,158.63	评估法	102.07	是	是	12,178.39
51	湘乡国用(2014)第A0275号	湘乡市望春门联盟村、城北村	政府注入	商业服务	出让	138.53	16,484.40	评估法	119	否	是	11,359.00

52	湘乡国用(2014)第A0276号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	110.89	14,637.00	评估法	131.99	是	是	11,089.21
53	湘乡国用(2014)第A0277号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	130.26	14,598.08	评估法	112.07	否	是	10,681.53
54	湘乡国用(2014)第A0278号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	159.66	14,859.30	评估法	93.07	是	是	13,092.36
55	湘乡国用(2014)第A0279号	湘乡市望春门联盟村、城北村	政府注入	商业服务	出让	105.05	13,866.00	评估法	132	是	是	10,504.52
56	湘乡国用(2014)第A0280号	湘乡市望春门城北村	政府注入	商业服务	出让	106.41	14,045.00	评估法	132	是	是	8,725.15
57	湘乡国用(2014)第A0281号	湘乡市望春门城北村	政府注入	商业服务	出让	96.9	9,890.01	评估法	102.07	是	是	11,627.70
58	湘乡国用(2014)第A0282号	湘乡市望春门城北村	政府注入	商业服务	出让	96.65	6,146.73	评估法	63.6	是	是	7,925.03
59	湘乡国用(2015)第A0472号	湘乡市望春门金塘村、城北村	政府注入	商业服务	出让	214.08	20,052.16	评估法	93.67	是	是	31,683.84
60	湘乡国用(2015)第A0473号	湘乡市望春门金塘村	政府注入	商业服务	出让	190.89	20,043.61	评估法	105	是	是	20,030.88
61	湘乡国用(2015)第A0474号	湘乡市东山塔子村	政府注入	商业服务	出让	237.31	32,937.92	评估法	138.8	是	是	35,121.13
62	湘乡国用(2016)第A0880号	湘乡市东山塔子村	政府注入	商业服务	出让	146.65	25,277.45	评估法	172.36	是	是	25,277.45
63	湘乡国用(2016)第A0283号	湘乡市望春门联盟村、金塘村	政府注入	商业服务	出让	161.27	13,980.05	评估法	86.68	是	是	12,901.85
64	湘乡国用(2016)第A0284号	湘乡市望春门城北村、金塘村	政府注入	商业服务	出让	140.19	15,173.80	评估法	108.24	是	是	11,215.28

65	湘乡国用(2016)第A0285号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商业服务	出让	125.2	11,996.22	评估法	95.82	是	是	10,015.81
66	湘乡国用(2016)第A0286号	湘乡市望春门城北村	政府注入	商业服务	出让	97.07	11,588.95	评估法	119.39	否	是	7,765.12
67	湘乡国用(2015)第A0626号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	352.5	28,387.39	评估法	80.53	是	是	27,024.42
68	湘乡国用(2015)第A0627号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	292.79	23,715.75	评估法	81	是	是	22,447.00
69	湘乡国用(2015)第A0628号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	254.75	20,634.21	评估法	81	是	是	19,530.32
70	湘乡国用(2015)第A0629号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	59.07	5,395.44	评估法	91.33	是	是	4,922.85
71	湘乡国用(2015)第A0630号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	133.75	12,215.36	评估法	91.33	是	是	11,145.40
72	湘乡国用(2015)第A0631号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	153.14	19,295.84	评估法	126	是	是	18,376.99
73	湘乡国用(2015)第A0632号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	103.96	13,098.24	评估法	126	是	是	12,474.51
74	湘乡国用(2015)第A0633号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	107.81	13,583.59	评估法	126	是	是	12,936.75
75	湘乡国用(2015)第A0634号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	292.15	26,683.21	评估法	91.33	是	是	24,345.99
76	湘乡国用(2015)第A0635号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	79.16	8,417.79	评估法	106.33	是	是	7,916.42
77	湘乡国用(2015)第A0636号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	85.35	9,075.91	评估法	106.33	是	是	8,535.34
78	湘乡国用(2015)第A0638号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	126.02	13,399.70	评估法	106.33	是	是	12,601.60
79	湘乡国用(2016)第A0637号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	77.83	8,275.47	评估法	106.33	是	是	8,249.53

80	湘乡国用(2016)第A0639号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	152.78	16,245.72	评估法	106.33	是	是	15,278.11
81	湘乡国用(2016)第A0640号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	209.11	22,235.50	评估法	106.33	是	是	20,911.13
82	湘乡国用(2016)第A0641号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	172.71	15,774.39	评估法	91.33	是	是	22,452.59
83	湘乡国用(2016)第A0642号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	65.5	5,981.82	评估法	91.33	是	是	7,859.32
84	湘乡国用(2016)第A0643号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	65.34	6,948.05	评估法	106.33	是	是	6,926.27
85	湘乡国用(2016)第A0644号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	69.32	7,371.34	评估法	106.33	是	是	6,724.33
86	湘乡国用(2016)第A0645号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	179.38	14,529.66	评估法	81	是	是	17,399.71
87	湘乡国用(2016)第A0646号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	95.8	10,187.08	评估法	106.33	是	是	10,155.15
88	湘乡国用(2016)第A0647号	湘乡市城北先导区	政府注入	住宅用地	出让	109.03	8,830.96	评估法	81	是	是	10,575.35
89	湘乡国用(2016)第A0648号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	99.46	12,464.91	评估法	125.33	是	是	12,431.75
90	湘乡国用(2016)第A0649号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	131.29	16,454.45	评估法	125.33	是	是	16,410.69
91	湘乡国用(2016)第A0443号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	154.23	19,330.40	评估法	125.33	是	是	18,662.06
92	湘乡国用(2016)第A0444号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	124.13	15,557.67	评估法	125.33	是	是	15,309.41
93	湘乡国用(2016)第A0445号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	126.77	15,888.70	评估法	125.33	是	是	15,635.16
94	湘乡国用(2016)第A0446号	湘乡市城北先导区	政府注入	商业服务	出让	91.89	11,517.03	评估法	125.33	是	是	11,333.24

95	湘乡国用(2016)第A0704号	湘乡市望春门联盟村	政府注入	商住用地	出让	150.1	12,298.46	评估法	81.93	否	是	17,712.18
96	湘乡国用(2016)第A0705号	湘乡市东山东林村	政府注入	商业	出让	76.33	9,566.69	评估法	125.33	是	是	9,083.27
97	湘乡国用(2016)第A0706号	湘乡市东山塔子村、张江村	政府注入	商住用地	出让	191.81	22,223.60	评估法	115.87	是	是	22,824.58
98	湘乡国用(2016)第A0707号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	住宅用地	出让	153.22	12,339.52	评估法	80.53	否	是	15,475.48
99	湘乡国用(2016)第A0708号	湘乡市东山张江村、塔子村	政府注入	住宅用地	出让	127.24	13,529.89	评估法	106.33	是	是	12,851.27
100	湘乡国用(2016)第A0709号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	160.21	13,126.64	评估法	81.93	是	是	7,796.95
101	湘乡国用(2016)第A0710号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	160.31	13,134.96	评估法	81.93	是	是	7,801.89
102	湘乡国用(2016)第A0711号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	155.24	12,718.85	评估法	81.93	否	是	18,317.62
103	湘乡国用(2016)第A0712号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	186.7	15,296.74	评估法	81.93	是	是	16,802.77
104	湘乡国用(2016)第A0713号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	160.17	13,122.93	评估法	81.93	否	是	18,899.58
105	湘乡国用(2016)第A0714号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	182.12	14,921.52	评估法	81.93	否	是	21,489.90
106	湘乡国用(2016)第A0715号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	157.11	12,872.31	评估法	81.93	否	是	18,538.79
107	湘乡国用(2016)第A0716号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	159.72	13,085.88	评估法	81.93	否	是	18,846.22
108	湘乡国用(2016)第A0717号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	152.6	12,502.98	评估法	81.93	是	是	18,311.93

109	湘乡国用(2016)第A0718号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	168.87	13,835.56	评估法	81.93	否	是	15,197.72
110	湘乡国用(2016)第A0719号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	155.77	12,762.92	评估法	81.93	是	是	18,692.64
111	湘乡国用(2016)第A0730号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	151.8	12,436.98	评估法	81.93	是	是	7,387.30
112	湘乡国用(2016)第A0731号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	167.34	13,710.29	评估法	81.93	是	是	15,060.13
113	湘乡国用(2016)第A0732号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	156.43	12,816.37	评估法	81.93	否	是	14,078.19
114	湘乡国用(2016)第A0733号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	166.11	13,610.00	评估法	81.93	是	是	14,950.10
115	湘乡国用(2016)第A0734号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	156.61	12,831.81	评估法	81.93	是	是	14,095.16
116	湘乡国用(2016)第A0735号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	172.99	14,173.39	评估法	81.93	是	是	11,096.61
117	湘乡国用(2016)第A0736号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	178.56	14,630.02	评估法	81.93	是	是	11,760.50
118	湘乡国用(2016)第A0737号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	161.7	13,248.68	评估法	81.93	否	是	10,119.57
119	湘乡国用(2016)第A0738号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	170.09	13,935.49	评估法	81.93	否	是	10,915.22
120	湘乡国用(2016)第A0739号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	151.63	12,423.69	评估法	81.93	是	是	7,379.41
121	湘乡国用(2016)第A0750号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	150.84	12,359.04	评估法	81.93	是	是	7,341.01
122	湘乡国用(2016)第A0751号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	159.57	13,073.79	评估法	81.93	是	是	7,765.56
123	湘乡国用(2016)第	湘乡市望春门城北村、	政府注入	商住用地	出让	171.94	14,087.74	评估法	81.93	否	是	8,367.82

	A0752号	联盟村										
124	湘乡国用(2016)第A0753号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	174.09	14,263.35	评估法	81.93	是	是	15,667.63
125	湘乡国用(2016)第A0754号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	168.54	13,808.73	评估法	81.93	是	是	15,168.25
126	湘乡国用(2016)第A0755号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	187.32	15,347.27	评估法	81.93	是	是	16,858.27
127	湘乡国用(2016)第A0756号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	156.2	12,797.55	评估法	81.93	是	是	14,057.51
128	湘乡国用(2016)第A0757号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	172.01	14,093.20	评估法	81.93	是	是	15,480.73
129	湘乡国用(2016)第A0758号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	159.74	13,087.69	评估法	81.93	是	是	14,376.23
130	湘乡国用(2016)第A0759号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	183.07	14,999.54	评估法	81.93	是	是	16,476.30
131	湘乡国用(2016)第A0770号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	151.08	12,378.22	评估法	81.93	是	是	7,352.40
132	湘乡国用(2016)第A0771号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	161.74	13,251.79	评估法	81.93	是	是	14,556.48
133	湘乡国用(2016)第A0772号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	154.07	12,622.97	评估法	81.93	是	是	13,865.76
134	湘乡国用(2016)第A0773号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	172.23	14,111.00	评估法	81.93	是	是	15,500.28
135	湘乡国用(2016)第A0774号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	184.72	15,134.74	评估法	81.93	是	是	16,624.81
136	湘乡国用(2016)第A0775号	湘乡市望春门城北村、联盟村	政府注入	商住用地	出让	190.62	15,617.98	评估法	81.93	是	是	17,155.63
137	湘乡国用(2016)第A0786号	湘乡市城北先导区联盟村	政府注入	商业服务	出让	71.53	6,532.87	评估法	91.33	否	是	3,910.18

138	湘乡国用(2016)第A0787号	湘乡市棋梓镇小罗村	政府注入	商业服务	出让	64.58	2,682.01	评估法	41.53	否	是	1,592.85
139	湘乡国用(2016)第A0788号	湘乡市城北先导区金塘村	政府注入	商业服务	出让	104.37	9,393.08	评估法	90	否	是	5,635.85
140	湘乡国用(2016)第A0789号	湘乡市东山东林村	政府注入	商业服务	出让	38.17	4,783.61	评估法	125.33	否	是	2,798.92
141	湘(2020)不动产权证第0011464号	经济开发区湘乡大道	自购	城镇住宅用地	出让	42.42	6,746.06	成本法	159.02	是	是	6,746.06
142	湘(2020)不动产权证第0009329号	泉塘镇泉塘村	自购	商服用地	出让	149.06	12,455.43	成本法	83.56	是	是	11,925.00
143	湘(2021)不动产权第0000525号	东郊乡新塘村	自购	工业用地	出让	89.53	1,653.44	成本法	18.47	是	是	1,576.00
144	湘(2021)不动产权第0000587号	望春门街道桑梅路01栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	1.87	30.92	成本法	16.54	否	是	30.92
145	湘(2021)不动产权第0000581号	望春门街道桑梅路03栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	3.15	231.76	成本法	73.47	否	是	231.76
146	湘(2021)不动产权第0000583号	昆仑桥街道新湘西路1号01栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	3.12	122.76	成本法	39.33	否	是	122.76
147	湘(2021)不动产权第0000589号	新湘路街道东山路01栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	0.81	43.81	成本法	54.33	否	是	43.81
148	湘(2021)不动产权第0000584号	昆仑桥健康西路16号02栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	0.82	19.57	成本法	23.87	否	是	19.57
149	湘(2021)不动产权第0000659号	望春门街道东风路华峰山10号02栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	2.82	54.40	成本法	19.27	否	是	54.4
150	湘(2021)不动产权第0000585号	新湘路向红路38号04栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	5.58	50.06	成本法	8.96	否	是	50.06
151	湘(2021)不动产权第0000588号	望春门街道夏梓桥01栋101等	自购	城镇住宅用地	出让	7.3	22.34	成本法	3.06	否	是	22.34
152	湘(2021)不动产权	新湘路街道新湘西路	自购	城镇住宅用地	出让	0.67	27.39	成本法	40.86	否	是	27.39

