

2020 年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司

公司债券募集说明书

长沙雨花经开开发建设有限公司



主承销商



财信证券有限责任公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二〇年八月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务。本期债券的偿债保障措施主要由雨花智能制造中心项目的经营收入、发行人自身的经营收益、担保增信等构成，偿债保障措施完善。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、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、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券，简称“20雨花经开01”。

（二）发行总额：本期债券计划发行规模为人民币6亿元，其中基础发行额为人民币3亿元，弹性配售额为人民币3亿元。由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据《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、簿记建档发行参与者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6亿元，其中，基础发行额为3亿元，弹性配售价为3亿元。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6亿元全额进行配售。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3亿元进行配售。

(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3亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模6亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额3亿元进行配售。

(三) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(四) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登

记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。

1、通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

（八）信用安排：本期债券由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA。

目录

重要声明及提示	1
释义.....	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本期债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	19
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	24
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	36
第十条 发行人财务情况	58
第十一条 已发行尚未兑付的债券	91
第十二条 募集资金用途	94
第十三条 偿债保障措施	112
第十四条 投资者权利保护机制	122
第十五条 风险揭示	140
第十六条 信用评级	145
第十八条 其他应说明的事项	152
第十九条 备查文件	153

释义

发行人/本公司/公司/雨花经开/湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司	指	长沙雨花经开开发建设有限公司
本次债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币15亿元的“2020年长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券”
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币6亿元的“2020年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式注册，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2020年长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2020年长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

国家发改委	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
上交所	指	上海证券交易所
雨花区政府	指	长沙市雨花区人民政府
管委会、雨花经开区管 委会	指	长沙雨花经济开发区管理委员会
雨花经开区、园区	指	长沙雨花经济开发区
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上 海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分 公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
报告期	指	2017-2019年
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含 法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假 日或休息日（不包括香港特别行政区、 澳门特别行政区和台湾省的法定节假 日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿 元

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

第一条 债券发行依据

(一)本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕214号文件注册公开发行。

(二)2019年12月2日发行人召开董事会会议同意本期债券的发行；

(三)2019年12月12日履行发行人出资人管理职能的机构长沙雨花经济开发区管理委员会出具《关于同意长沙雨花经开开发建设有限公司申请公开发行15亿元公司债券的股东决议》，同意本期债券的发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：长沙雨花经开开发建设有限公司

住所：湖南省长沙市雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋

法定代表人：廖昌规

经办人员：汪武静

办公地址：湖南省长沙市雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋

联系电话：0731-85079611

传真：0731-85079679

邮政编码：410016

二、承销团

（一）主承销商

主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

经办人员：邢森杰、刘嘉冰、李昊璠、张诗锦

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（二）分销商

1、华龙证券股份有限公司

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

法定代表人：陈牧原

经办人员：张矛

办公地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦裙楼二楼华龙
证券

联系电话：0755-82893363

传真：0755-83533241

邮编：730030

2、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：陈耀庭

经办人员：张佳乐

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333534

传真：021-50783656

邮编：200125

三、审计机构：

1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

负责人：胡咏华

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

联系人：刘曙萍

电话：010-82337890

传真：010-82327668

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市汉口路398号华盛大厦14楼

法定代表人：朱荣恩

经办人员：王婷亚、曹翀

办公地址：上海市汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮编：200001

五、发行人律师：湖南金凯华律师事务所

住所：湖南省长沙市雨花区劳动中路50号海华花园一栋205室

负责人：刘德文

经办人员：刘洋、谢攀

办公地址：湖南省长沙市雨花区洞井路219号万象美域2栋12层

联系电话：0731-85010666

传真：0731-85540412

邮政编码：410000

六、担保机构：中证信用融资担保有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇对冲基金中心513

负责人：冯辞

经办人员：胡岗、黄英、钱进

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所 44 楼

联系电话：010-66581858

传真：0755-83653315

邮编：518038

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

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：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：蒋锋

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

九、募集资金监管银行

（一）长沙银行股份有限公司韶山路支行

营业场所：长沙市雨花区韶山路 153 号上海城一楼

负责人：许成林

联系人：王维

联系电话：0731-85453932

邮政编码：410004

（二）长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行

营业场所：湖南省长沙市雨花区同升街道兴安路与环保大道交叉路口

西南角

负责人：廖星怡

联系人：廖星怡

联系电话：0731-89821327

邮政编码：410010

十、偿债资金监管银行、债权代理人：长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行

营业场所：湖南省长沙市雨花区同升街道兴安路与环保大道交叉路口西南角

负责人：廖星怡

联系人：廖星怡

联系电话：0731-89821327

邮政编码：410010

第三条 发行概要

一、**发行人**：长沙雨花经开开发建设有限公司。

二、**债券名称**：2020年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券，简称“20雨花经开01”。

三、**发行总额**：本期债券计划发行规模为人民币6亿元，其中基础发行额为人民币3亿元，弹性配售额为人民币3亿元。由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据《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、簿记建档发行参与者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6亿元，其中，基础发行额为3亿元，弹性配售额为3亿元。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6亿元全额进行配售。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3亿元进行配售。

(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3亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动

弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模6亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额3亿元进行配售。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

六、发行价格：债券面值100元，平价发行。

七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，机构投资者、个人投资者均可参与交易。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，

并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

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

十、发行期限：【1】个工作日，即【2020】年【8】月【31】日。

十一、簿记建档日：【2020】年【8】月【28】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2020】年【8】月【31】日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【8】月【31】日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为【2020】年【8】月【31】日起至【2027】年【8】月【30】日止。

十五、付息日：【2021】年至【2027】年每年的【8】月【31】日为上一个计息年度的付息日。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。

十六、兑付日：本期债券兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【8】月【31】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。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司，分销商为华龙证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

二十、信用安排：本期债券由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA，发行人主体长期信用级别为 AA。

二十二、募集资金监管银行：长沙银行股份有限公司韶山路支行、长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行。

二十三、债权代理人、偿债资金监管银行：长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行。

二十四、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。

二十五、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。

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2020年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员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《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

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

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

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

公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，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。

第六条 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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

(四)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、投资者同意长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行作为本期债券债权代理人，发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人、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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2021】年至【2027】年每年的【8】月【31】日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【8】月【31】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：长沙雨花经开开发建设有限公司

曾用名：湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司

住所：湖南省长沙市雨花经济开发区振华路579号17号栋

法定代表人：廖昌规

注册资本：10,000.00万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：以自有资产进行城市基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资，物流的建设、投资、经营、管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发；仓储服务；集群企业住所托管服务；建筑材料销售；房屋租赁；机器人零配件组装；工业机器人、机器人、智能装备的制造；机器人、机器人零配件、智能装备的销售；机器人技术培训；机器人开发。（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）

长沙雨花经开开发建设有限公司（以下简称“雨花经开”）由2003年设立的湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司发展而来，为国有独资企业，注册资本1亿元，主体信用评级为AA。

经过十多年的经营与运作，公司资产规模逐年扩大，经营收入保持较快的增长速度，雨花经开已经成为雨花经开区土地整理与开发、城市基础设施建设和保障性住房建设的最重要的实施主体。

截至2019年12月31日，公司经审计的资产总额为1,555,939.65万元，负债总额为757,915.08万元，所有者权益为798,024.57万元。2019年公司实现营业总收入为61,844.46万元，净利润为17,424.74万元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立

公司是在2003年11月经长沙市工商行政管理局批准，由湖南环保科技产业园管理委员会及长沙市雨花城市建设投资有限责任公司出资设立的国有企业。湖南环保科技产业园管理委员会及长沙市雨花城市建设投资有限责任公司分别出资1,020.00万元和980.00万元，持股51.00%和49.00%。公司在长沙市工商行政管理局登记注册，注册号为430100000082896。湖南里程有限责任会计师事务所审验上述出资，并于2003年10月15日出具了“湘里验字（2003）第A089号”验资报告。

发行人成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖南环保科技产业园管理委员会	1,020.00	51.00
2	长沙市雨花城市建设投资有限责任公司	980.00	49.00
合计		2,000.00	100.00

（二）发行人的股权演变

1) 2011年7月，公司股权结构变更

2011年7月，长沙市雨花城市建设投资有限公司将持有的公司49%的股份转让给湖南环保科技产业园管理委员会，转让完成后，湖南环保科技产业园管理委员会持有公司100%股份。本次变更后的公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖南环保科技产业园管理委员会	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00

2) 2012年7月，股东增资

根据2012年7月9日召开的湖南环保科技产业园管理委员会会议决议，发行人的股东将公司注册资本增至10,000.00万元。湖南友谊联合会计师事务所验证了本次增资，并于2012年7月16日出具了“湘谊验字（2012）第0040号”验资报告。本次增资完成后，公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖南环保科技产业园管理委员会	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

3) 2012年9月，公司股东变更

2012年9月19日，湖南环保科技产业园管理委员会将持有的公司全部股权无偿划转给长沙市雨花区工务局。本次变更完成后，发行人的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长沙市雨花区工务局	10,000.00	100.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	合计	10,000.00	100.00

4) 2019年5月，公司股东及名称变更

2019年5月28日，公司股东由长沙市雨花区工务局变更为长沙市雨花区人民政府，享有公司100%的股权。公司名称变更为长沙雨花经开开发建设有限公司。本次变更完成后发行人股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长沙市雨花区人民政府	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人未发生其他股权变化。

三、发行人股东和实际控制人情况

长沙市雨花区人民政府作为发行人的唯一出资人，是发行人唯一股东，出资比例占发行人注册资本的100%。长沙市雨花区人民政府是发行人的实际控制人，长沙雨花经济开发区管理委员会代雨花区政府履行出资人管理职能。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

发行人建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。公司不设股东会，设董事会、监事会、总经理及经营管理机构。

1、董事会

公司设董事会，董事会由5名董事组成。

董事会行使下列职权：向出资人报告工作，执行出资人的决定；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案和决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；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；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问、总经济师、总工程师等高级管理人员及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；法律、行政法规或本章程规定以及出资人授予的其他职权。