	第 0000661 号	38 号 01 栋 101 等										
153	湘(2021)不动产权 证第 0001098 号	望春门街道办事处门前 01 栋 101	自购	其他商服用地	出让	0.02	1.93	成本法	108.3	否	是	1.93
154	湘(2021)不动产权 证第 0001103 号	翻江镇昌坪村 01 栋 101 等	自购	其他商服用地	出让	5.28	101.34	成本法	19.2	否	是	101.34
155	湘(2021)不动产权 证第 0000657 号	新湘路工贸新区 05 栋 101 等	自购	城镇住宅用地	出让	2.43	149.46	成本法	61.53	否	是	149.46
156	湘(2020)不动产权 证第 0010830 号	东山街道人民路 1 号 01 栋 101 等	自购	商服用地	出让	61.58	9,191.32	成本法	149.27	是	是	9,191.32
157	湘(2021)不动产权 证第 0001102 号	望春门社区解放路 02 栋 401 等	自购	商服用地	出让	0.51	166.00	成本法	326.74	否	是	166
158	湘(2021)不动产权 证第 0000586 号	新湘路桑梅西路 01 栋 101 等	自购	城镇住宅用地	出让	13.24	683.26	成本法	51.6	否	是	683.26
159	湘(2021)不动产权 证第 0000582 号	东山街道起风路 04 栋 101 等	自购	城镇住宅用地	出让	23.35	949.51	成本法	40.67	否	是	949.51
160	湘(2021)不动产权 证第 0004075 号	东郊乡新塘村	自购	工业用地	出让	122.15	2,254.19	成本法	18.45	否	是	2,149.83
161	湘(2020)不动产权 证第 0001541 号	望春门东风路云门寺 1 号 01 栋 101 等	自购	其他商服用地	出让	2.38	267.70	成本法	112.42	是	是	267.7
162	湘(2021)不动产权 证第 0001104 号	昆仑桥大正街 70 号 03 栋 101 等	自购	其他商服用地	出让	0.44	234.57	成本法	533.62	否	是	234.57
163	-	原城乡建设用地	自购	工业用地	出让	1,230.00	2,700.00	成本法	2.2	否	无	
164	-	湘乡市 2020 年第六批 次-湘储 1706 号	自购	工业用地	出让	185	411.07	成本法	2.22	否	无	
165	-	湘乡市 2020 年第六批 次-湘储 1709 号	自购	工业用地	出让	216	587.55	成本法	2.72	否	无	
166	湘(2019)不动产权 证第 0001508 号	泉塘镇泉塘村	自购	城镇住宅用地	出让	41.06	4,386.40	成本法	106.82	是	是	3,285.13

167	湘(2019)不动产权第0001507号	泉塘镇泉塘村	自购	城镇住宅用地	出让	36.84	3,935.40	成本法	106.82	是	是	2,947.35
168	湘(2019)不动产权第0004225号	湘乡市泉塘镇泉塘村	自购	商服用地	出让	124.1	5,270.00	成本法	42.47	是	是	5,270.00
169	湘(2019)不动产权第0004820号	湘乡市人民路以北，朝阳路以西，西邻鑫晶花园	自购	其他商服用地	出让	7.78	1,946.00	成本法	249.99	是	是	1,946.00
170	湘乡国用(2016)第A0650号	湘乡市棋梓镇鹅石村	政府注入	商业服务	出让	30.36	1,981.29	评估法	65.27	是	是	1,517.85
171	湘乡国用(2016)第A0651号	湘乡市棋梓镇鹅石村	政府注入	商业服务	出让	50.06	3,267.20	评估法	65.27	是	是	2,502.99
172	湘乡国用(2016)第A0652号	湘乡市毛田镇长羊村	政府注入	商业服务	出让	30.43	1,986.10	评估法	65.27	是	是	1,521.54
173	湘乡国用(2016)第A0653号	湘乡市毛田镇长羊村	政府注入	商业服务	出让	50.14	3,272.20	评估法	65.27	是	是	2,506.81
174	湘乡国用(2016)第A0654号	湘乡市毛田镇天门山村	政府注入	商业服务	出让	50.16	3,273.87	评估法	65.27	是	是	2,508.10
175	湘乡国用(2016)第A0655号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	40.04	2,613.02	评估法	65.27	是	是	2,001.82
176	湘乡国用(2016)第A0656号	湘乡市棋梓镇鹅石村	政府注入	商业服务	出让	30.28	1,976.56	评估法	65.27	是	是	1,514.23
177	湘乡国用(2016)第A0657号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	33.92	2,214.04	评估法	65.27	是	是	1,696.17
178	湘乡国用(2016)第A0658号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	99.08	6,466.56	评估法	65.27	是	是	4,954.00
179	湘乡国用(2016)第A0674号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	168	10,964.69	评估法	65.27	是	是	8,400.00
180	湘乡国用(2014)第A0300号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	69.41	2,707.10	评估法	39	是	是	2,082.37

181	湘乡国用(2014)第A0301号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	293.12	11,431.80	评估法	39	是	是	8,793.63
182	湘乡国用(2014)第A0307号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	203.53	7,937.90	评估法	39	是	是	6,106.02
183	湘乡国用(2014)第A0302号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	55.69	2,171.80	评估法	39	是	是	1,670.58
184	湘乡国用(2014)第A0303号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	145.84	5,688.00	评估法	39	是	是	4,375.34
185	湘乡国用(2014)第A0304号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	235.4	9,180.50	评估法	39	是	是	7,061.89
186	湘乡国用(2014)第A0305号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	65.68	2,561.60	评估法	39	是	是	1,970.46
187	湘乡国用(2014)第A0306号	湘乡溪口渔场	政府注入	商业服务	出让	63.37	2,471.50	评估法	39	是	是	1,901.15
188	湘乡国用(2016)第A0869号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	320	20,885.11	评估法	65.27	是	是	16,000.00
189	湘乡国用(2016)第A0870号	湘乡市毛田镇天门山村	政府注入	商业服务	出让	35.3	2,303.89	评估法	65.27	否	是	1,765.00
190	湘乡国用(2016)第A0671号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	212	13,836.38	评估法	65.27	是	是	10,600.00
191	湘乡国用(2016)第A0672号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	208	13,575.32	评估法	65.27	是	是	10,400.00
192	湘乡国用(2016)第A0673号	湘乡市棋梓镇水府村	政府注入	商业服务	出让	176	11,486.81	评估法	65.27	是	是	8,800.00
193	湘乡国用(2009)第A008802号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	69.41	4,960.31	评估法	71.47	是	是	3,817.48
194	湘乡国用(2009)第A008803号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	132.99	9,503.98	评估法	71.47	是	是	7,314.30
195	湘乡国用(2009)第A008804号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	101.94	7,285.50	评估法	71.47	是	是	5,606.95

196	湘乡国用(2009)第A008805号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	116.14	8,299.67	评估法	71.47	是	是	6,387.47
197	湘乡国用(2009)第A008806号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	98.62	7,048.04	评估法	71.47	是	是	5,424.20
198	湘乡国用(2009)第A008807号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	110.85	7,921.97	评估法	71.47	是	是	6,096.79
199	湘乡国用(2009)第A008808号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	89.91	6,425.39	评估法	71.47	是	是	4,945.01
200	湘乡国用(2009)第A008809号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	109.46	7,822.36	评估法	71.47	是	是	6,020.12
201	湘乡国用(2009)第A008812号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	70.38	5,031.37	评估法	71.49	是	是	3,871.06
202	湘乡国用(2009)第A008810号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	52.87	3,778.38	评估法	71.47	否	是	2,907.86
203	湘乡国用(2009)第A008811号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	78.45	5,606.27	评估法	71.47	否	是	4,314.61
204	湘乡国用(2012)第A0109号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	145.49	12,017.66	评估法	82.6	否	是	8,002.13
205	湘乡国用(2012)第A0110号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	207.45	17,135.74	评估法	82.6	否	是	11,409.94
206	湘乡国用(2012)第A0111号	湘乡市望春门	政府注入	商业服务	出让	281.15	23,354.00	评估法	83.07	否	是	15,463.10
	合计					22,995.01	1,992,629.96		18,266.69			

注：1、截至2021年12月末，发行人土地资产有3宗土地正在办理权属证明；

2、截至2021年12月末，发行人未缴纳出让金的土地资产总面积为1,631m<sup>2</sup>，土地价值合计为3,698.62万元。

## 截至2021年12月末发行人房屋及建筑物资产明细表

单位: m<sup>2</sup>、万元、万元/m<sup>2</sup>

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押
1	湘政房 03468 号	望春门办草萝街	政府注入	其他商服用地	出让	196	441.09	评估法	2.25	否
2	湘房 036853	望春门夏梓桥 03 栋	政府注入	其他商服用地	出让	1,719.37	4,952.74	评估法	2.88	否
3	湘(2021)不动产权第 0001101 号	望春门社区东风路 97 号 97 栋 401 等	政府注入	其他商服用地	出让	1,852.65	5,336.72	评估法	2.88	否
4	湘(2020)不动产权第 0001541 号	望春门东风路云门寺 1 号 01 栋 101 等	政府注入	其他商服用地	出让	3,887.29	1,404.33	评估法	0.36	是
5	湘政房 00931	东风广场	政府注入	其他商服用地	出让	598.79	274.75	评估法	0.46	否
6	湘政房 41753	马家坪	政府注入	其他商服用地	出让	180	162.03	评估法	0.9	否
7	湘政房 41739	老汽车站附近	政府注入	其他商服用地	出让	2,665.50	739.50	评估法	0.28	否
8	湘政房 1896	东风广场	政府注入	其他商服用地	出让	594.08	512.67	评估法	0.86	否
9	湘(2020)不动产权第 0001790 号	望春门街道解放路工商综合楼 02 栋 102 等	政府注入	其他商服用地	出让	1,684.88	153.03	评估法	0.09	是
10	湘(2021)不动产权第 0000661 号	新湘路街道新湘西路 38 号 01 栋 101 等	政府注入	其他商服用地	出让	499.73	234.35	评估法	0.47	否
11	湘(2021)不动产权第 0001102 号	望春门社区解放路 02 栋 401 等	政府注入	其他商服用地	出让	1,011.97	549.79	评估法	0.54	否
12	湘(2019)不动产权第 0010031 号	望春门办草萝街综合楼 01 栋 128	政府注入	其他商服用地	出让	310.27	104.26	评估法	0.34	是
13	湘(2019)不动产权第 0009926 号	望春门务门前福星楼 01 栋 105	政府注入	商服用地	出让	78.31	193.46	评估法	2.47	是

14	湘(2020)湘乡市不动产权证第0008399、8400、8403、8404号	望春门街道大正街35号影视娱乐中心02栋106等	政府注入	商服用地	出让	115.57	118.82	评估法	1.03	否
15	湘(2021)不动产权第0001106号	新湘路新湘路59号05栋101	政府注入	其他商服用地	出让	2,818.54	3,382.51	评估法	1.2	否
16	湘(2020)不动产权第0008447号	望春门街道大正街35号影视娱乐中心02栋103	政府注入	商服用地	出让	47.87	43.03	评估法	0.9	否
17	湘(2020)不动产权第0008402号	望春门街道大正街35号影视娱乐中心02栋201-401	政府注入	商服用地	出让	1,415.52	1,019.27	评估法	0.72	否
18	湘(2020)不动产权第0003924号	新湘路街道壕塘口01栋101等	政府注入	其他商服用地	出让	255.2	284.68	评估法	1.12	是
19	湘(2020)不动产权第0003924号	新湘路街道壕塘口01栋101等	政府注入	其他商服用地	出让	154.07	160.08	评估法	1.04	是
20	湘(2020)不动产权第0008401号	望春门街道大正街35号影视娱乐中心02栋102	政府注入	商服用地	出让	47.87	43.03	评估法	0.9	否
21	-	涟滨北路	政府注入	其他	出让	40	13.44	评估法	0.34	否
22	-	涟滨北路	政府注入	其他	出让	30	10.08	评估法	0.34	否
23	湘政房46	滨河北路	政府注入	其他	出让	75	25.20	评估法	0.34	否
24	湘政房74037	解放路	政府注入	其他	出让	413.48	1,116.58	评估法	2.7	否
25	湘政房75066	七一广场	政府注入	其他	出让	914.8	1,235.22	评估法	1.35	否
26	湘政房74028	壕塘口	政府注入	其他商服用地	出让	1,462.96	1,975.34	评估法	1.35	否
27	湘政房74098	东风广场	政府注入	其他商服用地	出让	634.5	1,713.48	评估法	2.7	否
28	SY20151106006	新湘东路23号-七一广场	政府注入	其他商服用地	出让	519.37	1,176.78	评估法	2.27	否
29	SY20151106010	新湘东路23号-七一广场	政府注入	其他商服用地	出让	519.37	784.52	评估法	1.51	否
30	湘(2019)不动产权第0009898号	新湘路湘铝工人村可心亭02栋8	政府注入	商服用地	出让	41.55	27.89	评估法	0.67	是
31	湘政房30722	东风广场	政府注入	其他	出让	76.8	235.05	评估法	3.06	否
32	湘政房30722	东风广场	政府注入	其他	出让	18.5	56.62	评估法	3.06	否

33	湘政房 30722	东风广场	政府注入	商服用地	出让	62.3	190.68	评估法	3.06	否
34	A022556	东风市场	政府注入	商服用地	出让	4,310.00	2,896.88	评估法	0.67	否
35	A022553	南门市场	政府注入	商服用地	出让	6,219.00	3,358.91	评估法	0.54	否
36	A022554	壶天巷市场	政府注入	其他	出让	2,100.00	1,146.82	评估法	0.55	否
37	-	湖铁市场	政府注入	其他	出让	2,210.00	742.70	评估法	0.34	否
38	湘政房 39419	东风广场	政府注入	其他	出让	5,368.44	2,029.67	评估法	0.38	否
39	湘(2021)不动产权第 0001099 号	望春门街道东风路 29 号 11 栋 101 等	政府注入	其他商服用地	出让	254.32	85.44	评估法	0.34	否
40	湘政房 44365	东风广场	政府注入	其他	出让	61.05	76.96	评估法	1.26	否
41	湘(2021)不动产权第 0001098 号	望春门街道务门前 01 栋 101	政府注入	其他商服用地	出让	8	4.03	评估法	0.5	否
42	-	昆仑桥健康西路	政府注入	其他	出让	18	24.30	评估法	1.35	否
43	-	昆仑桥健康西路	政府注入	其他	出让	12	16.20	评估法	1.35	否
44	-	昆仑桥健康西路	政府注入	其他	出让	323	436.13	评估法	1.35	否
45	湘(2020)不动产权第 0001790 号	望春门街道解放路工商综合楼 02 栋 102 等	政府注入	其他	出让	60	20.16	评估法	0.34	是
46	-	马家坪	政府注入	-	出让	180	56.17	评估法	0.31	否
47	湘政房 7356	新湘路街道新湘西路 38 号	政府注入	其他	出让	90	25.93	评估法	0.29	否
48	-	务门前	政府注入	-	出让	300	126.02	评估法	0.42	否
49	湘(2021)不动产权第 0000588 号	望春门街道夏梓桥 01 栋 101 等	政府注入	城镇住宅用地	出让	629	124.82	评估法	0.2	否
50	-	惜池路	政府注入	其他商服用地	出让	615	221.44	评估法	0.36	否
51	-	新湘西路	政府注入	其他商服用地	出让	563	152.04	评估法	0.27	否
52	-	健康路	政府注入	其他商服用地	出让	315	261.79	评估法	0.83	否
53	湘政房 25180	壕塘口	政府注入	其他商服用地	出让	1,698.00	838.90	评估法	0.49	否
54	-	壕塘口	政府注入	其他商服用地	出让	400	144.03	评估法	0.36	否
55	-	工贸新区	政府注入	其他商服用地	出让	1,180.00	424.88	评估法	0.36	否

56	湘政房 5703	汽车站广场	政府注入	其他商服用地	出让	900	345.67	评估法	0.38	否
57	湘(2020)不动产权第 0001540 号	望春门夏梓桥 03 栋 401 等	政府注入	其他商服用地	出让	1,724.08	749.05	评估法	0.43	是
58	-	火车站旁	政府注入	其他商服用地	出让	530	216.28	评估法	0.41	否
59	-	南门口	政府注入	其他商服用地	出让	340	138.75	评估法	0.41	否
60	湘(2021)不动产权第 0001103 号	翻江镇昌坪村 01 栋 101 等	政府注入	其他商服用地	出让	1,918.04	448.90	评估法	0.23	否
61	湘(2018)不动产权第 0007381 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园三期 12A 栋 105-107	自购	商服用地	出让	361.8	193.60	成本法	0.54	否
62	湘(2018)不动产权第 0007390 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园三期 12A 栋 201-207	自购	商服用地	出让	836.1	447.39	成本法	0.54	否
63	湘(2018)不动产权第 0007425 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园二期 15 栋 105	自购	商服用地	出让	147.67	79.02	成本法	0.54	否
64	湘(2018)不动产权第 0007392 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园二期 15 栋 106	自购	商服用地	出让	147.67	79.02	成本法	0.54	否
65	湘(2018)不动产权第 0007384 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园二期 15 栋 107, 207	自购	商服用地	出让	295.34	158.04	成本法	0.54	否
66	湘(2018)不动产权第 0007380 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园二期 15 栋 108, 208	自购	商服用地	出让	295.34	158.04	成本法	0.54	否
67	湘(2018)不动产权第 0007364 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园二期 16 栋 101	自购	商服用地	出让	132.95	71.14	成本法	0.54	否
68	湘(2018)不动产权第 0007391 号	湘乡市望春门桑梅路 136 号华龙嘉园二期 16 栋 102, 201-	自购	商服用地	出让	1,276.18	682.88	成本法	0.54	是

		207								
69	湘(2018)不动产权第0007373号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期16栋103	自购	商服用地	出让	162.87	87.15	成本法	0.54	否
70	湘(2018)不动产权第0007362号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期16栋104	自购	商服用地	出让	162.87	87.15	成本法	0.54	否
71	湘(2018)不动产权第0007378号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期16栋105	自购	商服用地	出让	162.87	87.15	成本法	0.54	否
72	湘(2018)不动产权第0007386号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋101-103;201-206	自购	商服用地	出让	1,302.80	697.12	成本法	0.54	否
73	湘(2018)不动产权第0007422号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋104	自购	商服用地	出让	164.57	88.06	成本法	0.54	否
74	湘(2018)不动产权第0007375号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋105	自购	商服用地	出让	117.7	62.98	成本法	0.54	否
75	湘(2018)不动产权第0007371号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋109	自购	商服用地	出让	145.23	77.71	成本法	0.54	否
76	湘(2018)不动产权第0007368号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋110	自购	商服用地	出让	152.88	81.81	成本法	0.54	否
77	湘(2018)不动产权第0007734号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋111	自购	商服用地	出让	151.63	81.14	成本法	0.54	否
78	湘(2018)不动产权第0007735号	湘乡市望春门桑梅路136号华龙嘉园二期17栋112	自购	商服用地	出让	124.47	66.60	成本法	0.54	否
79	湘房权证湘乡字第SY20151102012号	湘乡市棋梓镇大盈州01栋	政府注入	其他	出让	613.66	73.64	评估法	0.12	是
80	湘房权证湘乡字第SY20151102013号	湘乡市棋梓镇大盈州04栋	政府注入	其他	出让	188	22.56	评估法	0.12	是

81	湘房权证湘乡字第 SY20151102014号	湘乡市棋梓镇大盈州 07 栋	政府注入	其他	出让	33.81	4.06	评估法	0.12	是
82	湘房权证湘乡字第 SY20151102015号	湘乡市棋梓镇大盈州 06 栋	政府注入	其他	出让	417.31	50.08	评估法	0.12	是
83	湘房权证湘乡字第 SY20151102016号	湘乡市棋梓镇大盈州 10 栋	政府注入	其他	出让	33.6	4.03	评估法	0.12	是
84	湘房权证湘乡字第 SY20151102017号	湘乡市棋梓镇大盈州 03 栋	政府注入	其他	出让	416.83	50.02	评估法	0.12	是
85	湘房权证湘乡字第 SY20151102018号	湘乡市棋梓镇大盈州 05 栋	政府注入	其他	出让	403.18	48.38	评估法	0.12	是
86	房权证湘乡字第 041814号	湘乡市新湘路工贸新区	政府注入	其他	出让	5,052.42	1,621.83	评估法	0.32	否
87	房权证湘乡字第 041815号	湘乡市望春门东风广场防汛大楼侧	政府注入	其他	出让	851.21	273.24	评估法	0.32	否
88	房权证湘乡字第 041816号	湘乡市望春门夏梓桥	政府注入	其他	出让	1,724.08	553.43	评估法	0.32	否
89	房权证湘乡字第 041817号	湘乡市望春门夏梓桥	政府注入	其他	出让	2,073.32	665.54	评估法	0.32	否
90	房权证湘乡字第 041818号	湘乡市望春门夏梓桥	政府注入	其他	出让	135.07	43.36	评估法	0.32	否
91	房权证湘乡字第 041819号	湘乡市望春门夏梓桥	政府注入	其他	出让	40.54	13.01	评估法	0.32	否
92	房权证湘乡字第 041820号	湘乡市新湘路向红路	政府注入	其他	出让	1,715.90	550.81	评估法	0.32	否
93	房权证湘乡字第 041821号	湘乡市望春门桑梅路	政府注入	其他	出让	2,665.50	855.63	评估法	0.32	否
94	房权证湘乡字第 041822号	湘乡市望春门东风路云门寺	政府注入	其他	出让	3,887.29	1,247.83	评估法	0.32	否
95	房权证湘乡字第 041823号	湘乡市望春门东风路云门寺	政府注入	其他	出让	800.3	256.90	评估法	0.32	否

96	房权证湘乡市字第041824号	湘乡市望春门东风路云门寺	政府注入	其他	出让	24.32	7.81	评估法	0.32	否
97	房权证湘乡市字第041825号	湘乡市望春门东风路云门寺	政府注入	其他	出让	115.76	37.16	评估法	0.32	否
98	房权证湘乡市字第041826号	湘乡市望春门东风路云门寺	政府注入	其他	出让	104.59	33.57	评估法	0.32	否
99	房权证湘乡市字第041827号	湘乡市望春门东风路云门寺	政府注入	其他	出让	127.04	40.78	评估法	0.32	否
100	房权证湘乡市字第041828号	湘乡市昆仑桥大正街茂园小区	政府注入	其他	出让	590.05	189.41	评估法	0.32	否
101	房权证湘乡市字第041829号	湘乡市新湘路工贸新区	政府注入	其他	出让	2,659.93	853.84	评估法	0.32	否
102	房权证湘乡市字第041830号	湘乡市新湘路工贸新区	政府注入	其他	出让	349.3	112.13	评估法	0.32	否
<b>合计</b>		-	-	-	-	<b>88,431.99</b>	<b>54,678.97</b>	-	-	-

注：1、截至 2021 年 12 月末，发行人房屋及建筑物有 15 棚房产正在办理权属证明。

截至2021年12月末，发行人工程施工开发成本如下表所示：

**截至2021年末工程施工开发成本明细表**

单位：万元

序号	项目	计划总投资	账面余额	建设期限	是否依法承接	项目经营性质	是否签订协议
1	城北新区	230,000.00	84,824.73	2013-2022	是	政府性项目	是
2	G320湘乡市铜铺湾改线工程	11,028.36	8,410.42	2018-2022	是	政府性项目	是
3	湘潭至湘乡公路工程	6,800.00	1,963.75	2018-2022	是	政府性项目	是
4	湖滨带建设	5,000.00	4,298.97	2019-2022	是	政府性项目	是
5	宁乡灰汤至湘乡虞塘公路工程	15,500.00	426.89	2018-2021	是	政府性项目	是
6	涟水湘乡段治理	2,500.00	1,484.06	2018-2022	是	政府性项目	是
7	国防训练基地	5,500.00	1,261.71	2019-2022	是	政府性项目	是
8	水府庙项目	1,800.00	1,642.25	2020-2022	是	政府性项目	是
9	零星工程	43,572.37	3,150.46	-	是	政府性项目	是
合计		321,700.73	107,463.24				

截至2021年12月末，发行人土地整理开发成本如下表所示：

**截至2021年末土地整理开发成本明细表**

单位：万元

序号	项目	计划总投资	账面余额	建设期限	是否依法承接	项目经营性质	是否签订协议
1	城北新区土地待整理	80,000.00	53,849.20	2011.5-2022.12	是	政府性项目	是
2	城北片区驾考中心土地整理	35,000.00	30,908.87	2012.2-2021.12	是	政府性项目	是
3	火车站安置区	15,000.00	13,879.60	2013.2-2021.12	是	政府性项目	是
4	滨五安置区	18,000.00	17,180.26	2012.1-2021.12	是	政府性项目	是
5	联盟安置区	13,000.00	12,517.49	2012.3-2021.12	是	政府性项目	是
6	城北安置区	12,000.00	9,357.44	2013.10-2021.12	是	政府性项目	是
7	东林安置区	15,000.00	13,544.07	2012.1-2021.12	是	政府性项目	是

8	东郊居民新区	10,000.00	2,067.53	2020.1-2022.12	是	政府性项目	是
9	金塘居民新区	10,000.00	350.00	2020.11-2023.10	是	政府性项目	是
合计		208,000.00	153,654.46	-			

### (六) 其他流动资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 2,599.72 万元、15,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。其他流动资产主要为一年内到期质押定期存单。