2、监事会

公司设监事会，监事会由五名监事组成，其中职工监事两名，由职工民主选举产生。监事会设监事会主席一名，由长沙市雨花区人民政府在股东决定中指定。监事每届任期三年，非职工监事不得连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会的职责包括：检查公司的财务；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、本章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；国务院、省政府以及本章程规定的其他职权。

3、总经理

公司设总经理一名。公司高级管理人员由董事会聘任或解聘，对董事会负责，每届任期不超过聘任其为高级管理人员的董事会任期。

总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；

(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；

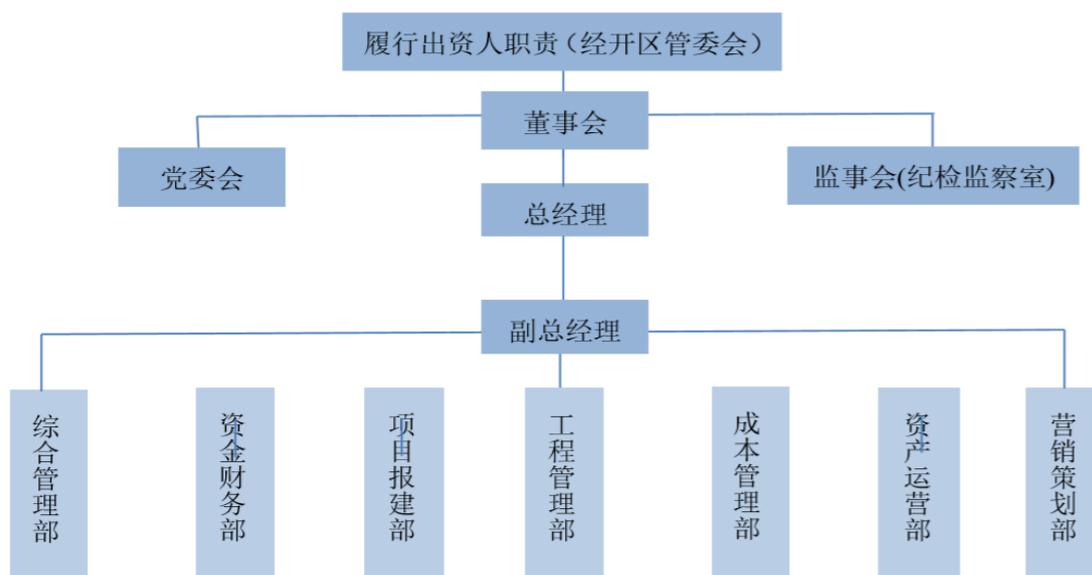
(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问、总经济师、总工程师等高级管理人员；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 本章程或董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司下设综合管理部、资金财务部、项目报建部、工程管理部、成本管理部、资产运营部、营销策划部。具体组织结构如下：



8-1 发行人组织结构图

五、发行人重要权益投资情况

截至 2019 年末，发行人拥有子公司 1 家、主要参股公司 6 家，具体情况如下表所示：

表 8-1 发行人重要权益投资情况表

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例
1	湖南南庭投资有限公司	6,000.00	100.00%
2	长沙东湖和庭投资有限公司	13,900.00	45.00%
3	湖南南庭酒店投资管理有限公司	2,000.00	49.00%
4	长沙智能机器人研究院有限公司	1,000.00	20.00%
5	湖南中南智能装备有限公司	10,000.00	10.00%
6	湖南股权交易所有限公司	10,000.00	1.80%
7	长沙科达智能装备股份有限公司	6,000.00	3.33%

六、发行人主要子公司情况

湖南南庭投资有限公司成立于2010年8月27日，注册资本6,000.00万元，经营范围为：以自有资金从事高新技术成果产业化项目、基础设施项目、房地产项目的投资，投资咨询及企业管理咨询服务（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）；高新技术项目的研究、开发；为中小科技企业成果转化提供配套服务；房地产开发、经营；建筑材料销售；汽车零配件批发；物业管理；园林绿化工程服务；自有房屋租赁服务；家政服务；自有房地产经营活动；工业地产开发；自有厂房租赁。（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2019年12月31日，湖南南庭投资有限公司总资产17.32亿元，总负债10.96亿元，净资产6.35亿元。2019年度，营业收入1.19亿元，营业利润0.50亿元，净利润0.37亿元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事会成员

1、廖昌规：男，1973年出生，中共党员，研究生学历。曾任职于隆回县岩口乡财政所，隆回县滩头镇财政所，隆回县南岳庙乡政府，隆回县岩口乡，雨花区圭塘街道办事处财政所，雨花区纪委，雨花经开区管委会。现任长沙雨花经开开发建设有限公司董事长。

2、王坤：男，1979年7月出生，本科学历，湖南师范大学汉语言文学专业。曾任双江中学教师、长沙县政府办干部、人防办副主任、

雨花区跳马镇党委委员、副镇长、副书记。现任长沙雨花经开开发建设有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

3、郭兆捷：男，1987年11月出生，本科学位，湖南大学经济法专业。曾在高桥街道工作，历任综治办专干、党政办专干、党政办副主任、团委书记(兼)，高桥街道永定社区书记、高桥街道友谊社区筹委会党总支第一书记(挂职)，桑植县农业农村局党委委员、副局长，现任长沙雨花经开开发建设有限公司党委委员、董事、副总经理。

4、杭东：男，1972年8月出生，研究生学历，中国社科院研究生院法律专业，曾任职于西区市政工程管理局、雨花区市政工程项目局、雨花区市政工程项目局副主任科员，现任长沙雨花经开开发建设有限公司委员、董事、副总经理。

5、黄宇：男，1973年03月出生，本科学历，曾工作在雨花亭农电站、雨南供电站、区农林水利局、黎托街道，下派大桥村任副书记，赴龙山县石牌镇对口帮扶，现任长沙雨花经开开发建设有限公司董事、副总经理。

(二) 监事会成员

1、谢曙：男，1974年7月出生，曾任雨花区民政局副主任科员、雨花区洞井镇挂职工委委员、雨花区文明办任副主任、雨花区工务局任党组成员、纪检组长、雨花经开区管委会办公室副主任，现任长沙雨花经开开发建设有限公司监事会主席。

2、贺金城：男，1971年11月出生，曾任湖南真诚造价咨询有限公司任审计部主任、湖南兴业工程造价咨询公司任审计部主任、长沙市芙蓉区审计局政府投资审计中心二审部部长，2013年7月至今，长沙雨花经开开发建设有限公司成本合约部工作。

3、李外涛，男，1986年1月出生，东南大学工业设计专业全日制本科毕业；2008年至2010年在智升软件佛山分公司担任销售讲师；2010年至2013年在长江证券佛山营业部，先后担任客户经理、营业部分析师；2013年至今在长沙雨花经济开发区，湖南南庭投资有限公司先后任职金融办融资专干，经济发展局中小企业专干兼统计专干，现任长沙雨花经开开发建设有限公司资金财务部融资专干。

4、杨晶晶，女，1988年6月出生，毕业于湖南科技大学管理学院人力资源专业，毕业后任职远大住工，弘德地产，湾田集团等。现任长沙雨花经开开发建设有限公司营销策划部副部长，职工监事。

5、覃胜志，男，2005年至2009年任职于中国水电顾问集团中南勘测设计院；2009年至2011年在友联置业工作；2011年至2013年任职于雨花城投集团；2013年至今任职于长沙雨花经开开发建设有限公司，职工监事。

（三）高级管理人员

王坤，现任公司总经理，简历见董事栏。

郭兆捷，现任公司副总经理，简历见董事栏。

杭东，现任公司副总经理，简历见董事栏。

黄宇，现任公司副总经理，简历见董事栏。

（四）董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人成立于 2003 年 11 月 18 日，是依法成立的国有独资有限责任公司。发行人主要从事以自有资产进行城市基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资，物流的建设、投资、经营、管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发；仓储服务；集群企业住所托管服务；建筑材料销售；房屋租赁；机器人零配件组装；工业机器人、机器人、智能装备的制造；机器人、机器人零配件、智能装备的销售；机器人技术培训；机器人开发。（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）

从收入构成看，公司最近三年主营业务收入主要来源于土地平整及开发收入、基础设施代建、保障房建设和商品房销售。具体情况如表 9-1 所示：

表 9-1 发行人最近三年主营业务收入、成本和利润情况表

单位：万元；%

年度	业务构成	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019 年	土地平整及开发收入	24,549.65	11,434.07	13,115.58	53.42
	基础设施代建	22,736.26	20,825.65	1,910.61	8.40
	商品房销售	4,928.87	3,142.93	1,785.94	36.23
	合计	52,214.78	35,402.65	16,812.13	32.20

年度	业务构成	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2018年度	土地平整及开发收入	42,116.44	30,744.63	11,371.81	27.00
	基础设施代建	29,185.57	26,773.54	2,412.03	8.26
	商品房销售	3,990.44	2,926.77	1,063.67	26.66
	合计	75,292.45	60,444.94	14,847.51	19.72
2017年度	基础设施代建	13,825.92	12,683.28	1,142.64	8.26
	保障性住房建设	33,980.06	28,473.05	5,507.01	16.21
	商品房销售	13,331.50	11,334.74	1,996.75	14.98
	合计	61,137.48	52,491.07	8,646.40	14.14

最近三年，发行人主营业务收入分别为 61,137.48 万元、75,292.45 万元和 52,214.78 万元；主营业务成本分别 52,491.07 万元、60,444.94 万元和 35,402.65 万元。主营业务毛利率分别为 14.14%、19.72% 和 32.20%。

（一）土地平整及开发业务情况

最近三年，公司土地平整及开发业务收入分别为 0 万元、42,116.44 万元和 24,549.65 万元，分别占当年主营业务收入的比例为 0.00%、55.94% 和 47.02%。由于土地平整及开发业务收入实现受所整理土地结算时点影响，2017 年未实现收入，随着整理土地陆续结算，逐步实现土地平整及开发业务收入。从收入构成方面来看，近两年土地平整及开发业务收入是公司报告期内主营业务收入的主要来源。

（二）基础设施代建业务情况

最近三年，公司基础设施建设业务收入分别为 13,825.92 万元、29,185.57 万元和 22,736.26 万元，分别占当年主营业务收入的比例为

22.61%、38.76%和 43.54%。从收入构成方面来看，基础设施代建业务收入是公司报告期内主营业务收入的重要组成部分。报告期内，雨花经开区加大了基础设施建设力度，公司基础设施建设业务收入占主营业务收入的比重逐年增加。

（三）保障房建设业务情况

最近三年，公司保障房建设业务收入分别为 33,980.06 万元、0 万元和 0 万元，分别占当年主营业务收入的比例为 55.58%、0.00%和 0.00%。

（四）商品房销售业务

最近三年，公司商品房销售业务收入分别为 13,331.50 万元、3,990.44 万元和 4,928.87 万元，分别占当年主营业务收入的比例为 21.81%、5.30%和 9.44%。发行人商品房销售业务主要是在雨花经开区内进行商品房及工业地产的开发和运营。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主要从事雨花经开区内的土地开发整理、基础设施建设，保障房建设以及商品房销售等业务。发行人凭借经营实力和政策优势，有效地整合了相关公用事业资源和城建资源，多方面筹措建设资金，按照政府城建规划承接雨花经开区土地整理、基础设施建设、保障房建设等业务，同时发行人也进行园区内商业地产、工业地产开发，经营物业管理、房屋租赁等，各主要业务的协同效应逐步显现。

（一）土地平整及开发项目

发行人是雨花经开区土地平整及开发的主要受托实施主体。报告期内，发行人土地平整及开发模式如下：发行人通过与雨花经开区管委会签订协议，承担园区内土地平整及开发的任务。管委会委托发行人对长沙雨花经开区内相关土地进行通水、通气、通路、通电、通讯、土地平整等前期开发工作。土地前期开发完成后，管委会组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，双方办理土地委托开发报酬结算手续，其中土地委托开发报酬=项目总投资+投资回报，投资回报按照不低于项目总投资 20% 计付，具体比例由双方根据受托整理土地耗费时间、土地前期开发成本控制、工期控制等因素协商确定。办理上述手续后，土地委托开发报酬将在双方结算确认金额后 3-5 年内分期或一次性支付到位。

公司主要已建和在建土地平整及开发项目主要为雨花经开区西部片区相关地块项目，未来将主要对园区东片区大规模开发。截至 2019 年末，主要在建土地平整及开发项目情况如下表所示：

表 9-2 主要在建土地平整及开发项目情况

单位：亿元

项目	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
工业 4.0 智能制造产业升级项目	10.08	8.39	-	-
南庭保障房及新兴村社保融资用地项目	6.53	6.51	-	-
电池及充电桩生产基地用地项目	5.68	5.53	-	-
比亚迪配套用地项目	6.54	6.51	-	-

项目	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
油电混合客车生产基地 用地项目	7.34	6.84	-	-
合计	36.17	33.78	-	-

（二）基础设施建设业务

发行人是雨花经开区基础设施建设的主要投资主体，其首要职能是多渠道筹集园区建设资金，按照园区规划承建基础设施项目，为提升雨花经开区的园区基础设施、改善园区环境以及推动经济快速发展做出了巨大的贡献。公司承接的基础设施建设项目主要是雨花经开区的道路以及学校、水利、绿化等建设项目，以道路建设为主。

报告期内，发行人基础设施建设业务模式如下：发行人通过与雨花经开区管委会签订协议，承担园区内相关基础设施代建任务。项目完成后，管委会组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，双方办理基础设施代建报酬结算手续，基础设施代建报酬=项目总投资+投资回报，投资回报按照项目总投资不低于10%计付。

自公司成立至今，公司投资兴建了环保大道、兴安路、振华路等园区道路项目建设以及园区内部基础设施工程项目建设。这些项目的建设，对雨花经开区交通状况的改善、经济的振兴和居民生活条件的提高等方面都起到巨大的促进作用，同时企业也可获得相应业务收入。

表 9-3 主要在建基础设施建设项目

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
振东路	4.13	1.35	-	-
环保大道东延线	5.79	2.33	-	-
道路绿化提质改造	2.49	0.76		
晓光路	0.65	0.48		
白秋路二期	1.3	0.36		
堰塞湖抢险	0.92	0.12	-	-
长郡雨外扩建	0.26	0.21		
合计	15.54	5.61	-	-

（三）保障房建设业务

保障住房建设业务为雨花经开区在建设过程中针对原村庄村民提供保障性住房的相关业务。根据《长沙市雨花区人民政府关于同意湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司负责农民保障住房和社保用地开发建设的批复》（雨政发[2010]4号）的规定，长沙市雨花区人民政府授权发行人负责实施雨花经开区范围内的农民保障住房和社保用地开发建设工作。报告期内，发行人保障房建设业务模式如下：发行人通过与雨花经开区管委会签订协议，承担园区内保障房建设任务。项目完成后三年内，管委会组织开展验收或委托专业机构进行验收，办理工程结算手续，确认项目总投资金额，双方办理保障房建设报酬结算手续，保障房建设报酬=项目总投资+投资回报，投资回报按照项目总投资20%计付。

近年来，随着园区建设规模逐渐扩大，被征地拆迁农民数量增长迅速，为安置这些农民，雨花经开区陆续启动了若干保障房项目建设。

截至 2019 年末，公司在建保障房项目主要为联盟保障房及洪塘保障房等项目，总投资额为 15.24 亿元，已完成投资额为 12.80 亿元。

表 9-4 主要在建保障性住房建设项目

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
联盟保障房	4.50	4.50	3.45	3.45
洪塘保障房	7.53	7.53	-	-
白田保障房二期	3.21	0.77		
合计	15.24	12.80	3.45	3.45

（四）商品房销售业务

发行人子公司湖南南庭投资有限公司参与雨花经开区的商品房建造及销售。发行人通过市场化土地招拍挂方式获得土地并缴纳出让金，进行房屋建造，之后按照市场价格进行销售。发行人主要开发的房地产楼盘为南庭 SOHO 广场项目、长沙康庭园建设项目和智庭园工业地产建设项目、雨花智能制造中心项目、长沙雨花经开区(韶山)智能制造产业园一期。

表 9-5 主要在售和在建的商品房建设项目

单位：万元、平方米

项目名称	南庭 SOHO 广场	智庭园	康庭园	雨花智能制造中心项目	长沙雨花经开区(韶山)智能制造产业园一期
项目类型 (按进度)	已建	已建	已建	在建	在建
项目类型	商住	工业地产	工业地产	工业地产	工业地产
开工时间	2013 年 3 月	2017 年 7 月	2015 年 5 月	2020 年 7 月	2019 年 12 月
开发进度	已竣工	已完工	已完工	前期施工	已开工

项目名称	南庭 SOHO 广场	智庭园	康庭园	雨花智能制造中心项目	长沙雨花经开区(韶山)智能制造产业园一期
				准备	
预计竣工时间	已竣工	2020年8月	2020年5月	2022年7月	2021年12月
总投资金额	56,000.00	39,753.52	57,277.50	128,689.00	40,095.00
建筑面积	143,500.00	92,552.00	180,544.00	209,158.80	126,903.58

三、发行人所在行业情况

(一) 土地开发整理业务行业现状和前景

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平整、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。

当前我国经济正处于增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期三期叠加的新常态，对建设用地的需求虽然有所减缓，但新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，基础设施互联互通、战略性新兴产业发展对基础设施和生产用地需求仍然很大。随着我国城市化进程加快、工业生产增长以及新兴产业崛起，预计未来10-20年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地开发整理行业也将保持稳定的增长态势。

（二）城市基础设施行业现状和前景

1、我国城市基础设施行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。十六大以来，我国城镇化发展迅速。截至 2019 年底，我国城镇常住人口占总人口比重为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点；户籍人口城镇化率为 44.38%，比上年末提高 1.01 个百分点，城市基础设施建设需求也在不断提高，城镇化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.5 亿，城镇人口达 8.1 亿-8.4 亿，城镇化水平达 56%-58%。随着我国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小型城市、乡、镇等经济相对欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

2、长沙市城市基础设施行业的发展现状

长沙市是湖南省省会，位于湖南省中部，地处湘江下游，是国务院批准的首批 24 个历史文化名城之一和首批对外开放的旅游城市之一。自 2000 年以来，长沙市政府坚持把城市化作为现代化建设的重

要战略之一，通过加大投入、加快建设和推动城市化进程，实现了城市形态和城市布局的根本性改变。“十二五”至今，长沙市基础设施建设累计完成投资 3,157 亿元，市区人口增至约 299 万，城镇化率已超过 60%。根据《长沙市城市总体规划（2001-2020）》的部署安排，到 2020 年，长沙市将基本形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架，计划完成以“三港”（霞凝港、黄花空港、信息港）和“两路”（高速公路、高速铁路）为主体的一系列重大枢纽工程，建成以“两网”（轨道交通网和城市骨架道路网）为重点的客货运交通网络，市域总人口达到 688 万人，城市化水平提高至 70%。按照《总体规划》的安排，长沙市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年长沙市的基础设施建设将得到更大的发展。

雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是湖南省长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。“十二五”期间，雨花区全面推进重点区域建设，累计实施城建重点项目 103 个，总投资 118.8 亿元，新建改造城市主次干道 55 条、40.5 公里，长沙磁悬浮、沪昆高铁、地铁 2 号线完成结网，雨花交通枢纽地位进一步凸显；累计实现征拆腾地 2.57 万亩，拆除违法建筑 1,000 多万平方米；并相继完成高铁南站、汽车南站、高桥市场、红星市场等区域综合整治项目 98 个，连续八年保持“省级文明城区”称号。“十三五”期间，雨花区将突出城市基础设施建设，支持轨道交通建设，构建综合交通体系。五