### (七) 可供出售金融资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人可供出售金融资产均为 834.00 万元，主要系对湘乡现代环保能源有限公司的投资所致。由于非上市企业新金融工具准则 2021 年 1 月 1 日起实施，2021 年末可供出售金融资产账面价值 834.00 万元调整至其他权益工具投资。

### (八) 固定资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产分别为 6,812.66 万元、107,258.40 万元、101,937.21 万元和 98,028.67 万元，发行人固定资产主要为房屋及建筑物、办公设备和运输设备等。2020 年末发行人固定资产金额大幅增加，主要系湘乡市城区管网和湘乡市综合停车场及配套设施项目完工结转所致。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人固定资产中房屋及建筑物明细情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	取得方式	入账方式	账面价值	是否抵押
1	东山投资综合服务楼	自建	成本法	1,473.88	是
2	办公大楼	自建	成本法	4,107.75	是

3	湘乡市城区管网	自建	成本法	52,095.29	否
4	湘乡市综合停车场及配套设施	自建	成本法	43,577.04	否
5	水府庙主码头	自建	成本法	16.29	否
合计				101,270.24	-

注：

- 1、湘乡市城区管网建设项目和湘乡市综合停车场及配套设施项目均为“17湘东山债”企业债募投项目，不动产权证明正在办理过程中；
- 2、水府庙主码头为发行人子公司湖南省融城旅游度假开发有限公司固定资产，不动产权证正在办理过程中。

### （九）在建工程

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人在建工程分别为132,950.99万元、52,024.36万元、130,457.95万元和134,559.42万元，2020年发行人在建工程大幅减少，主要系湘乡市城区管网建设项目和湘乡市综合停车场及配套设施项目完工转入固定资产所致；2021年发行人在建工程大幅增加，系新增双创四期、健康产业园等项目工程所致。截至2021年末，发行人在建工程情况如下：

单位：万元

项目	金额	工程性质	建设期限	是否依法承接	项目经营性质	是否签订协议
湘乡市东郊现代农业示范园建设项目	42,879.90	自建	2018-2022	是	市场化经营性项目	否
湘乡市泉塘现代农业示范园建设项目	24,936.36	自建	2018-2022	是	市场化经营性项目	否
双创四期	39,798.37	自建	2020-2022	是	市场化经营性项目	否
健康产业园	16,616.61	自建	2021-2025	是	市场化经营性项目	否
易地搬迁扶贫项目	6,226.68	自建	2016-2022	是	市场化经营性项目	否
合计	130,457.95	-	-	-	-	-

### （十）其他非流动资产

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他非流动资产分别为0.00万元、10,200.00万元和200.00万元和200.00万元，发行人

其他非流动资产主要包含定期存单和保证金。

## 五、发行人负债结构分析

发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月30日		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	金额	占比
短期借款	46,350.00	6.85	57,400.00	8.91	26,200.00	4.46	19,500.00	3.73
应付票据	-	-	2,000.00	0.31	10,000.00	1.70	9,000.00	1.72
应付账款	2,848.28	0.42	2,517.86	0.39	7,239.81	1.23	5,602.38	1.07
应付职工薪酬	12.07	0.00	18.00	0.00	19.51	0.00	4.55	0.00
应交税费	8.65	0.00	10.02	0.00	9.75	0.00	4.37	0.00
其他应付款	106,393.46	15.73	51,919.55	8.06	52,628.62	8.95	35,940.69	6.87
一年内到期的非流动负债	118,885.00	17.58	159,725.00	24.78	51,305.00	8.72	73,333.00	14.01
<b>流动负债合计</b>	<b>274,497.46</b>	<b>40.60</b>	<b>273,590.43</b>	<b>42.45</b>	<b>147,402.70</b>	<b>25.06</b>	<b>143,384.99</b>	<b>27.39</b>
长期借款	295,567.28	43.71	264,788.08	41.09	259,233.08	44.08	239,520.00	45.76
应付债券	106,107.86	15.69	106,107.86	16.46	181,164.82	30.81	140,561.16	26.85
预计负债			-	-	288.02	0.05	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>401,675.14</b>	<b>59.40</b>	<b>370,895.94</b>	<b>57.55</b>	<b>440,685.93</b>	<b>74.94</b>	<b>380,081.16</b>	<b>72.61</b>
<b>负债合计</b>	<b>676,172.59</b>	<b>100.00</b>	<b>644,486.37</b>	<b>100.00</b>	<b>588,088.63</b>	<b>100.00</b>	<b>523,466.16</b>	<b>100.00</b>

近年来，发行人负债总额较为平稳，资产负债率一直控制在较低水平。最近三年及一期，发行人负债总额分别为523,466.16万元、588,088.63万元、644,486.37万元和676,172.59万元，主要为发行人业务持续稳定增长，为满足业务发展需要，发行人适度负债，加大了筹资力度。截至2021年12月末，发行人负债总规模为644,486.37万元，资产负债率为23.16%，发行人较低的资产负债率表明发行人长期偿债压力不大，长期偿债能力有保障。

### (一) 流动负债分析

截至2022年9月末，发行人流动负债主要由短期借款、其他应付

款和一年内到期的非流动负债构成。发行人短期借款为46,350.00万元，占负债总额比例为6.85%，主要为质押借款和抵押借款。其他应付款为106,393.46万元，占负债总额比例为15.73%，主要是应付利息和其他应付款。一年内到期的非流动负债118,885.00万元，占负债总额比例为17.58%，主要为公司一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

### 1、短期借款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人短期借款余额分别为19,500.00万元、26,200.00万元、57,400.00万元和46,350.00万元，发行人短期借款逐年增加，主要系发行人为匹配公司运营所需资金，相应增加短期借款所致。

### 2、应付票据

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人应付票据规模分别为9,000.00万元、10,000.00万元、2,000.00万元和0.00万元，发行人应付票据均为银行承兑汇票。

### 3、应付账款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人应付账款金额分别为5,602.38万元、7,239.81万元、2,517.86万元和2,848.28万元，主要为应付工程款项。

截至2021年12月末，发行人应付账款前五大供应商情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	应付账款	占比	款项性质
1	湖南顺天建设集团有限公司	243.76	9.68	工程款
2	湖南八联建筑园林有限公司	153.81	6.11	工程款

3	湖南德成建设工程有限公司	296.98	11.79	工程款
4	湘乡市电影发行放映有限公司	218.00	8.66	资产移交工作经费
5	湖南省第二工程有限公司	110.27	4.38	工程款
合计		1,022.82	40.62	-

#### 4、其他应付款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应付款分别为35,940.69万元、52,628.62万元、51,919.55万元和106,393.46万元。发行人其他应付款主要包括与地方其他国有企业间发生的资金往来款、借款及保证金等。

截至2021年12月末，发行人主要其他应付款明细情况如下：

#### 发行人2021年末主要其他应付款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	余额	款项性质	占比
1	湘乡市经济建设投资开发有限公司	2,982.10	往来款	6.35
2	湘乡市湘建市政工程有限公司	3,832.30	往来款	8.16
3	湘乡市给排水工程安装队	8,350.00	往来款	17.78
4	湘潭地产集团	10,000.00	借款	21.30
5	省扶贫公司	2,841.18	往来款	6.05
合计		28,005.58		59.65

#### 5、一年内到期的非流动负债

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人一年内到期的非流动负债规模分别为73,333.00万元、51,305.00万元、159,725.00万元和118,885.00万元，发行人一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

截至2021年12月末，发行人非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日

1年内到期的长期借款	83,725.00
1年内到期的应付债券	76,000.00
合计	<b>159,725.00</b>

## (二) 非流动负债分析

发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。最近三年及一期，发行人长期借款分别为239,520.00万元、259,233.08万元、264,788.08万元和295,567.28万元，占负债总额的比例分别为45.76%、44.08%、41.09%和43.71%。长期借款总量呈现逐年上升的趋势，主要系发行人根据自身经营特点，增加了长期借款的数额以匹配相关项目的建设周期，降低发行人短期集中偿付风险。截至2021年12月末，发行人应付债券为106,107.85万元，主要为发行人“17湘乡01”和“20湘乡01”公司债券以及“17湘东山债”企业债券。

### 1、长期借款

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人长期借款余额分别为239,520.00万元、259,233.08万元、264,788.08万元和295,567.28万元，发行人长期借款包括质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款等。

最近三年，发行人长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
质押借款	5,580.08	5,928.08	15,200.00
抵押借款	339,333.00	276,210.00	237,745.00
保证借款	3,600.00	5,400.00	6,500.00
信用借款	-	-	408.00
<b>小计</b>	<b>348,513.08</b>	<b>287,538.08</b>	<b>259,853.00</b>
减：1年内到期的长期借款	83,725.00	28,305.00	20,333.00

合计	264,788.08	259,233.08	239,520.00
----	------------	------------	------------

## 2、应付债券

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付债券规模分别为 140,561.16 万元、181,164.82 万元、106,107.85 万元和 106,107.86 万元，占负债总额的比例分别为 26.85%、30.81%、16.46% 和 15.69%。

### 截至 2021 年末发行人应付债券明细

单位：亿元、%

债券类型	债券简称	债券本金余额	利率	债券期限
公司债券	17 湘乡 01	5.00	7.00	2017.11.01-2022.11.01
企业债券	PR 湘东山/17 湘东山债	6.90	6.20	2017.08.03-2024.08.03
银行间债务融资工具	2020 年湖南银行双创债	3.00	7.00	2020.09.03-2025.09.03
公司债券	20 湘乡 01	3.40	7.90	2020.12.16-2023.12.16
合计	-	18.30	-	-

## (三) 有息负债明细

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人有息负债明细如下：

### 截至 2022 年 9 月末发行人有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	起始日	到期日	性质
1	农发行湘乡支行	银行借款	5,406.08	5.16	2018.4.10	2038.4.10	质押
2	农发行湘乡支行	银行借款	33,900.00	5.29	2018.12.27	2032.12.26	抵押
3	农发行湘乡支行	银行借款	18,000.00	5.29	2019.03.29	2031.03.28	抵押
4	农发行湘乡支行	银行借款	28,193.00	5	2022.2.11	2037.2.10	抵押
5	长沙银行湘乡支行	银行借款	4,800.00	6.55	2020.2.24	2023.02.23	抵押
6	农商行翻江支行	银行借款	3,700.00	5.5	2022.03.17	2023.03.17	抵押
7	农商行翻江支行	银行借款	2,650.00	5.5	2022.03.17	2023.03.17	抵押
8	华融湘潭汇丰支行	银行借款	7,000.00	6.86	2016.10.01	2023.09.30	抵押
9	华融湘潭汇丰支行	银行借款	29,000.00	6.13	2017.01.01	2026.12.31	抵押

2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

10	建设银行	银行借款	22,400.00	4.99	2017.03.31	2023.03.31	抵押
11	南粤银行(信托)	信托计划	38,000.00	7.16	2017.07.24	2025.1.23	抵押
12	农业银行	银行借款	22,272.00	6.13	2016.12.01	2033.10.28	抵押
13	农业银行	银行借款	22,780.00	4.9	2020.05.25	2025.05.21	抵押
14	农业银行	银行借款	21,790.00	4.9	2021.01.01	2025.12.15	抵押
15	广发银行	银行借款	5,000.00	5.65	2022.1.28	2023.1.27	抵押
16	光大银行	银行借款	2,400.00	5.39	2017.01.04	2023.12.27	抵押
17	光大银行	银行借款	24,000.00	5.8	2021.1.29	2030.1.28	抵押
18	恒丰银行长沙分行	银行借款	3,500.00	5.7	2020.3.30	2023.3.25	抵押
19	中国银行湘乡支行	银行借款	29,286.20	5.88	2021.2.29	2030.02.02	抵押
20	华融(双创债)	其他	30,000.00	7.00	2020.09.03	2025.09.03	抵押
21	湖南信托	信托计划	12,000.00	7.00	2020.12.24	2023.3.24	抵押
22	湖南信托	信托计划	7,300.00	7.00	2020.1.8	2023.4.8	抵押
23	湘江资管	其他	9,000.00	7.9	2021.2.8	2023.7.8	抵押
24	17湘东债	应付债券	46,000.00	6.2	2017.08.02	2024.08.02	债券
25	17湘乡01	应付债券	50,000.00	7.00	2017.11.01	2022.11.01	债券
26	20湘乡01	应付债券	35,000.00	7.9	2020.12.16	2023.12.16	债券
27	农商行山枣支行	银行借款	1,300.00	4.75	2022.3.10	2023.3.9	抵押
28	农商行山枣支行	银行借款	5,100.00	4.75	2020.03.13	2023.03.12	抵押
29	湖南农商银行龙洞支行	银行借款	6,000.00	5.5	2022.7.27	2023.7.27	抵押
30	湖南湘乡农村商业银行股份有限公司潭市支行	银行借款	5,000.00	6.8	2017.02.27	2024.02.22	抵押
31	村镇银行	银行借款	1,000.00	6.99	2022.6.17	2023.6.17	抵押
32	村镇银行	银行借款	1,000.00	6.99	2022.6.17	2023.6.17	抵押
33	中国工商银行湘乡支行	银行借款	6,800.00	5.67	2016.01.05	2030.01.04	抵押
34	中国工商银行湘潭支行	银行借款	7,825.00	5.39	2018.04.25	2032.04.24	抵押
35	湖南银行股份有限公司金都支行	银行借款	5,000.00	5.88	2016.11.02	2024.11.01	抵押
36	湘乡市农商行棋梓桥支行	银行借款	5,000.00	6.8	2017.02.27	2024.02.26	抵押
37	农商行昆仑桥支行	银行借款	6,200.00	7.45	2022.4.15	2023.4.14	抵押
38	农商行东郊支行	银行借款	6,000.00	7.45	2022.8.29	2023.8.26	抵押
39	村镇银行	银行借款	500.00	5.44	2021.10.8	2022.10.7	抵押
40	村镇银行	银行借款	500.00	5.44	2021.11.1	2022.10.31	抵押
	合计		570,602.28				