年内将新建、拓改城市主次干道 43 条、84 公里。重点推进繁忙路段扩容和断头路改造，规划建设城市支路 150 公里，提升重要交通节点和道路通行能力。到 2020 年，实现城镇化率达到 92% 以上。

（三）保障性住房行业现状和前景

1、我国政策性住房行业现状和前景

政策性住房是中国城镇住宅建设中一种特殊性住房，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。一般来说，政策性住房包括经济适用房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房以及因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的政策性住房。

根据国务院下发的《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设计划，2016 年度至 2018 年度改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。政策性住房建设力度进一步加强。预计我国政策性住房行业未来几年仍将有较快的发展。

2、长沙市政策性住房行业的现状和发展趋势

2007年以来，长沙市把加快住房保障作为改善民生的首要任务，提出努力实现“人人享受住房保障，家家拥有一套住房”的目标。2008年，长沙市启动实施了“一健三改”（健全住房保障体系、推进制度建设、房屋改造和环境改善）为主要内容的保障性安居工程建设，结合长沙市实际情况，住房保障水平从低到高，保障范围从小到大，长沙的住房保障正在从传统的经适房、廉租房保障逐步发展到公租房、限价房、棚改安置房和农村危改房保障、城区农民拆迁安置房的多重保障体系，初步构建了一张城乡统筹、全域覆盖的住房保障网；同时，积极改革保障方式，对住房困难户和无房户分别发放经济适用住房货币补贴。越来越多无力购买商品房甚至租不起房子的低收入家庭，通过各种保障性住房，圆了期盼已久的安居梦。根据2019年长沙市政府工作报告显示，2019年长沙将落实“四增两减”，持续推进棚改新三年行动计划；2018年长沙市完成棚户区改造2.29万户，棚改经验得到国务院通报表扬；改造农村危房5,193户；13个城中村实现拆迁清零，5,580户群众分到了新房；9,121户居民新入住公租房，更多群众实现了安居梦。根据《长沙市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，长沙市将通过回购商品房、货币化安置等多种方式筹集保障房房源，鼓励引导社会资本有序参与保障性住房建设与运营，到2020年，主城区保障性住房覆盖面达到20%。

当前，长沙市的安居工程和棚户区改造工作已经走在了全国前列。为加快农村拆迁保障住房建设，妥善安置拆迁农民，确保国家及

省、市重点工程的顺利实施，根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府第103号令）、《征地补偿安置若干问题暂行规定》（长政发〔2008〕30号）等文件规定，长沙市雨花区需统筹安置拆迁农民6万余人，建设拆迁农民保障住房约500多万平方米。在建设过程中，长沙市雨花区创新土地集约利用机制，探索出“莲湖高层安置”（2005年长沙市雨花区莲湖村开创了高层安置的“莲湖模式”，实现了土地资源最大限度的集约利用）、“两转变一纳入三同步”（农村集体土地转为国有土地、农村村民转为城镇居民；被征地农民纳入城镇社会保障体系；拆迁、安置、社保同步进行）等被征地农民安置模式。同时，坚持保障房实物与货币补贴并举的安置方式，有效地解决了被拆迁农民安置房源问题。自2008年以来，长沙市高铁枢纽、城市轨道交通等一大批重大基础设施项目落在雨花区，城市建设规模逐渐扩大，被征地拆迁农民数量增长迅速。为安置这些拆迁的农民，雨花区先后启动了15个保障房项目建设，总建筑面积达330万平方米，总投资逾90亿元，共可安置被拆迁农民3.3万人。

四、发行人经营环境分析

长沙市是湖南省省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。地处湖南东部偏北，湘江下游和长浏盆地西缘，是长江中游地区重要的中心城市，是全国首批公布的24个历史文化名城之一。长沙市位于湖南东北部之湘江下游，地处华中腹地和南北要冲，地理条件优越，拥有丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础。现

辖长沙县、浏阳市、宁乡县和雨花、芙蓉、天心、岳麓、开福、望城六个城区。2019年全市土地面积11,819.50平方公里，2018年末常住人口839.45万人，是我国特大城市之一。

长沙是湖南交通的枢纽。素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称的长沙，是沟通鄂、豫、粤、桂、和赣、黔、蜀、滇等省的重要枢纽，在水、陆、空“三位一体”立体交通网络的构建与升级方面，一直保持在全国前列。公路方面，在此交汇的京珠高速公路、沪昆高速公路以及107、319国道为主脉，与省、市、县、乡公路联成网络，四通八达；铁路方面，京广铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，武广高铁和杭长高铁更是拉近了全国区域间的联系；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线95公里，可通航2,000吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外90多个大中城市的130余条航线，构成水、陆、空立体交通网络，是湖南联系全国、通向世界的主要通道。

长沙市作为内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，其优越的交通条件必然也孕育了坚实的工商业经济基础。“十二五”期间，长沙市上下紧紧围绕率先建成“三市”、强力实施“三倍”、加快现代化进程，大步行“六个走在前列”，坚持稳中求进、新中求进、好中求进，在新常态下实现了持续健康协调发展。2015年，湖南湘江新区成功获批，成为中部地区

首个国家级新区。获批国家自主创新示范区，长沙高新技术产业开发区创新能力居全国高新区前十强。新晋浏阳经济技术开发区、望城经济技术开发区2家国家级开发区。经济社会发展稳中有进、稳中趋优，民生实事全面完成，连续11年获评中国最具幸福感城市。“十三五”时期长沙经济社会发展的总体目标是：率先建成全面小康加快实现基本现代化。根据2017至2019年《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2017-2019年，长沙市地区生产总值GDP分别为10,535.51亿元、11,003.41亿元和11,574.22亿元，同比增长分别为9.0%、8.5%和8.1%，经济发展增速较为稳定，经济实力进一步增强。且长沙市工业经济基础良好，仍是中南地区工业经济发展最具潜力的城市之一。

长沙市雨花区位于长沙市东南部，地理位置优越，区位独特，处在湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带，是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区，也是长沙市参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。区内交通十分发达，“六纵七横”的城市道路交织成网，东有已经建成的武广高铁长沙南站、长株潭客运总站及正在兴建的城市地铁黎托站，南有汽车南站，是省会长沙现代交通枢纽的核心区域，为公司发展提供良好的外部环境。雨花区下辖12个街道、1个镇（跳马镇）、1个省级工业园区（长沙雨花经济开发区）、1个市级物流产业园区（雨花现代电子商务产业园区）。2019年末，雨花区常住人口为94.98万人。“十二五”期间，雨花区财政总收入、一般公共预算收入两项收入总量等主要经济指标继续领跑中部省会城区，全

面小康实现程度连续两年排名全省第一，是名副其实的“中部经济强区”。根据2017年至2019年《雨花区国民经济和社会发展统计公报》，2017-2019年，雨花区地区生产总值（含湖南中烟）分别为1230.87亿元、1,888.16亿元和2075.77亿元，同比增长分别为8.9%、7.8%、7.7%，经济实力不断充实，优势十分明显。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人作为长沙市雨花区人民政府直属的国有独资企业，自成立以来经营规模和实力不断壮大，经营业绩良好。在长沙市雨花区土地开发与整理、基础设施项目建设、保障房建设等领域已经形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，业务范围涵盖了基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资，物流的建设、投资、经营、管理；房地产开发；仓储服务；集群企业住所托管服务；建筑材料销售等众多领域。

1、发行人在土地平整及开发项目行业中的地位

发行人是雨花经开区范围内具备土地开发经营资质的最重要的主体，此项业务具有明显的垄断性经营优势。雨花经开区管委会按照园区规划建设任务进度，分期将园区内拟出让土地交由发行人，由发行人对相关土地资产进行整理与开发。同时，发行人在土地开发、整理的收入报酬等方面享受长沙市人民政府和雨花区政府给予的各项优惠政策，区域内竞争实力较强。

2、发行人在基础设施项目建设行业中的地位

发行人是雨花经开区主要的基础设施项目建设主体，自公司成立至今，公司投资兴建了环保大道、兴安路、振华路等区内总长43.72公里的道路项目建设。这些项目的建设，对雨花经开区交通状况的改善、经济的振兴和居民生活条件的提高等方面都起到巨大的促进作用，同时企业也可获得相应业务收入。经过十多年的快速发展，发行人在雨花经开区城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足发展，公司经营管理逐步规范化与科学化，实力得到快速提升。

3、发行人在保障房代建行业中的地位

发行人承担了雨花经开区保障住房建设任务，此项业务在区域内处于行业垄断地位。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府103号令）及《雨花区集体土地拆迁安置对象保障住房建设及申购办法》（雨政发〔2017〕44号）的规定，长沙市雨花区人民政府授权发行人负责实施雨花经开区范围内保障住房建设用地手续，并于政府签订项目委托代建协议，或者由政府授权发行人对安置节余土地进行整理与开发，以筹措保障住房的建设资金和社保资金，并按照长沙市人民政府、雨花区政府提供的保障住房建设规划方案具体组织实施保障住房建设相关工作。

4、发行人在雨花区平台公司间的地位

除发行人外，雨花区另一主要平台公司为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司（以下简称“雨花城投”），成立于2002年4月8日，注

册资本38,000万元，是经长沙市人民政府批准，由长沙市雨花区人民政府投资设立的具有独立法人资格的国有独资企业。公司经营范围为以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（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）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。截至2019年12月31日，公司资产总额2,479,222.00万元，负债总额1,255,145.88万元，所有者权益1,224,076.12万元，资产负债率50.63%。