截至2022年9月30日，发行人有息负债余额为570,602.28万元，主

主要是银行借款、应付债券及信托计划等。截至目前各债务偿付本息正常，不存在违约或延迟支付本息的情况。截至2022年9月末，发行人有息负债中不存在利率超过当期银行贷款同期贷款基准利率2倍的借款。

#### (四) 债务偿还压力测试

##### 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2022年第 四季度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
银行贷款偿还规模	0.1	7.81	1.50	4.46	2.90	-	17.57
信托计划偿还规模	-	1.93	-	3.8	-	-	-
17湘东山债		2.30	2.3	-	-	-	-
17湘乡01	5.00	-	-	-	-	-	-
20湘乡01	-	3.50	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	0.9	-	3.00	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	0.8	0.8	0.8	1.6
合计	<b>5.1</b>	<b>16.44</b>	<b>3.8</b>	<b>12.06</b>	<b>3.70</b>	<b>0.8</b>	<b>19.17</b>

总体上，发行人债务偿还的高峰主要集中在2023年和2025年。发行人经营活动产生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。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。

#### 六、或有事项

##### (一) 发行人对外担保情况

截至2022年9月30日，发行人对外担保情况如下：

##### 发行人 2022 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保种类	担保余额	担保期限
1	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	18,000.00	2016.5.26-2030.12.20
2	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	10,800.00	2016.2.6-2030.12.30
3	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	12,000.00	2016.5.30-2030.12.30
4	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	50.00	2016.2.3-2030.12.30
5	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	850.00	2016.1.4-2030.12.30
6	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	700.00	2016.1.6-2030.12.30
7	湘潭地产集团经营有限公司	保证担保	12,000.00	2017.3.31-2028.9.28
8	湘潭地产集团经营有限公司	保证担保	12,000.00	2017.3.30-2028.9.28
9	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	2,100.00	2016.12.19-2031.11.30
10	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	20,000.00	2017.1.25-2031.11.28
11	湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	保证担保	17,000.00	2020.12.24-2022.12.24
12	湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	保证担保	2,800.00	2021.1.8-2023.1.8
13	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	49,000.00	2020.12.25-2034.12.22
14	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	12,300.00	2021.2.8-2034.12.22
15	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	17,000.00	2021.6.25-2034.12.22
16	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	5,680.00	2022.1.21-2034.12.22
17	湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证担保	10,641.28	2022.6.28-2034.12.22
18	湘乡慈缘生命礼仪有限公司	保证担保	21,900.00	2021.4.16-2026.3.31
19	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	9,800.00	2021.10.25-2022.10.24
20	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	19,400.00	2021.12.16-2022.12.14
21	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	9,990.00	2021.12.25-2024.12.24
22	湖南金源新能源投资有限公司	保证担保	6,826.36	2022.3.2-2032.2.9
23	湖南金源新能源投资有限公司	保证担保	2,224.92	2022.4.27-2032.2.9
24	湘乡市城市建设投资开发有限公司	保证担保	10,000.00	2016.5.18-2023.5.18
25	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	9,900.00	2022.7.7-2023.7.6
合计			<b>292,962.56</b>	-

发行人对外主要担保企业情况如下：

## 1、湘乡市交通建设投资开发有限公司

湘乡市交通建设投资开发有限公司（以下简称“湘乡交建投”）成立于 2012 年 11 月 2 日，注册资本 10,000 万元。湘乡交建投主要职能是对干线公路建设、水运航道建设、水利和水运工程建设、城乡供水一体化、交通配套设施建设、河湖工程综合治理、现代生态农业项目、人居环境治理改造项目、城镇化基础设施建设、小城镇综合开发、旧城改造、公寓安置房、保障性住房以及政府授权许可的其他城市公共设施建设、旅游业的投资(不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务;不得吸取公众存款;不得发布涉嫌非法集资违法广告);凭有效的河道采砂许可证从事河道采砂;经市人民政府授权：从事公路建设及其他相关项目的土地一级开发，农贸市场的规划、建设、经营管理、市场场地租赁，城乡供水一体化的建设、经营管理、设施安装及维护;城市停车场管理服务；污水处理服务；公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、市政工程、园林绿化工程施工;文化活动的组织与策划;商业广告设计、制作、发布;普通货物道路运输;仓储服务(不含危险货物);道路建筑材料(不含硅酮胶)销售等。

截至 2021 年末，湘乡交建投总资产为 88.68 亿元，总负债为 26.20 亿元，所有者权益为 62.48 亿元。2021 年度实现总收入 6.08 亿元，净利润 3.61 亿元。

## 2、湘乡市水府庙建设发展有限公司

湘乡市水府庙建设发展有限公司（以下简称“水府庙建发”）成立于 2015 年 7 月 24 日，注册资本 50,000 万元。水府庙建发主要职能是水

利基础设施的建设；市政配套设施建设；旅游项目的建设；政府授权范围内的一级土地前期开发；建筑材料（不含硅酮胶）销售等。

截至2021年末，水府庙建发总资产为16.95亿元，总负债为10.51亿元，所有者权益为6.44亿元。2021年度实现总收入3.15亿元，净利润0.42亿元。

### 3、湘潭地产集团经营有限公司

湘潭地产集团经营有限公司（以下简称“湘潭地产”）成立于2012年5月30日，注册资本10,000万元。湘潭地产主要职能是土地开发服务；工程准备活动；城市基础设施建设投资；城市棚户区、城中村改造建设投资等。

截至2021年末，湘潭地产总资产为76.66亿元，总负债为55.16亿元，所有者权益为21.50亿元。2021年度实现总收入3.08亿元，净利润0.98亿元。

### 4、湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司

湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司（以下简称“湘乡建投”）成立于2006年3月31日，注册资本11,000万元。湘乡建投主要职能是统一运作开发区国有资产，实现国有资产保值、增值；经营管理市政府明确由公司管理的资金；负责开发区规划区内土地开发计划、配合有关部门管理开发区土地一级市场；负责对开发区公共设施和基础建设项目的开发经营；负责开发区项目招商；建筑材料销售；污水处理服务；殡葬服务等。

截至2021年末，湘乡建投总资产为135.52亿元，总负债为34.81

亿元，所有者权益为100.71亿元。2021年度实现总收入4.60亿元，净利润1.44亿元。

## (二) 重大未决诉讼及仲裁事项

1、本公司与彭小红、周海鸿、湖南天意湘顺汽车贸易有限公司债权债权转让合同纠纷一案，湘乡市人民法院于2018年1月16日作出（2017）湘0381民初2385号民事判决书，本公司于2019年1月7日向湘乡市人民法院申请执行湖南天意湘顺汽车贸易有限公司债权，执行的标的金额为本金1,500.00万元。

2019年1月7日，我公司再次向湘乡市人民法院提申请湖南天意湘顺汽车贸易有限公司债权。2019年1月15日，本院向被执行人彭小红、周海鸿、湖南天意湘顺汽车贸易有限公司送达了执行通知书、报告财产令，于执行立案当日向申请执行人送达了受理通知书并要求其提供财产线索。湘乡市人民法院于2019年1月11日发起总对总网络财产查控以及查询被执行人的不动产和其他财产状况，均未发现可供执行的财产。2019年6月25日，湘乡市人民法院对被执行人彭小红、周海鸿、湖南天意湘顺汽车贸易有限公司采取了限制高消费措施。2019年6月25日，湘乡市人民法院于约谈申请执行人告知其本院所采取的上述执行措施，并未发现被执行人有可供执行的财产。截止2021年12月31日，上述裁定因未发现被执行人有可供执行的财产，未能实际执行。

2、本公司与刘争光债权转让合同纠纷一案，湘潭县人民法院于2018年1月30日作出（2017）湘0321执310号执行裁定书，执行的标的

金额为借款本金500.00万元。截止2021年12月31日，上述裁定因未发现被执行人有可供执行的财产，未能实际执行。

## 七、发行人资产受限情况

截至2022年9月末，发行人资产受限情况如下表所示：

**发行人2022年9月末资产受限情况**

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限原因
1	存货	1,368,463.31	借款抵押担保
2	货币资金	736.00	保证金
3	固定资产	5,581.62	借款抵押担保
4	其他非流动资产	200.00	保证金用于借款质押
合计	-	1,374,980.94	-

## 八、关联方及关联交易情况

### (一) 关联方情况

截至2021年末，发行人的关联方的具体情况如下：

#### 1、发行人股东情况

**发行人股东情况**

股东名称	与发行人关系	持股比例 (%)
湘乡市财政局	控股股东	81.00
湘乡市惟楚实业有限公司	股东	19.00

#### 2、发行人子公司情况

**发行人子公司情况**

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	
			直接	间接
1	湘乡市农业发展有限公司	6,800.00	100.00	-
2	湘潭水府投资建设开发有限公司	5,000.00	100.00	-
3	湖南省融城旅游度假开发有限公司	10,000.00	100.00	-

4	湘乡市扶贫开发投资有限公司	1,000.00	-	100.00
5	湖南省湘乡绿港现代农业发展有限公司	3,600.00	100.00	
6	湘乡融媒文化传播有限公司	5,000.00	100.00	

### 3、发行人联营及合营企业情况

#### 发行人联营及合营企业情况

合营或联营企业名称	与发行人关系
湘乡市润富资产经营管理集团有限公司	合营企业

### 4、其他关联方情况

#### 其他关联方情况

序号	关联单位名称	与发行人关联关系
1	湘乡龙城产业投资发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
2	湘乡市湘建市政工程有限公司	股东湘乡市惟楚实业有限公司的子公司
3	湘乡现代环保能源有限公司	董监高关联
4	湘乡市润富再生资源经营有限公司	董监高关联
5	湘乡市水府庙建设发展有限公司	董监高关联
6	湘乡市佰益矿业有限公司	董监高关联
7	湘乡市扶贫开发投资有限公司	董监高关联
8	湘潭农业科技园建设投资开发有限公司	董监高关联
9	湘乡市经济建设投资有限公司	董监高关联
10	湖南水府旅游区湘乡开发有限公司	董监高关联
11	湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	董监高关联
12	湘乡市联旺文化传媒有限公司	董监高关联
13	湘乡市水府旅游区水上客运有限公司	董监高关联

### (二) 关联交易情况

#### 1、发行人关联交易情况

近三年，发行人向关联方出售商品或提供劳务情况如下：

单位：万元

关联方	交易内容	2021年度	2020年度	2019年度
湘乡市财政局	工程代建	100,837.07	133,742.05	130,930.82
湘乡市财政局	土地开发整理	30,680.45	13,652.45	20,665.59
合计		131,517.52	147,394.50	151,596.41

## 2、发行人应收应付关联方情况

截至2021年末，发行人应收应付关联方款项情况：

### 发行人应收应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021年末
应收账款	湘乡市财政局	91,676.68
其他应收款	湘乡市惟楚实业有限公司	57,888.92
其他应收款	湘乡市财政局	500.00
其他应收款	湘乡市龙城产业投资发展集团有限公司	16,378.94
合计		166,444.54

注：发行人与湘乡市财政局产生的应收账款为应收湘乡市人民政府的代建款项。

截至2020年末，发行人应收应付关联方款项情况：

### 发行人应收应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末
应收账款	湘乡市财政局	64,176.15
其他应收款	湘乡市惟楚实业有限公司	16,637.13
其他应收款	湘乡市财政局	3,002.29
其他应收款	湘乡市龙城产业投资发展集团有限公司	3,600.00
其他应付款	湘乡市惟楚实业有限公司	5,119.32
其他应付款	湘乡市湘建市政工程有限公司	1,753.14

注：发行人与湘乡市财政局产生的应收账款为应收湘乡市人民政府的代建款项。

截至2019年末，发行人应收应付关联方款项情况：

### 发行人应收应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019年末

项目名称	关联方	2019年末
应收账款	湘乡市财政局	14,209.18
其他应收款	湘乡市惟楚实业有限公司	4,006.76
其他应付款	湘乡市惟楚实业有限公司	8,779.07