雨花城投作为长沙市雨花区主要的城市基础设施建设主体，其经营范围主要是除雨花经开区以外的雨花区行政管辖范围，雨花城投先后建设了包括长沙市雨花区武广新城、雅塘片区等重要城区内的城市基础设施建设和城市公用事业建设行业的多个领域。而发行人是雨花经开区主要的基础设施项目建设主体，公司投资兴建了环保大道、兴安路、振华路等区内总长43.72公里的道路项目建设。故雨花城投和发行人及其子公司在各自负责整理开发的区域内具有区域优势，业务区域重合度较低。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、区位优势明显

2007年12月，经国务院同意，国家发改委正式下文《国家发展改革委关于批准武汉城市圈和长株潭城市群为全国资源节约型和环境

友好型社会建设综合配套改革试验区的通知》(发改经体〔2007〕3428号), 批准“长株潭城市群”为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”。目前, 长沙正在加速创建“长株潭经济一体化”, 以形成长沙、株洲、湘潭“一小时经济圈”; 同时, 长沙借由“泛珠三角经济圈”, 接受粤、港、澳三地的经济辐射, 在立足中部的大好势头下积极承接珠三角产业转移, 实现与珠三角的交通互连、产业互补、市场流通以及资源共享。雨花区处于湖南经济新的“增长极”——长株潭“两型社会”示范区的中心地带, 是湖南推进“长株潭一体化”的核心之区, 也是湖南参与“泛珠三角”区域经济合作的前沿阵地。依托优越的地理位置, 发行人具有广阔的发展空间。得益于“中部崛起”、“长株潭经济一体化”等一系列重大发展战略和规划, 长沙市逐步成为华中地区区域性的核心城市之一。长沙市的快速发展将带动辖区内雨花区城市基础设施建设的迅速发展, 由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性, 发行人作为长沙市雨花区城市基础设施的投融资主体具有明显的区域竞争优势。

2、区域经济快速增长

中部地区对中国经济的增长一直起着承东启西的作用。中部崛起战略实施以来, 中部六省加大结构调整力度, 加快工业化进程, 呈现出快速发展态势, 地区生产总值平均增幅超过 12%, 财政收入平均增幅超过 20%。“十二五”期间, 长株潭地区将继续发挥资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势, 积极承接国内外产业转移, 加快地区新

型工业化和城镇化进程，区域经济发展前景十分广阔。发行人所处的长沙市雨花区近年来一直是中部六省经济强区，2017-2019年，雨花区地区生产总值（含湖南中烟）分别为1,230.87亿元、1,888.16亿元和2075.77亿元，同比增长分别为8.9%、7.8%、7.7%，经济实力不断充实，优势十分明显。

3、政府给予有力支持

发行人是在项目建设、投融资、税收、项目开发等方面都得到了长沙市政府、雨花区政府以及雨花经开区管委会的大力支持。2017-2019年，发行人政府补贴收入分别为13,555.93万元、663.14万元和1,300.00万元。在长沙市、雨花区两级政府的高度重视和大力扶持下，近几年发行人的资金实力和经营能力不断增强，竞争力进一步提升。

4、垄断经营优势突出

发行人所涉行业处于垄断地位，在区域市场垄断优势明显，市场相对稳定，持续经营能力较强。随着经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，土地整理与开发以及城市基础设施建设的需求将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加；保障住房建设业务量也将随着长沙市城镇化进程的加快而迎来广阔的市场空间，这将为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

除发行人外，长沙市雨花区还有1家公司承担基础设施建设任务，即长沙市雨花城市建设投资集团有限公司。长沙市雨花城市建设

投资集团有限公司主营业务为保障房建设和土地整理业务，发行人与长沙市雨花城市建设投资集团有限公司所进行保障房建设业务和土地整理业务的区域不同，雨花经开区内的全部保障房建设业务和土地整理业务全部由发行人承担，与长沙市雨花城市建设投资集团有限公司不存在业务竞争。

六、发行人业务未来发展规划

公司将始终以科学发展观为指导，通过市场化运作，综合运用土地资产、地域空间和其他经济要素，通过积极经营区域内存量资产、多渠道融资等方式为园区建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进园区经济持续快速健康发展。公司将进一步加强土地的市场化运作研究，通过基础设施的建设、引导、开发，实现周边土地增值；公司将充分利用园区行政资源、产业资源优势，探索对园区优质资源的市场化经营渠道和路径，不断增强持续发展能力，巩固和提升公司在园区基础设施建设和土地整理与开发行业中的垄断地位。

公司作为国有资本的经营者、国有资产运营的出资者、产业发展的推动者和环境治理的实施者，未来发展规划为：

(1) 以立足雨花经开区、面向长株潭、辐射湖南的发展方向，充分发挥资源优势，加快园区的产业集聚，辅导和培育、做强一批高端技术企业；

(2) 经营管理城市基础设施配套且具有附加值的整体资产；

(3) 对现有业务模式进行整合升级，不断探索符合雨花经开区现有主营业务及未来发展方向的新型业务模式。

(4) 进一步完善公司治理结构，理顺管理体制，提高管理水平，提升经营效益，为公司可持续发展奠定坚实基础。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年经审计的财务报表。大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信事务所”）对发行人2017年、2018年和2019年的财务报告进行了审计，并出具了大信审字【2018】第27-00065号、大信审字【2019】第27-00025号和大信审字【2020】第27-00009号标准无保留意见审计报告。大信事务所认为：公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的财务状况以及2017年度、2018年度和2019年度的经营成果和现金流量。

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

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表10-1 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	1,555,939.65	1,467,869.32	1,511,406.03
其中：流动资产	1,463,112.35	1,402,603.65	1,446,108.41
负债合计	757,915.08	687,269.50	744,545.61
其中：流动负债	235,899.43	214,219.00	213,847.00
所有者权益合计	798,024.57	780,599.82	766,860.43
营业收入	61,844.46	78,311.14	62,021.91

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
利润总额	18,669.36	13,816.16	18,662.69
营业利润	17,412.51	13,830.78	18,678.62
净利润	17,424.74	13,739.39	18,323.11
经营活动产生的现金流入	154,039.19	187,254.42	162,635.85
经营活动产生的现金流量净额	-37,663.02	-28,289.14	-116,084.95
投资活动产生的现金流量净额	2,232.73	-31.48	-1,127.96
筹资活动产生的现金流量净额	70,799.23	-132,536.51	230,996.27
现金及现金等价物净增加额	35,368.94	-160,857.13	113,783.36

表10-2 发行人近三年主要财务指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	6.20	6.55	6.76
速动比率（倍）	1.67	2.00	2.41
资产负债率（%）	48.71	46.82	49.26
应收账款周转率（次/年）	0.96	1.79	2.13
存货周转率（次/年）	0.04	0.07	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.04
营业毛利率（%）	37.78	20.76	14.88
净资产收益率（%）	2.21	1.78	2.42
总资产收益率（%）	1.15	0.92	1.29

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

二、发行人财务总体情况

（一）财务概况

发行人是雨花经开区建设、融资、管理和服务的重要平台，是雨花经开区基础设施建设、保障房项目运营的核心主体，具有一定垄断优势。在雨花经开区管委会的大力支持下，伴随着雨花区经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至2019年末，发行人资产总计为1,555,939.65万元，负债合计为757,915.08万元，所有者权益合计为798,024.57万元，资产负债率为48.71%。2019年年度实现营业总收入61,844.46万元、净利润17,424.74万元，经营活动产生的现金流入合计154,039.19万元。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

表10-3 发行人营业收入构成表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地平整及开发收入	24,549.65	42,116.44	-
基础设施代设	22,736.26	29,185.57	13,825.92
保障性住房建设	-	-	33,980.06
商品房销售	4,928.87	3,990.44	13,331.50
其他业务	9,629.68	3,018.69	884.44
营业收入合计	61,844.46	78,311.14	62,021.91
政府补贴收入	1,300.00	663.14	13,555.93

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	17,424.74	13,739.39	18,323.11

报告期内，发行人营业收入整体保持较大规模，分别实现营业收入62,021.91万元、78,311.14万元和61,844.46万元。发行人主营业务收入2019年较2018年减少42,599.37万元，降幅为21.03%，主要系2019年公司土地平整及开发收入大幅减少所致。

报告期内，发行人分别实现净利润18,323.11万元、13,739.39万元和17,424.74万元，显示出发行人相对稳定的盈利能力。稳定的盈利能力为提高偿债能力提供了保障。报告期内，发行人分别获得政府经营性补贴收入13,555.93万元、663.14万元和1,300.00万元，发行人利润主要来源于经营业务收入。

（三）偿债能力分析

表10-4 发行人报告期主要偿债能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
流动资产（万元）	1,463,112.35	1,402,603.65	1,446,108.41
流动负债（万元）	235,899.43	214,219.00	213,847.00
净利润（万元）	17,424.74	13,739.39	18,323.11
资产负债率（%）	48.71	46.82	49.26
流动比率（倍）	6.20	6.55	6.76
速动比率（倍）	1.67	2.00	2.41

报告期内，发行人资产负债率分别为49.26%、46.82%和48.71%，发行人资产负债率保持相对稳定，处于行业正常水平，公司长期偿债能力较好。未来随着发行人各项业务的稳步开展，发行人的资产负债结构将有望更趋合理，偿债能力将进一步提高。

报告期内，发行人流动比率分别为6.76倍、6.55倍和6.20倍，速动比率分别为2.41倍、2.00倍和1.67倍。公司流动比率与速动比率平均值均大于1，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有保障。

总体而言，公司短期负债少、长期负债多的负债结构与公司所处的基础设施建设行业相适应，有助于公司业务持续稳定的发展。公司较低的资产负债率、合理的负债结构表明公司偿债能力有保障。随着未来工程施工收入、房屋销售收入的顺利取得，公司偿债能力将进一步增强。

（四）营运能力分析

表10-5 发行人报告期主要营运能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入（万元）	61,844.46	78,311.14	62,021.91
营业成本（万元）	38,482.51	62,052.76	52,792.41
存货周转率（次/年）	0.04	0.07	0.06
应收账款周转率（次/年）	0.96	1.79	2.13
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.04