注：发行人与湘乡市财政局产生的应收账款为应收湘乡市人民政府的代建款项。

截至2021年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位	担保种类	担保金额	担保期限
1	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	18,000.00	2016.5.26-2030.12.20
2	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	13,800.00	2016.2.6-2030.12.30
3	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	12,000.00	2016.5.30-2030.12.30
4	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	50.00	2016.2.3-2030.12.30
5	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	850.00	2016.1.4-2030.12.30
6	湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证担保	700.00	2016.1.6-2030.12.30
7	湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	保证担保	17,000.00	2020.12.24-2022.12.24
8	湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	保证担保	2,800.00	2021.1.8-2023.1.8
9	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	10,000.00	2021.7.5-2022.7.5
10	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	9,800.00	2021.10.25-2022.10.24
11	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	19,400.00	2021.12.16-2022.12.14
12	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	10,000.00	2021.12.25-2024.12.24
合计			<b>114,400.00</b>	-

截至2021年末，发行人作为担保方情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位	担保种类	担保金额	担保期限
1	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	500.00	2021.10.21-2022.10.20
2	湘乡市惟楚实业有限公司	保证担保	500.00	2011.11.1-2022.10.31
合计			<b>1,000.00</b>	

截至2021年12月31日，发行人不存在被控股股东及关联方占用、

转移公司资金、资产及其他资源的情况，公司关联方及关联交易事项符合平等、自愿、公开、公允的原则，未发生损害公司和其他股东利益的情形。

## 第六条 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

2022 年 12 月 8 日，中证鹏元出具了《湘乡市东山投资建设开发有限公司 2022 年县城新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告》。经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

#### （一）评级报告的内容摘要

##### 1、评级观点

湘乡市主要的基础设施建设投融资主体，外部环境较好，公司业务持续性较好，获得的外部支持力度较大且湖南省融资担保有限公司提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动资性偏弱，面临较大的资金压力和短期债务压力，并且面临一定的或有负债风险等风险因素。

##### 2、优势

(1) 湘乡市经济总量保持较快增长，园区经济发展迅速，外部环境较好。近年湘乡市经济总量保持较快增长，2019-2021 年 GDP 规模分别为 483.04 亿元、500.24 亿元和 545.60 亿元，增速分别为 7.8%、4.1% 和 8.4%。省级工业园区湘乡经开区发展迅速，固定资产投资累计逾 200 亿元，形成了以机械装备、医疗器械、电子电器、皮革加工及绿色食品等为主的产业规模，引进入区企业 200 余家；

(2) 公司业务持续性较好。公司主要负责湘乡市基础设施建设和土地整理任务，截至 2021 年末，公司主要在建代建项目总投资规

模较大，账面尚有较多未结算的工程建设成本和土地开发成本，业务持续性较有保障；

(3) 公司持续获得股东支持。2018-2021 年，公司持续在资产注入、股权划转等方面获得外部大力支持，合计增加资本公积 36.73 亿元，有效提升了其资本实力，同时，2018-2019 年公司持续获得一定规模的政府补助，有效提升了其利润水平；

(4) 湖南担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元评定，湖南担保主体信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

### 3、关注

(1) 公司资产流动性偏弱。公司资产主要以土地资产、工程施工和土地开发成本为主，截至 2021 年末，土地资产占总资产比例较高，且大部分土地资产已被用于抵押，难以集中变现；

(2) 公司面临较大的资金压力。截至 2021 年末，公司主要在建及拟建项目尚需投资规模较大；

(3) 公司债务压力仍较大，且短期偿债压力有所加重。近年公司总债务规模持续增长，占总负债比例较大，短期债务占比提升，现金短期债务比持续下降，EBITDA 利息保障倍数仍较低；

(4) 公司存在一定的或有负债风险。截至 2022 年 9 月末，公司对外担保规模较大，对外担保对象均为国有企业，但均无反担保措施。

### (二) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。中证鹏元将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人历史信用评级情况

发行人于2017年8月2日成功发行11.5亿元公司债券（以下简称“17湘东山债”），根据东方金诚出具的《湘乡市东山投资建设开发有限公司2017年公司债券信用评级报告》，发行人主体信用级别为AA-，“17湘东山债”的债券信用级别为AA+，由重庆三峡担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2018年5月15日，鹏元资信评估有限公司（现：中证鹏元资信评估股份有限公司）出具了《关于上调2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券债项信用等级公告》，将“17湘东山债”的债券信用级别由AA+提升至AAA。

2019年6月25日，中证鹏元资信评估股份有限公司（原：鹏元资信评估有限公司）出具的中鹏信评元〔2019〕第Z【324】号信用等级通知书，将发行人主体信用等级由AA-提升至AA。

2019年6月28日，中证鹏元资信评估股份有限公司（原：鹏元资信评估有限公司）出具了《2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告》，发行人主体信用级别为AA，“17湘东山债”的债券信用级别为AAA，由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2019年6月28日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告》，发行人主体信用级别为AA，“17湘东山债”的债券信用级别为AAA，由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2021年6月30日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券2021年跟踪信用评级报告》，发行人主体信用级别为AA，“17湘东山债”的债券信用级别为AAA，由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 三、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与中国银行、工商银行、建设银行、长沙银行、农业银行、广发银行、光大银行、恒丰银行等多家商业银行建立了长期稳定的业务关系。截至2022年9月末，发行人共获得银行授信额度50.57亿元，其中已使用授信40.59亿元，可供使用授信额度9.98亿元，具备较强的融资能力。

### 四、发行人已发行尚未兑付的债券

截至2022年9月30日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下表所示：

发行人已发行尚未兑付债券情况表

单位：亿元

债券类型	债券简称	债券本金余额	利率	债券期限
公开发行企业债券	PR湘东山/17湘东山债	4.60	6.20	2017.08.03-2024.08.03
非公开发行公司债券	17湘乡01	5.00	7.00	2017.11.01-2022.11.01
非公开发行公司债券	20湘乡01	3.50	7.90	2020.12.16-2023.12.16
合计	--	<b>13.10</b>	--	--

1、经国家发展和改革委员会发改财金发改企业债券〔2017〕234号文件核准，同意湘乡市东山投资建设开发有限公司发行公司债券不超过11.5亿元，所筹资金3.7亿元用于湘乡市城区管网建设项目，3.2亿元用于湘乡市综合停车场及配套设施建设项目，4.6亿元用于补充营运资金。发行人于2017年8月2日发行总额为11.50亿元的2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券（“17湘东山债”），债券期限为7年期，票面利率为6.20%，募集资金中3.7亿元已用于湘乡市城

区管网建设项目，3.2亿元已用于湘乡市综合停车场及配套设施建设项目，4.6亿元已用于补充营运资金。截至2022年9月30日，发行人已按约定用途使用“17湘东山债”的募集资金。

2、经上海证券交易所〔2017〕772号文件批复，同意湘乡市东山投资建设开发有限公司面向合格投资者非公开发行总额不超过8亿元的公司债券。发行人于2017年11月1日发行总额为5亿元的湘乡市东山投资建设开发有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)品种一（“17湘乡01”），债券期限为5年期，票面利率为7.00%，募集资金全部用于补充公司流动资金。截至2022年9月30日，发行人已按约定用途使用“17湘乡01”的募集资金。

3、经上海证券交易所上证函〔2019〕1628号文件批复，同意湘乡市东山投资建设开发有限公司面向合格投资者非公开发行总额不超过8亿元的公司债券。发行人于2020年12月16日发行总额为3.5亿元的湘乡市东山投资建设开发有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）（“20湘乡01”），债券期限为3年期，票面利率为7.90%，募集资金全部用于置换“17湘乡01”、“17湘乡02”2020年度还本付息资金。截至2022年9月30日，发行人已按约定用途使用“20湘乡01”的募集资金。

## 第七条 担保情况

本次债券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的连带责任保证担保。

**债券担保人：湖南省融资担保集团有限公司**

### (1) 担保人基本情况

公司名称：湖南省融资担保集团有限公司

注册地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、  
13A 层

法定代表人：李勤

注册资本：600,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

营业范围：凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### (2) 担保人财务情况

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的湖南省融资担保集团有限公司 2020 年、2021 年度审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担”）总资产为

76.24亿元，净资产57.94亿元，2020年实现营业收入4.18亿元，净利润0.41亿元；截至2021年12月31日，湖南省担总资产为85.20亿元，净资产59.51亿元，2021年实现营业收入6.09亿元，净利润0.60亿元。根据2022年1-9月未经审计的财务报表，截至2022年9月30日，湖南省担总资产为92.83亿元，净资产62.28亿元，2022年1-9月实现营业收入4.26亿元，净利润0.12亿元。

近两年及一期，湖南省担母公司财务指标情况如下所示：

### 担保人湖南省担财务情况

单位：亿元

项目	2022年9月末/ 2022年1-9月	2021年12月末/ 2021年度	2020年12月末/ 2020年度
总资产	113.93	79.70	66.13
净资产	59.15	55.41	55.34
营业收入	3.69	3.50	2.05
净利润	1.08	0.22	0.07

- (1) 湖南省担2020-2021年度及2022年1-9月的合并资产负债表（见附表二）
- (2) 湖南省担2020-2021年度及2022年1-9月的合并利润表（见附表二）
- (3) 湖南省担2020-2021年度及2022年1-9月的合并现金流量表（见附表二）

### (3) 担保人资信状况

湖南省融资担保集团有限公司（简称“湖南省担”）是中共湖南省委办公厅、湖南省人民政府办公厅为加强全省担保体系建设，缓解中小型企业融资难问题于2010年4月16日组建的省属国有担保机构。公司由湖南省经信委、省财政厅下属省中小企业服务中心、湖南财信投

资控股有限责任公司、湖南发展投资集团有限公司及湖南经济技术投资担保公司联合发起设立，是具有独立企业法人资格的省属国有公司。经东方金诚国际信用评估有限公司评定，湖南省担信用等级为 AAA。

综合来看，湖南省担资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

#### (4) 担保人累计担保余额

发行人本次债券发行规模为不超过 4 亿元，湖南省担为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；除对本次债券的担保外，担保人不存在对发行人及其关联方的其他融资业务提供担保。

根据中证鹏元为本次债券出具的《2022 年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告》，发行人主体长期信用评级为 AA。根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章 融资担保责任余额计量与管理”，湖南省担对本次债券的担保额为 4 亿元，担保责任余额为  $4 * 0.6 = 2.4$  亿元，占湖南省担净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例为 4.05%，未超过 10% 的限制。同时湖南省担对发行人的关联方的担保责任余额为 0.00 亿元，对发行人关联方的担保责任余额与湖南省担净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例也未超过 15%，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条的规定；截至 2022 年 9 月 30 日，湖南省担融资担保责任余额 463.31 亿

元，结合当期净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）58.95亿元，湖南省担融资担保放大倍数为7.86倍，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定。加上本次债券融资担保责任余额3.2亿元后，湖南省担融资担保责任余额为466.51亿元，融资担保放大倍数为7.91倍，亦符合监管要求。湖南省担保在本次债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

## 2、担保函主要内容

湖南省担为本次债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。担保人已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容：

(1) 保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

如本次债券到期后，持有人对担保人负有同种类、品质的到期债

券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

(3) 保证范围：担保人保证的范围包括本次债券本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

(4) 保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期及到期之日起两年。若本次债券分期发行的，各期债券保证期间应分别计算，分别为各期债券到期之日起两年。本次债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### **3、担保人与发行人等主体间的权利义务关系**

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《信用增进服务协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

### **4、本次担保协议及担保程序的合法合规性**

湖南省担出具担保函对发行人本次债券提供全额不可撤销的连带责任保证担保。湖南省担所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格和条件。

## 第八条 税项

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

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

### 一、增值税

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

### 二、所得税

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

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日正式实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。。

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

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

## 第九条 信息披露安排

### 一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规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，及时披露对债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本期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。信息披露事务管理制度及信息披露事务负责人已经企业董事会审议通过。

信息披露事务负责人：成秀峰

联系电话：13875226245

传真：0731-56778198

联系地址：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

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

（1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

（2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告

时。

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

- (1) 该重大事件难以保密；
- (2) 该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- (3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

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

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

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

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

## (二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

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

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

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

## (三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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

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

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董

事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；信息披露事务负责人负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；信息披露事务负责人负责组织定期报告的披露工作。

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

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

#### （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 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。

## 二、本期债券发行前的信息披露安排

本期债券发行（簿记建档）日前三-五个工作日，发行人将通过中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))披露如下文件：

- (一) 2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书；
- (二) 2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告和跟踪评级安排；
- (三) 2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券法律意见书；
- (四) 发行人2019-2021年度经审计的财务报告及2022年1-9月未经审计的财务报表；
- (五) 相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

## 三、本期债券存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- (一) 每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- (二) 每年8月31日以前，披露本年度的半年度报告和财务报

表。

#### 四、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，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- (一) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- (三) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五) 企业控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (十二) 企业转移债券清偿义务；
- (十三) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- (十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (十五) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

## 五、本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))公布本金兑付、付息事项。

## 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》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请湖南银行股份有限公司湘乡市支行为债权代理人，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，发行人聘请湖南银行股份有限公司湘乡市支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

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

### 一、《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、变更本期债券利率的决议；
- 2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；
- 5、当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 7、当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同

意改变募集资金用途作出决议；

- 8、 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；
- 9、 对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；
- 10、 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；
- 11、 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 日至 30 日内召开债券持有人会议。

2、 在债券持有人会议规则第五条规定事项发生 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，并与会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

## 二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请湖南银行股份有限公司湘乡市支行为本期债券偿债资金监管银行，并与湖南银行股份有限公司湘乡市支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立偿债资金专项账户。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。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。