报告期内，发行人营业收入分别为62,021.91万元、78,311.14万元和61,844.46万元。发行人营业收入2019年较2018年减少42,599.37万元，降幅为21.03%，主要系2019年公司土地平整及开发收入大幅减少所致。

报告期内,发行人存货周转率分别为 0.06 次/年、0.07 次/年和 0.04 次/年,发行人 2019 年末存货周转率较 2018 年末降低,主要系 2019 年间发行人土地平整及配套设施工程的存货增加所致。

报告期内,发行人应收账款周转率分别为 2.13 次/年、1.79 次/年和 0.96 次/年,发行人 2019 年末应收账款周转率较 2018 年末降低,主要系 2019 年度营业收入减少且 2019 年末应收账款增加所致。

报告期内,发行人总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.05 次/年和 0.04 次/年,报告期内发行人总资产周转率整体保持稳定,且处于较低水平,符合公司所属行业特点。主要由于公司土地开发业务与基础设施建设业务投资周期较长,导致公司的资产运用效率和资金利用效率偏低。

(五) 盈利能力分析

表10-6 发行人报告期主要盈利能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
营业收入(万元)	61,844.46	78,311.14	62,021.91
营业成本(万元)	38,482.51	62,052.76	52,792.41
政府补贴(万元)	1,300.00	663.14	13,555.93
净利润(万元)	17,424.74	13,739.39	18,323.11
净资产收益率(%)	2.21	1.78	2.42
总资产收益率(%)	1.15	0.92	1.29

报告期内,发行人营业收入分别为 62,021.91 万元、78,311.14 万元和 61,844.46 万元。净利润分别为 18,323.11 万元、13,739.39 万元和 17,424.74 万元,净利润保持合理水平,具备较强的盈利能力,发

行人 2018 年净利润较 2017 年有所下降，主要系 2018 年末发行人政府补助收入下降所致。报告期内，发行人所获得的政府补助收入为 13,555.93 万元、663.14 万元和 1,300.00 万元。发行人最近三年营业收入/（最近三年营业收入+最近三年补贴收入）的比例为 92.87%，符合发改办财金〔2010〕2881 号文中关于偿债资金来源 70% 以上（含 70%）必须来自公司自身收益的要求，显示出发行人突出的主营业务和较强的自主盈利能力。

报告期内，发行人净资产收益率分别为 2.42%、1.78% 和 2.21%，总资产收益率分别为 1.29%、0.92% 和 1.15%。发行人 2017-2019 年净资产收益率与总资产收益率存在波动，主要系发行人政府补助收入的增减变动影响。发行人 2018 年净资产收益率与总资产收益率较 2017 年有所下降，主要系 2018 年末发行人政府补助收入下降导致净利润下降所致；2019 年净资产收益率与总资产收益率较 2018 年上升，主要系 2019 年营业毛利增加导致净利润增加所致。

（六）现金流量分析

表10-7 发行人报告期主要现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量流入	154,039.19	187,254.42	162,635.85
经营活动产生的现金流量净额	-37,663.02	-28,289.14	-116,084.95
投资活动产生的现金流量净额	2,232.73	-31.48	-1,127.96
筹资活动产生的现金流量净额	70,799.23	-132,536.51	230,996.27
现金及现金等价物净增加额	35,368.94	-160,857.13	113,783.36

报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 162,635.85 万元、187,254.42 万元和 154,039.19 万元，2019 年发行人经营活动产生的现金流入较 2018 年减少，主要系公司土地平整及开发收入减少所致。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -116,084.95 万元、-28,289.14 万元和 -37,663.02 万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司土地平整及开发、基础设施代建等主营业务投资规模大、建设周期长，投资回收滞后导致报告期内经营活动产生的现金流出大于经营活动产生的现金流入所致。2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年减少，主要系经营活动产生的现金流入减少所致。预计未来随着发行人基础设施项目的完工和项目回款措施的进一步落实，发行人经营活动现金流量净额将有进一步改善。

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为 230,996.27 万元、-132,536.51 万元和 70,799.23 万元。2019 年筹资活动现金流量净额较 2018 年大幅增加，主要系融资规模增加所致。

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 113,783.36 万元、-160,857.13 万元和 35,368.94 万元，2019 年现金及现金等价物净增加额大幅上升，主要是由于融资规模增加使筹资活动现金流量净额大幅上升所致。

三、发行人资产情况分析

表10-8 发行人近三年末资产构成表

单位：万元、%

资产	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	55,595.19	3.57	20,226.25	1.38	181,083.38	11.98
应收账款	72,572.65	4.66	56,611.16	3.86	31,123.89	2.06
预付账款	25,105.83	1.61	92,486.38	6.30	93,507.29	6.19
其他应收款	237,395.23	15.26	257,966.61	17.57	208,800.46	13.81
存货	1,070,005.50	68.77	974,222.02	66.37	931,129.27	61.61
其他流动资产	2,437.95	0.16	1,091.22	0.07	464.13	0.03
流动资产合计	1,463,112.35	94.03	1,402,603.65	95.55	1,446,108.41	95.68
可供出售金融资产	1,951.80	0.13	1,951.80	0.13	1,951.80	0.13
长期股权投资	8,596.92	0.55	10,455.88	0.71	9,329.42	0.62
投资性房地产	41,082.92	2.64	10,493.81	0.71	10,805.45	0.71
固定资产	24,523.33	1.58	25,239.95	1.72	25,648.53	1.70
长期待摊费用	16,599.65	1.07	17,062.90	1.16	17,526.14	1.16
递延所得税资产	72.69	0.00	61.32	0.00	36.30	0.00
非流动资产合计	92,827.30	5.97	65,265.67	4.45	65,297.63	4.32
资产总计	1,555,939.65	100.00	1,467,869.32	100.00	1,511,406.03	100.00

近三年末，发行人资产总计分别为1,511,406.03万元、1,467,869.32万元和1,555,939.65万元。总资产规模整体呈现上升趋势。

从资产结构来看，报告期内，公司流动资产分别为1,446,108.41万元、1,402,603.65万元和1,463,112.35万元，较为稳定，主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货等构成，流动资产占总资产的比例分别为95.68%、95.55%和94.03%。报告期内，公司非流动资产分别为65,297.63万元、65,265.67万元和92,827.30万元，

总体呈现上升趋势，主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用等构成，非流动资产占总资产的比例分别为4.32%、4.45%和5.97%。报告期内，发行人流动资产占总资产比例较高，流动资产为公司资产的主要构成部分。总体而言，公司资产结构良好，资产流动性较高。

（一）货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为181,083.38万元、20,226.25万元和55,595.19万元，占总资产的比例分别为11.98%、1.38%和3.57%。公司的货币资金以银行存款为主。发行人2019年末货币资金较2018年末大幅增加，主要系公司在2019年扩大债务融资规模所致。

表10-9 发行人近三年末货币资金构成表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	-	-	-
银行存款	55,331.97	19,686.94	169,083.38
其他货币资金	263.22	539.31	12,000.00
合计	55,595.19	20,226.25	181,083.38

（二）应收账款

近三年末，发行人应收账款账面价值分别为31,123.89万元、56,611.16万元和72,572.65万元，占总资产的比例分别为2.06%、3.86%和4.66%。发行人应收账款主要为应收长沙雨花经济开发区管理委员会道路代建及保障房项目建设回收款。

表10-10 发行人 2019 年末应收账款余额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	余额	占比(%)	款项性质
长沙雨花经济开发区管理委员会	71,839.28	98.73	工程款
长沙城投能源开发有限公司	398.84	0.55	工程款
中国有色金属长沙勘察设计研究院有限公司	163.46	0.22	工程款
长沙市湘民汽车安全玻璃有限公司	122.16	0.17	工程款
湖南金海控股集团有限公司	104.96	0.14	工程款
合计	72,628.70	99.81	-

应收账款是由公司主营业务确认了收入但未收到款项的业务形成的，其中对管委会的应收账款是公司土地平整及开发业务、基础设施代建业务已审查确认的结算金额，但尚未支付资金形成的。由于发行人承担城市基础设施建设任务，会形成大量应收款项。截至 2019 年末，发行人应收账款 98.73% 都集中在长沙雨花经济开发区管理委员会，主要是发行人为长沙雨花经济开发区基础设施建设主要单位的业务性质所致。工程完工后，由雨花经开区管委会出具审核报告确认成本，发行人按照之前与雨花经开区管委会的代建协议，完工验收后三至五年内逐步完成工程款回收。

2017-2019 年，发行人收回应收账款金额分别为 16,142.31 万元、60,492.62 万元和 21,575.49 万元。报告期内发行人应收账款回款情况良好，未来将根据协议在约定期限内及时回款。

发行人经营性与非经营性应收账款的划分依据为是否与主营业务相关。报告期内，发行人的应收账款均系开展土地整理和基础设施

建设业务过程中销售商品或提供劳务所形成，不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

（三）预付款项

近三年末，发行人预付款项账面价值分别为 93,507.29 万元、92,486.38 万元和 25,105.83 万元，占资产比例分别为 6.19%、6.30% 和 1.61%。报告期内预付账款主要系公司开展保障房建设业务预付的安置款。

（四）其他应收款

近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 208,800.46 万元、257,966.61 万元和 237,395.23 万元，占总资产比例分别为 13.81%、17.57% 和 15.26%。发行人 2018 年末其他应收款较 2017 年末增加 49,166.15 万元，主要系公司与长沙雨花经济开发区管理委员会往来款增加。发行人 2019 年末其他应收款较 2018 年末减少 20,571.38 万元，主要系公司与长沙雨花经济开发区管理委员会往来款减少。截至 2019 年末，发行人其他应收款前五名单位主要明细情况如下：