### 三、设置募集资金专项账户

发行人聘请湖南银行股份有限公司湘乡市支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，湖南银行股份有限公司湘乡市支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。

## 第十一条 债权代理人

为有效保障本期债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人聘请湖南银行股份有限公司湘乡市支行为本期债权的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。

### 一、债权代理人：湖南银行股份有限公司湘乡市支行

营业场所：湖南省湘乡市东山办事处人民路缇香尊邸 23 栋 108 号、109 号、205 号门面

负责人：沈靖馭

经办人员：傅剑海

联系地址：湖南省湘乡市东山办事处人民路缇香尊邸 23 栋 108 号、109 号、205 号门面

联系电话：19973223330

邮政编码：411400

### 二、《债权代理协议》的主要事项

#### 1、发行人义务

##### 1.1 偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。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：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。

##### 1.2 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。

### 1.3 信息提供

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

### 1.4 对债券持有人的通知

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

- (1) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- (2) 预计到期难以偿付利息或本金；
- (3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (4) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的

重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；

（5）减资、合并、分立、解散及申请破产；

（6）发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上为重大）；

（7）拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（8）拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大资产或债务处置；

（9）本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重大变故，包括但不限于（包括正常磨损所致）不能充分覆盖未到期本期债券本金余额的2倍或资产有灭失可能时（本条当且仅当发行人对本期债券进行了资产抵押行为时有效）；

（10）发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（11）未能履行募集说明书所规定的任何义务；

（12）债券被暂停转让交易；

（13）有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

## 1.5 违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，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。

### 1.6 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。

1.7 发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

- (1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；
- (2) 债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职

责相关的所有合同、文件和记录的副本；

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

### 1.8 合规证明

(1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《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代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

### 1.9 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。

#### 1.10 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。

#### 1.11 关联交易限制

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

#### 1.12 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。

#### 1.13 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。

#### 1.14 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。

#### 1.15 配合新债权代理人移交

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

#### 1.16 办公场所维持

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

#### 1.17 指定负责人

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

#### 1.18 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。

## 2、 债权代理人的权利

### 2.1 债权代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有

权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

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

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

(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。

2.3 发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行会给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湘乡市支行的其他职责或利

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：（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

（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，债权代理人以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）。

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

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

2.6 对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、

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

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

2.8 债权代理人可以：（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 发行有关机构

### 一、发行人：湘乡市东山投资建设开发有限公司

住所：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号

法定代表人：杨德

经办人员：成秀峰、胡娴雅、朱轲

联系地址：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号

联系电话：0731-56778198

传真：0731-56778198

邮政编码：411400

### 二、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：刘凯、尹圣、刘贤达

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779571

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

### 三、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

签字注册会计师：张少球、张峥、邓臣志

联系地址：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

联系电话：010-68364878

传真：010-68364875

邮政编码：100032

**四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：蒋申、王清洋

联系电话：0755-82870859

传真：0755-82872897

邮政编码：518040

**五、发行人律师：北京市康达（长沙）律师事务所**

住所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段9号星城荣域C栋7楼725-737室

负责人：张慧

经办人员：赵超、张英

联系地址：湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段567号兴业IEC32楼

联系电话：13308414233

传真：0731-82183551

邮政编码：410000

**六、担保机构：湖南省融资担保集团有限公司**

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：李勤

经办人：肖杰文

联系地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、  
13A 层

联系电话：0731-89608905

传真：0731-89608905

邮编：410005

## 七、债券托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

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

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 八、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

## 九、募集资金监管银行/偿债资金监管银行/债权代理人：湖南银行股份有限公司湘乡市支行

营业场所：湖南省湘乡市东山办事处人民路缇香尊邸 23 栋 108 号、109 号、205 号门面

负责人：沈靖驭

经办人员：傅剑海

联系地址：湖南省湘乡市东山办事处人民路缇香尊邸 23 栋 108 号、109 号、205 号门面

联系电话：19973223330

邮政编码：411400

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

### 第十三条 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、发行规模及募集资金用途约定

发行人承诺本期债券最终发行规模及募集资金用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目，资金使用比例符合企业债券管理的相关要求。

#### 三、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。

## 发行人、中介机构及相关人员声明

### 发行人声明

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

法定代表人签字：

杨廷

湘乡市东山投资建设开发有限公司



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

吴前

杨伟

成秀峰

湘乡市东山投资建设开发有限公司



2022年12月7日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体监事签字：

罗国权 刘波

湘乡市东山投资建设开发有限公司



### 主承销商声明

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

项目负责人（签字）: 刘凯 尹圣

法定代表人（授权代表人）（签字）: 李俭



## 债权代理人声明

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

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

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

项目负责人签字：李超

负责人或授权代表人签字



湖南银行股份有限公司湘乡市支行

2022年12月8日

### 会计师事务所声明

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

经办注册会计师:

张海波  
张海波

会计师事务所负责人:

王平  
王平



2022年12月8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其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

赵超 张英

律师事务所负责人：张慧



北京市康达（长沙）律师事务所

2022年12月8日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认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。

签字资信评级人员：

蒋申 王清洋

资信评级机构负责人：

张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2022年12月8日

## 第十四条 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注册文件
- (二) 《2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
- (三) 《2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要》
- (四) 发行人2019-2021年经审计的财务报告及2022年1-9月未经审计的财务报表
- (五) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (六) 北京市康达(长沙)律师事务所出具的法律意见书
- (七) 本期债券债权代理协议
- (八) 本期债券持有人会议规则

### 二、查询方式

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

#### 1、湘乡市东山投资建设开发有限公司

住所：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥13号

法定代表人：杨德

联系人员：成秀峰

联系地址：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号

联系电话：0731-56778198

传真：0731-56778198

邮政编码：411400

## 2、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：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

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：[www.ndrc.gov.cn](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)

**2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设  
专项企业债券发行网点表**

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券股份有限公司	主承销商	债券融资部	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32楼	向汝婷	0731-84779547

## 附表一：发行人近三年及一期的合并财务报表

## 发行人近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

资产	2022年9月30日	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	2,488.81	6,815.40	3,633.50	62,505.79
应收账款	140,335.26	101,216.54	64,189.16	14,217.86
其他应收款	177,650.83	132,385.72	66,098.21	23,068.44
存货	2,270,640.25	2,308,426.63	2,383,622.54	2,377,887.24
其他流动资产		-	15,000.00	2,599.72
<b>流动资产合计</b>	<b>2,591,115.15</b>	<b>2,548,844.30</b>	<b>2,532,543.42</b>	<b>2,480,279.04</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产			834.00	834.00
其他权益工具投资	834.00	834.00		
固定资产	98,028.67	101,937.21	107,258.40	6,812.66
在建工程	134,559.42	130,457.95	52,024.36	132,950.99
长期待摊费用	23.50	23.50	47.00	70.50
其他非流动资产	200.00	200.00	10,200.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>233,645.59</b>	<b>233,452.66</b>	<b>170,363.76</b>	<b>140,668.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,824,760.73</b>	<b>2,782,296.96</b>	<b>2,702,907.18</b>	<b>2,620,947.19</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	46,350.00	57,400.00	26,200.00	19,500.00
应付票据		2,000.00	10,000.00	9,000.00
应付账款	2,848.28	2,517.86	7,239.81	5,602.38
应付职工薪酬	12.07	18.00	19.51	4.55
应交税费	8.65	10.02	9.75	4.37
其他应付款	106,393.46	51,919.55	52,628.62	35,940.69
一年内到期的非流动负债	118,885.00	159,725.00	51,305.00	73,333.00
<b>流动负债合计</b>	<b>274,497.46</b>	<b>273,590.43</b>	<b>147,402.70</b>	<b>143,384.99</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	295,567.28	264,788.08	259,233.08	239,520.00
应付债券	106,107.86	106,107.86	181,164.82	140,561.16

预计负债		-	288.02	-
非流动负债合计	<b>401,675.14</b>	<b>370,895.94</b>	<b>440,685.93</b>	<b>380,081.16</b>
负债合计	<b>676,172.59</b>	<b>644,486.37</b>	<b>588,088.63</b>	<b>523,466.16</b>
所有者权益：				
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	2,016,960.99	2,016,960.99	2,000,344.37	1,995,779.70
盈余公积	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
未分配利润	116,627.16	105,849.61	99,474.18	86,701.33
所有者权益合计	<b>2,148,588.14</b>	<b>2,137,810.59</b>	<b>2,114,818.55</b>	<b>2,097,481.03</b>
负债和所有者权益总计	<b>2,824,760.73</b>	<b>2,782,296.96</b>	<b>2,702,907.18</b>	<b>2,620,947.19</b>

## 发行人近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>107,375.81</b>	<b>144,137.68</b>	<b>147,579.76</b>	<b>151,653.71</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>96,841.41</b>	<b>121,606.89</b>	<b>126,962.98</b>	<b>128,316.45</b>
其中：营业成本	89,576.08	114,651.75	122,988.34	126,527.68
税金及附加	645.03	847.59	585.07	1.33
销售费用		-	94.09	126.17
管理费用	724.15	1,349.99	2,107.54	1,945.26
财务费用	5,896.15	4,757.56	1,187.94	-284.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-2,634.03	-2,162.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-2.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,036.19	-637.74	-
<b>三、营业利润</b>	<b>10,534.40</b>	<b>21,494.59</b>	<b>17,345.00</b>	<b>21,172.45</b>
加：营业外收入	243.15	1,531.94	0.01	153.80
减：营业外支出		34.49	7.50	3.09
<b>四、利润总额</b>	<b>10,777.55</b>	<b>22,992.04</b>	<b>17,337.51</b>	<b>21,323.15</b>
减：所得税费用		-	-	-
<b>五、净利润</b>	<b>10,777.55</b>	<b>22,992.04</b>	<b>17,337.51</b>	<b>21,323.15</b>
(一)按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	-
(二)按所有权归属分类：				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-	-	-

<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>10,777.55</b>	<b>22,992.04</b>	<b>17,337.51</b>	<b>21,323.15</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	10,777.55	22,992.04	17,337.51	21,323.15
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-

## 发行人近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	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	68,257.09	106,654.90	97,630.37	161,800.43
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	54,473.90	43,896.03	12,102.27	13,099.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>122,731.00</b>	<b>150,550.93</b>	<b>109,732.63</b>	<b>174,900.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	37,535.88	55,280.20	92,144.22	58,340.18
支付给职工以及为职工支付的现金	191.74	476.90	716.37	943.86
支付的各项税费	645.03	3.04	3,435.90	8,215.05
支付其他与经营活动有关的现金	45,474.22	107,951.03	40,652.36	24,089.27
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>83,846.87</b>	<b>163,711.17</b>	<b>136,948.85</b>	<b>91,588.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,884.13</b>	<b>-13,160.24</b>	<b>-27,216.22</b>	<b>83,312.00</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		-	-	-
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>		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,103.94	63.52	19,819.00	26,860.63
投资支付的现金		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	10,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,103.94</b>	<b>63.52</b>	<b>19,819.00</b>	<b>36,860.63</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,103.94</b>	<b>-63.52</b>	<b>-19,819.00</b>	<b>-36,860.63</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	47,779.20	116,500.00	160,616.40	97,278.74
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000.00	10,000.00	30,000.00	60,558.51
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>49,779.20</b>	<b>126,500.00</b>	<b>190,616.40</b>	<b>157,837.25</b>
偿还债务支付的现金	68,890.00	79,125.00	116,314.92	215,334.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,995.97	27,999.91	30,938.54	36,772.20
支付其他与筹资活动有关的现金		5,705.44	20,000.00	38,424.56
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>86,885.97</b>	<b>112,830.35</b>	<b>167,253.46</b>	<b>290,530.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,106.77</b>	<b>13,669.65</b>	<b>23,362.94</b>	<b>-132,693.70</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,326.59</b>	<b>445.89</b>	<b>-23,672.28</b>	<b>-86,242.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,079.40	3,633.50	27,305.79	113,548.12

六、期末现金及现金等价物余额	1,752.81	4,079.40	3,633.50	27,305.79
----------------	----------	----------	----------	-----------