表10-11 2019年末发行人其他应收款余额前五名单位主要明细

单位：万元

单位名称	内容	金额	占比 (%)	账龄
长沙雨花经济开发区管理委员会	经营性往来款	165,458.47	69.45	1年以内、1-2年、2至3年、3-4年
雨花区非税收入管理局	经营性往来款	63,499.00	26.65	1年以内、1-2年
新兴村	经营性往来款	2,000.00	0.84	1年以内

单位名称	内容	金额	占比 (%)	账龄
徽银金融租赁有限公司	保证金	1,000.00	0.42	2-3年
金井村	经营性往来款	754.09	0.32	2-3年
合计	-	232,711.56	97.68	-

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 237,395.23 万元，系发行人与雨花经开区管委会、雨花区非税收入管理局等单位合作开展保障房建设、基础设施、工业地产建设/销售项目过程中发生的资金往来款，目前相关合作项目合同尚未履行完毕，因此尚未回款。未来将在合同约定的履行期限届满前陆续收回。

2017-2019 年，发行人其他应收款回款金额分别为 131,439.32 万元、93,852.91 万元和 45,475.82 万元，回款情况良好。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分依据为是否与主营业务相关。截至 2019 年末发行人其他应收款主要系在开展保障房建设、基础设施建设、商品房销售等主营业务过程中形成的往来款，不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

截至 2019 年末，发行人政府应收款项合计 300,796.75 万元，占经审计 2019 年末净资产的比例为 37.69%，具体明细如下表所示：

表10-12 2019 年末发行人政府应收款项情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	入账科目	款项性质	占净资产的比例
长沙雨花经济开发区管理委员会	71,839.28	应收账款	工程款	20.73
长沙雨花经济开发区管理委员会	165,458.47	其他应收款	经营性往来款	7.96

单位名称	金额	入账科目	款项性质	占净资产的比例
雨花区非税收入管理局	63,499.00	其他应收款	经营性往来款	9.00
合计	300,796.75	-	-	37.69

发行人已经制订完善《关联交易管理制度》，发行人与关联方及非关联方的非经营性往来占款或资金拆借事项均参照《关联交易管理制度》的内容执行，具体的决策权限、决策程序和定价机制基本内容如下：

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司、债权人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定对公司关联交易进行严格管理。关联交易活动应遵循商业原则，做到公平、公正、公开。关联交易的价格应主要遵循市场定价原则；可以采用成本加成法、再销售价格法、可比非受控价格法、交易净利润法以及利润分割法，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。发行人《关联交易管理制度》主要包括：

1、决策权限

(1) 与关联方交易金额单笔或累计 3000 万以上，1 亿元以下（不含本数）的关联交易应提交总裁（总经理）审议；

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

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

(4) 出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一时，公司应当将交易提交股东审议。但公司章程或其他制度另有规定的除外。

2、决策程序

(1) 由董事会审议批准的关联交易，董事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，经董事会表决通过后方可实施。

(2) 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。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。出席董事会会议的非关联董事人数不足全体董事人数的二分之一，公司应当将交易提交股东审议。

3、定价原则

(1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

(2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

4、定价方法

公司按照定价原则第(3)、(4)、(5)项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

(1) 成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

(2) 再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

(3) 可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

(4) 交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

(5) 利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

债券存续期内，发行人将加强非经营性往来占款或资金拆借事项的管理，若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将按照《关联交易管理制度》的决策权限，根据非经营性往来占款或资金拆借事项的金额分别提交公司总经理、董事长、董事会或者公司股东审批，并按照募集说明书的约定，在年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行信息披露。

(五) 存货

近三年末，发行人存货账面价值分别为 931,129.27 万元、974,222.02 万元和 1,070,005.50 万元，分别占总资产比例 61.61%、66.37%和 68.77%。发行人存货账面价值较大，近三年末发行人存货构成情况如下表：

表10-13 发行人近三年末存货构成表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地平整及配套设施工程	841,841.63	78.68	722,676.69	74.18	687,632.91	73.85

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地资产	176,419.49	16.49	176,419.49	18.11	176,419.49	18.95
开发成本	51,744.38	4.84	75,125.84	7.71	67,076.86	7.20
合计	1,070,005.50	100.00	974,222.02	100.00	931,129.27	100.00

截至 2019 年末，发行人存货项下土地资产明细情况如下：

表10-14 截至 2019 年末发行人存货-土地资产明细表

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	土地出让金缴纳情况
1	划拨	长国用(2013)第 094892 号	雨花区环保科技园	划拨	农民保障房用地	69,395.37	35,322.24	评估法	5,090.00	无	否
2	划拨	长国用(2013)第 094893 号	雨花区环保科技园	划拨	农民保障房用地	42,585.94	21,676.24	评估法	5,090.00	无	否
3	划拨	长国用(2013)第 094894 号	雨花区环保科技园	划拨	农民保障房用地	42,585.97	21,676.26	评估法	5,090.00	无	否
4	划拨	长国用(2012)第 069231 号	雨花区洪塘村	划拨	农民保障房用地	77,712.31	39,555.57	评估法	5,090.00	无	否
5	划拨	长国用(2012)第 069232 号	雨花区洪塘村	划拨	农民保障房用地	35,781.17	15,732.98	评估法	4,397.00	无	否
6	划拨	长国用(2010)第 069700 号	雨花区联盟村	划拨	住宅用地	39,782.46	25,834.73	评估法	6,494.00	无	否
7	划拨	长国用(2013)第 024710 号	雨花区洞井镇白田村	划拨	住宅用地	26,517.98	16,621.47	评估法	6,268.00	无	否
合计		-	-	-	-	334,361.20	176,419.49			-	

公司土地使用权的获取方式主要有政府注入方式取得，政府注入方式获取的土地均有相关土地注入或其他合法文件。

截至2019年末，有5宗土地的证载用途为“农民保障房用地”，系长沙市雨花区人民政府（股东）为支持公司业务发展而注入的保障房建设节余土地。公司已办理土地使用权证，可以拥有或者控制、使用该5宗土地，预期会给公司带来经济利益，符合资产的定义，公司拥有对该资产处置并取得收益的权利。该5宗土地不属于公益性资产。

截至2019年末，发行人存货项下土地平整及配套设施工程成本均为政府代建项目形成的工程成本，具体明细情况如下：

表10-15 2019年末发行人存货-土地平整及配套设施工程成本明细表

序号	项目类别	工程项目名称	建设期限	是否签署代建协议	签署主体	签署时间	金额
1	基础设施	振东路	2015-2020年	是	雨花经开区管委会	2015年	13,505.46
2	基础设施	花卉路东延线	2014-2019年	是		2013年	21,539.82
3	基础设施	环保大道东延线	2018-2023年	是		2018年	23,306.36
4	基础设施	道路绿化提质改造	2015-2020年	是		2015年	7,554.33
5	基础设施	金井路提质改造	2018-2021年	是		2015年	4,758.08
6	基础设施	金园路提质改造	2017-2020年	是		2015年	4,624.29
7	基础设施	荷新路	2018-2020年	是		2015年	4,081.12
8	基础设施	环科园支路	2018-2020年	是		2016年	5,037.51
9	基础设施	同升湖支路	2018-2021年	是		2016年	2,639.33
10	基础设施	洞株路	2018-2019年	是		2016年	787.23
11	基础设施	晓光路	2019-2021年	是		2018年	4,846.45

序号	项目类别	工程项目名称	建设期限	是否签署代建协议	签署主体	签署时间	金额
12	基础设施	白秋路二期	2019-2022年	是		2018年	3,621.24
13	基础设施	白田变电站项目	2017-2019年	是		2017年	3,190.59
14	基础设施	昭泰医疗电力增容工程	2018-2019年	是		2017年	869.54
15	基础设施	两高铁（沪昆、武广）铁路路侧	2017-2020年	是		2017年	1,445.23
16	基础设施	园区服务中心	2017-2020年	是		2015年	50.89
17	基础设施	洪塘学校	2015-2019年	是		2015年	16,651.32
18	基础设施	环科园小学	2016-2020年	是		2015年	4,358.03
19	基础设施	环保科技园智慧园区	2015-2019年	是		2015年	45,312.43
20	基础设施	堰塞湖抢险	2019-2021年	是		2019年	1,223.94
21	基础设施	长郡雨外扩建	2019-2020年	是		2018年	2,065.03
22	基础设施	赢兴电力-10KV林比跳仙井红高压塔迁项目	2019-2020年	是		2019年	1,196.22
23	保障房	联盟保障性住房	2010-2015年	是		雨花经开区管委会	2010年
24	保障房	洪塘保障性住房	2015-2017年	是	2013年		75,254.82
25	保障房	白田保障性住房二期	2019-2022年	是	2018年		7,703.06
26	土地整理	比亚迪配套用地项目	2016-2020年	是	雨花经开区管委会	2015年	65,097.66
27	土地整理	南庭保障房及新兴村社保融资用地项目	2018-2021年	是		2015年	65,111.36
28	土地整理	京港澳高速以西片区受托整理土地	2018-2022年	是		2015年	49,382.99
29	土地整理	京港澳高速以东片区受托整理土地	2017-2020年	是		2015年	17,568.90
30	土地整理	园区基建项目结余土地	2018-2022年	是		2015年	60,003.12

序号	项目类别	工程项目名称	建设期限	是否签署代建协议	签署主体	签署时间	金额
31	土地整理	油电混合客车生产基地用地项目	2017-2020年	是		2015年	68,446.06
32	土地整理	新能源汽车配套产业园用地项目	2016-2020年	是		2015年	53,655.95
33	土地整理	电池及充电桩生产基地用地项目	2018-2020年	是		2015年	55,270.75
34	土地整理	总部研发中心项目	2018-2021年	是		2015年	51,177.24
35	土地整理	工业4.0智能制造产业升级项目	2017-2021年	是		2015年	83,859.10
合计							841,841.63