## 发行人近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月30日	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	1,858.17	6,479.93	2,807.74	45,215.09
应收账款	105,085.36	66,262.85	33,705.64	6,070.80
其他应收款	156,011.10	122,217.65	47,300.55	22,647.67
存货	1,981,842.21	2,014,126.01	2,075,537.55	2,040,523.31
其他流动资产		-	10,000.00	2,599.72
<b>流动资产合计</b>	<b>2,244,796.84</b>	<b>2,209,086.45</b>	<b>2,169,351.48</b>	<b>2,117,056.59</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		834.00	834.00	834.00
长期股权投资	322,329.90	321,495.90	321,495.90	321,495.90
固定资产	97,451.40	101,305.26	106,507.88	5,942.32
在建工程	128,332.73	124,231.26	45,855.70	127,630.43
长期待摊费用	23.50	23.50	47.00	70.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>548,137.53</b>	<b>547,889.92</b>	<b>474,740.49</b>	<b>455,973.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,792,934.37</b>	<b>2,756,976.37</b>	<b>2,644,091.97</b>	<b>2,573,029.74</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	23,850.00	34,900.00	22,900.00	17,500.00
应付账款	2,737.30	2,397.18	5,030.88	3,300.57
应付票据		2,000.00	-	-
应交税费	9.33	9.33	9.47	4.18
其他应付款	136,206.71	88,941.38	52,255.49	42,863.54
一年内到期的非流动负债	116,460.00	157,300.00	55,280.00	65,900.00
<b>流动负债合计</b>	<b>279,263.35</b>	<b>285,547.89</b>	<b>135,475.84</b>	<b>129,568.28</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	262,067.28	231,288.08	216,908.08	206,270.00
应付债券	106,107.86	106,107.86	181,164.82	140,561.16
<b>非流动负债合计</b>	<b>368,175.14</b>	<b>337,395.94</b>	<b>398,072.90</b>	<b>346,831.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>647,438.48</b>	<b>622,943.83</b>	<b>533,548.74</b>	<b>476,399.44</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	2,043,363.99	2,043,363.99	2,026,747.37	2,021,345.62
盈余公积	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
未分配利润	87,131.90	75,668.55	68,795.85	60,284.68
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,145,495.89</b>	<b>2,134,032.54</b>	<b>2,110,543.22</b>	<b>2,096,630.30</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,792,934.37</b>	<b>2,756,976.37</b>	<b>2,644,091.97</b>	<b>2,573,029.74</b>

## 发行人近三年一期的母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>99,400.26</b>	<b>124,663.28</b>	<b>108,277.39</b>	<b>118,844.06</b>
减：营业成本	82,883.31	98,509.62	90,123.41	99,036.72
税金及附加	645.03	847.46	581.71	0.47
销售费用		-	-	-
管理费用	599.56	934.19	1,748.64	1,225.08
研发费用		-	-	-
财务费用	4,052.16	1,617.10	-859.88	-164.74
加：其他收益		-	-	-
投资收益		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
公允价值变动收益		-	-	-
信用减值损失		-767.54	-2,770.58	-2,129.86
资产处置收益		-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>11,220.20</b>	<b>21,987.37</b>	<b>13,912.92</b>	<b>16,616.67</b>
加：营业外收入	243.15	1,531.94	-	-
减：营业外支出		29.99	-	0.08
<b>三、利润总额</b>	<b>11,463.35</b>	<b>23,489.32</b>	<b>13,912.92</b>	<b>16,616.59</b>
减：所得税费用		-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>11,463.35</b>	<b>23,489.32</b>	<b>13,912.92</b>	<b>16,616.59</b>
(一)持续经营净利润	11,463.35	23,489.32	13,912.92	16,616.59
(二)终止经营净利润		-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>11,463.35</b>	<b>23,489.32</b>	<b>13,912.92</b>	<b>16,616.59</b>

## 发行人近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	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	60,577.75	91,651.84	80,661.49	122,641.66
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	47,265.34	4,393.34	25,646.69	39,043.26
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>107,843.09</b>	<b>96,045.19</b>	<b>106,308.18</b>	<b>161,684.92</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	36,412.79	50,854.05	88,620.43	52,172.61
支付给职工以及为职工支付的现金	191.74	358.03	440.37	581.82
支付的各项税费	645.03	-	3,429.27	8,211.93
支付其他与经营活动有关的现金	33,932.65	51,227.33	44,491.10	2,909.90
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>71,182.22</b>	<b>102,439.41</b>	<b>136,981.17</b>	<b>63,876.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>36,660.87</b>	<b>-6,394.23</b>	<b>-30,672.99</b>	<b>97,808.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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>		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,103.94	5.50	18,968.11	26,384.22
投资支付的现金		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	10,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,103.94</b>	<b>5.50</b>	<b>18,968.11</b>	<b>36,384.22</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,103.94</b>	<b>-5.50</b>	<b>-18,968.11</b>	<b>-36,384.22</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	47,779.20	92,000.00	150,216.40	95,278.74
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000.00	10,000.00	22,500.00	15,870.33
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>49,779.20</b>	<b>102,000.00</b>	<b>172,716.40</b>	<b>111,149.07</b>
偿还债务支付的现金	68,890.00	64,400.00	104,881.92	190,989.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,067.89	24,558.65	28,100.72	33,573.12
支付其他与筹资活动有关的现金		5,705.44	10,000.00	25,923.56
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>84,957.89</b>	<b>94,664.09</b>	<b>142,982.64</b>	<b>250,486.55</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,178.69</b>	<b>7,335.91</b>	<b>29,733.76</b>	<b>-139,337.48</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,621.76</b>	<b>936.19</b>	<b>-19,907.35</b>	<b>-77,913.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,743.93	2,807.74	22,715.09	100,628.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,122.17</b>	<b>3,743.93</b>	<b>2,807.74</b>	<b>22,715.09</b>

## 附表二：担保人近两年及一期的合并财务报表

## 湖南省担保并资产负债表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	1,137,511,432.40	3,724,795,094.46	2,948,753,616.05
结算备付金			
衍生金融资产			
应收款项	532,897.17		
合同资产			
应收担保费	7,487,543.00	9,543,414.01	11,137,263.74
应收代偿款	1,218,974,980.25	1,194,511,985.13	1,277,771,827.14
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
定期存款			
其他应收款	117,484,594.62	51,615,104.38	82,514,149.16
买入返售金融资产			
持有待售资产			
金融投资：	6,224,595,500.02	3,270,070,837.79	3,039,281,200.00
交易性金融资产	4,096,831,569.30	1,127,073,333.00	896,530,000.00
债券投资	12,939,730.72	13,173,304.79	7,927,000.00
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资	2,114,824,200.00	2,129,824,200.00	2,134,824,200.00
长期股权投资	155,000,000.00	76,060,000.00	22,100,000.00
投资性房地产	18,590,198.03	20,767,082.49	1,478,643.00
固定资产	35,295,719.13	37,902,328.21	62,094,851.60
在建工程	231,861,516.98		
无形资产	1552404.89	1,602,106.91	1,497,832.46
存出保证金	41,220,936.18	46,057,335.70	90,685,813.14
其他资产	0.00	86,821,988.45	87,094,339.40

<b>资产总计</b>	<b>9,282,930,536.79</b>	<b>8,519,747,277.53</b>	<b>7,624,409,535.69</b>
<b>负债:</b>			
短期借款		-	-
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
卖出回购金融资产款			
预收担保费		839,163,044.56	501,879,997.26
应付职工薪酬	42,950,345.27	41,364,234.63	41,898,307.64
应交税费	6,779,284.08	18,182,858.38	26,074,127.78
其他应付款	618,783,633.77	446,540,308.53	258,725,953.87
合同负债			
持有待售负债			
未到期责任准备金	365,930,373.96	233,775,288.16	133,369,240.76
担保赔偿准备金	108,480,094.30	746,882,655.74	561,749,985.78
预计负债			-
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
独立账户负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他负债		242,974,068.13	307,082,608.61
<b>负债合计</b>	<b>3,054,542,544.11</b>	<b>2,568,882,458.13</b>	<b>1,830,780,221.70</b>
<b>所有者权益(或股东权益) :</b>	<b>-</b>		
实收资本(或股本)	5,779,427,347.06	5,353,460,547.06	5,373,460,547.06
国家资本		5,353,460,547.06	5,373,460,547.06
集体资本			
法人资本			
其中：国有法人资本			
个人资本			
外商资本			
其他权益工具	0.00		
资本公积	217,544,207.92	217,544,207.92	117,544,207.92
减：库存股	0.00		
其他综合收益	0.00		
盈余公积	24,510,735.09	24,510,735.09	22,304,202.34
一般风险准备	108,812,699.61	98,812,699.61	82,227,783.96
未分配利润	36,043,512.39	184,487,139.11	127,106,648.83
归属于母公司所有者权益合计	6,166,338,502.07	5,878,815,328.79	5,722,643,390.11
少数股东权益	62,049,490.61	72,049,490.61	70,985,923.88
<b>所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>6,228,387,992.68</b>	<b>5,950,864,819.40</b>	<b>5,793,629,313.99</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>9,282,930,536.79</b>	<b>8,519,747,277.53</b>	<b>7,624,409,535.69</b>

## 湖南省担保并利润表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>425,995,439.29</b>	<b>609,253,354.43</b>	<b>417,849,477.26</b>
担保费收入	435,380,259.67	483,685,918.61	305,263,954.78
其中：分保费收入			
利息收入	5,618,981.40	41,529,877.18	57,355,616.31
减：分出担保费			
减：提取未到期责任准备金	132,155,085.80	113,306,164.95	64,193,179.37
手续费及佣金收入			
投资收益（损失以“-”号填列）	58,375,321.42	114,976,698.05	80,674,272.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益			
其他收益	37,717,294.59	77,891,026.81	34,306,183.80
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他业务收入	21,058,668.01	4,453,276.45	4,313,242.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）		22,722.28	129,386.55
<b>二、营业总成本</b>	<b>405,129,802.73</b>	<b>523,662,828.99</b>	<b>353,281,343.02</b>
利息支出			
手续费及佣金支出	968,741.04	1,891,961.19	-
赔付支出			
减：摊回赔付支出			
提取担保赔偿准备金	324,584,943.00	395,774,237.10	237,296,774.78
减：摊回担保责任准备金			
分保费用	14,057,279.63	17,996,588.34	7,069,906.73
税金及附加	3,792,884.99	4,399,390.48	3,454,950.50
业务及管理费	60,673,678.75	99,985,162.10	103,978,947.49
减：摊回分保费用			
资产减值损失			
信用减值损失		-165,241.00	-505,575.76
其他资产减值损失		1,105,602.28	-
其他业务成本	1,052,275.32	2,675,128.50	1,986,339.28
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>20,865,636.56</b>	<b>85,590,525.44</b>	<b>64,568,134.24</b>
加：营业外收入	584,805.85	1,878,009.99	2,148,667.62

减：营业外支出	1,776,325.25	3,392,602.34	114, 337.38
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>19,674,117.16</b>	<b>84,075,933.09</b>	<b>66,602,464.48</b>
减：所得税费用	8,122,572.25	24,565,463.17	25,833,830.00
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>11,551,544.91</b>	<b>59,510,469.92</b>	<b>40,768,634.48</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,551,544.91	59,510,469.92	40,768,634.48
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益		1,063,566.73	1,364,737.73
2. 归属于母公司所有者的净利润		58,446,903.19	39,403,896.75
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>11,551,544.91</b>	<b>59,510,469.92</b>	<b>40,768,634.48</b>

归属于母公司所有者的综合收益总额		58,446,903.19	39,403,896.75
归属于少数股东的综合收益总额		1,063,566.73	1,364,737.73

## 湖南省担保并现金流量表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到担保业务担保费取得的现金	393,107,782.49	828,215,770.06	719,624,024.66
收到再担保业务担保费取得的现金		18,460,041.98	9,707,798.53
收到担保代偿款项现金		3,714,899.12	30,347,693.95
收到利息、手续费及佣金的现金	5,401,285.26	41,358,020.00	57,230,382.38
收到的税费返还	303,988.22		15,462.15
收到其他与经营活动有关的现金	2,546,939,624.29	3,531,947,936.50	3,045,326,667.09
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,945,752,680.26</b>	<b>4,423,696,667.66</b>	<b>3,862,252,028.76</b>
支付担保业务赔付款项的现金	184,715,692.13	176,536,339.88	81,036,788.36
支付再担保业务赔付款项的现金		70,279,749.93	18,764,123.90
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金	26,451.11	10,646.07	84,590.50
支付给职工以及为职工支付的现金	42,909,883.13	75,320,869.05	63,253,889.73
支付的各项税费	44,146,460.79	62,211,729.45	34,977,819.22
支付其他与经营活动有关的现金	2,574,751,565.59	3,363,314,308.77	2,879,220,362.75
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,846,550,052.75</b>	<b>3,747,673,643.15</b>	<b>3,077,337,574.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>99,202,627.51</b>	<b>676,023,024.51</b>	<b>784,914,454.30</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	2,238,192,037.97	6,730,140,000.00	2,353,003,000.00
其中：收回买入返售收到的现金			
收回其他投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	55,449,119.59	122,067,127.34	80,641,918.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收	8,554.00	40,150.00	193,360.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
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>2,293,649,711.56</b>	<b>6,852,247,277.34</b>	<b>2,433,838,278.07</b>
投资支付的现金	5,014,660,000.00	7,034,643,333.00	2,426,000,000.00
其中：买入返售投资支付的现金			
其他投资支付的现金			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	476,001.13	1,646,772.12	2,974,815.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,015,136,001.13</b>	<b>7,036,290,105.12</b>	<b>2,428,974,815.92</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,721,486,289.57</b>	<b>-184,042,827.78</b>	<b>4,863,462.15</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	35,000,000.00	100,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	35,000,000.00	100,000,000.00	

取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
卖出回购投资收到的现金			
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>35,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
偿付卖出回购投资支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流置净额</b>	<b>35,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,587,283,662.06</b>	<b>591,980,196.73</b>	<b>789,777,916.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,540,733,812.78	2,948,753,616.05	2,158,975,699.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>953,450,150.72</b>	<b>3,540,733,812.78</b>	<b>2,948,753,616.05</b>