截至2019年末，发行人存货项下开发成本均为自主商业开发形成的工程成本，具体明细情况如下：

表10-16 截至2019年末发行人存货-开发成本明细表

序号	工程项目名称	建设期限	是否政府代建	金额
1	南庭SOHO项目	2013-2016年	否	12,570.76
2	康庭园项目	2016-2017年	否	18,661.38
3	智庭园	2016-2018年	否	3,594.79
4	雨花智能制造中心项目	2020-2022年	否	7,532.96
5	和创项目	2018-2022年	否	1,914.99
6	其他零星项目	-	否	849.56
7	长沙雨花经开区(韶山)智能制造产业园一期	2019-2023年	否	1,403.64
8	谭韶公土挂网(2019)022号	2019-2023年	否	5,216.30
合计				51,744.38

(六) 长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 9,329.42 万元、10,455.88 万元和 8,596.92 万元，占总资产的比例分别为 0.62%、0.71% 和 0.55%。主要为对联营企业与参股企业等的投资。

表10-17 发行人 2019 年末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	期初余额	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	期末余额
长沙东湖和庭投资有限公司	9,015.88	365.36	2,250.00	7,131.24
湖南南庭酒店投资管理有限公司	1,224.11	-9.40		1,214.71
长沙智能机器人研究院有限公司	215.90	35.07		250.97
合计	10,455.88	391.04	2,250.00	8,596.92

(七) 固定资产

近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 25,648.53 万元、25,239.95 万元和 24,523.33 万元，分别占总资产的 1.70%、1.72% 和 1.58%，公司固定资产主要由房屋及建筑物、运输工具、电子设备等构成。发行人的固定资产均不属于公益性资产，发行人 2019 年末的固定资产情况如下：

表10-18 发行人 2019 年末固定资产情况

单位：万元

项目	2018 年末	本期增加	本期减少	2019 年末
一、账面原值合计	28,102.89	17.27	-	28,120.16
其中：房屋及建筑物	27,461.87	0.00	-	27,461.87
运输工具	104.51	0.00	-	104.51
电子设备	491.32	17.27	-	508.59

项目	2018年末	本期增加	本期减少	2019年末
其他	45.19	-	-	45.19
二、累计折旧合计	2,862.93	733.90	-	3,596.83
其中：房屋及建筑物	2,495.85	652.22	-	3,148.07
运输工具	63.59	10.32	-	73.92
电子设备	284.34	64.07	-	348.41
其他	19.15	7.28	-	26.43
三、固定资产账面净值合计	25,239.95	-	-	24,523.33
其中：房屋及建筑物	24,966.02	-	-	24,313.80
运输工具	40.92	-	-	30.59
电子设备	206.98	-	-	160.18
其他	26.04	-	-	18.76

发行人2019年末的固定资产-房屋及建筑物明细情况如下：

表10-19 发行人2019年末固定资产-房屋及建筑物明细表

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积/m ²	账面价值(万元)	单价(万/m ²)	入账方式	抵押情况
1	湘(2019)长沙市不动产权第0268033号	雨花区万家丽南路二段18号管理服务中心办公楼	办公	5,824.67	1,586.37	0.27	成本法	否
2	长房权证雨花第712150585号	雨花区振华路199号湖南环保科技有限公司产业园创业中心	工业	22,567.67	3,611.17	0.16	成本法	否
3	-	火星路管网	-	-	19,116.26	-	评估法	否
合计			-	28,392.34	24,313.80	-	-	-

(八) 投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为10,805.45万元、10,493.81万元和41,082.92万元，分别占总资产的0.71%、0.71%和2.64%，主要为用于对外出租的房屋及建筑物。截至2019年末，发行

人投资性房地产账面原值 43,929.91 万元，累计计提折旧 2,847.00 万元。发行人投资性房地产均不属于公益性资产，发行人 2019 年末的投资性房地产情况如下：

表10-20 发行人 2019 年末投资性房地产明细表

序号	所有权编号	坐落	用途	面积 /m ²	账面价值 (万元)	单价 (万/m ²)	入账 方式	抵押 情况	是否 出租
1	正在办证	雨花经开区智庭园 1-12#	工业	64,347.93	16,435.23	0.42	成本 法	否	是
2	正在办证	雨花经开区南庭 SOHO 广场 3#	商住	27,087.24	10,182.18	0.27	成本 法	否	是
3	正在办证	雨花经开区康庭园 1#	工业	5,240.26	1,360.88	0.27	成本 法	否	是
4	正在办证	雨花经开区康庭园 5-10#	工业	37,763.34	9,821.48	0.27	成本 法	否	是
5	正在办证	雨花经开区康庭园 12-13#	工业	3,034.46	784.20	0.27	成本 法	否	是
6	正在办证	雨花经开区康庭园 20-22#	工业	9,830.55	2,498.94	0.27	成本 法	否	是
合计				147,303.78	41,082.92		-		

四、负债结构分析

表10-21 发行人近三年末负债结构表

单位：万元、%

负债	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	40,000.00	5.37
应付账款	26.35	0.00	26.35	0.00	26.35	0.00
预收款项	60,424.49	7.97	96,806.36	14.09	93,548.10	12.56
应付职工薪酬	33.00	0.00	25.17	0.00	28.38	0.00
应交税费	7,636.27	1.01	5,442.67	0.79	5,704.63	0.77
应付利息	7,965.65	1.05	3,405.42	0.50	4,592.92	0.62
其他应付款	20,778.30	2.74	61,928.45	9.01	22,327.32	3.00

负债	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	147,001.03	19.40	49,990.00	7.27	47,619.31	6.40
流动负债合计	235,899.43	31.12	214,219.00	31.17	213,847.00	28.72
长期借款	117,524.22	15.51	172,926.88	25.16	208,559.94	28.01
应付债券	337,271.43	44.50	297,792.99	43.33	315,828.05	42.42
长期应付款	67,220.00	8.87	2,330.62	0.34	6,310.62	0.85
非流动负债合计	522,015.65	68.88	473,050.50	68.83	530,698.61	71.28
负债合计	757,915.08	100.00	687,269.50	100.00	744,545.61	100.00

近三年末，公司负债总额分别为744,545.61万元、687,269.50万元和757,915.08万元。发行人总负债规模整体呈现上升趋势，主要为发行人业务保持稳定增长，资产规模不断增长，为满足业务发展需要，发行人适度负债，稳步提升筹资力度。同时近年来，雨花经开区加大了对区域的发展建设，区域内多个基础设施建设项目已开工，随着资产规模的稳步扩张，发行人负债规模保持稳定适度增长。基础设施项目建设期及投资回收期较长，公司负债主要以非流动负债为主，与公司经营特点相匹配。2017年末、2018年末及2019年末公司非流动负债占负债总额比例分别为71.28%、68.83%和68.88%。

（一）流动负债分析

近三年末，发行人流动负债分别为213,847.00万元、214,219.00万元和235,899.43万元，占负债总额的比例分别为28.72%、31.17%和31.12%。发行人流动负债主要由预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等构成。

1、预收款项

近三年末，发行人预收款项余额分别为93,548.10万元、96,806.36万元和60,424.49万元，占负债总额的比例分别为12.56%、14.09%和7.97%。主要为保障性住房预收款。

2、其他应付款

近三年末，发行人其他应付款余额分别为26,920.24万元、61,928.45万元和20,778.30万元，主要为应付债券利息，以及与主营业务相关的往来款项、押金和保证金。

3、一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为47,619.31万元、49,990.00万元和147,001.03万元，主要为一年到期的长期借款、一年到期的应付债券。

（二）非流动负债分析

近三年末，发行人非流动负债分别为530,698.61万元、473,050.50万元和522,015.65万元，占负债总额的比例分别为71.28%、68.83%和68.88%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券等构成。

1、长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为208,559.94万元、172,926.88万元和117,524.22万元。截至2019年末，发行人长期借款占负债总额比例为15.51%，主要由抵押借款、信用借款和保证借款构成。

2、应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别315,828.05万元、297,792.99万元和337,271.43万元。截至2019年末，发行人应付债券占负债总额的比例为44.50%，尚未兑付债券明细主要构成如下：

表10-22 发行人 2019 年末尚未兑付债券明细

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	尚未兑付 债券本金
16湖南环科债	2016-9-6	7年	120,000.00
17环保PPN001	2017-8-22	5年	50,000.00
17环保PPN002	2017-12-22	5年	100,000.00
19湘环科PPN003	2019-3-22	5年	100,000.00
合计	-	-	370,000.00

（三）有息负债明细

截至2019年末，发行人有息负债明细如下：

表10-23 发行人 2019 年末有息负债明细

单位：万元

序号	债权人/ 债券简称	债务类型	担保方式	债务余额	利率	期限
1	东莞银行星沙支行	银行贷款	保证	15,400.00	5.225%	2017.1.15- 2022.1.14
2	农商行环科园支行	银行贷款	保证	42,000.00	5.225%	2017.3.16- 2020.3.15
3	农商行环科园支行	银行贷款	保证	7,000.00	5.70%	2018.10.29- 2020.10.25
4	农商行环科园支行	银行贷款	保证	1,000.00	5.655%	2019.10.25 -2020.10.2 5
5	农商行环科园支行	银行贷款	抵押+保 证	4,626.40	5.88%	2019.1.21- 2027.1.21
6	中信银行袁家岭支行	银行贷款	保证	9,000.00	5.70%	2017.12.18 -2020.12.1 8

7	中信银行袁家岭支行	银行贷款	保证	6,000.00	6.50%	2019.12.28-2020.12.28
8	工行井湾子支行	银行贷款	信用	10,000.00	5.235%	2017.12.22-2020.4.15
9	工行井湾子支行	银行贷款	信用	10,000.00	5.235%	2018.2.13-2020.12.19
10	厦门国际银行	银行贷款	保证	5,000.00	6.799%	2019.8.16-2021.8.14
11	浙商银行	银行贷款	保证	1,500.00	6.50%	2019.12.18-2022.12.17
12	建设银行	银行贷款	抵押+保证	11,000.00	4.9525%	2019.9.2-2020.9.2
13	国开行	银行贷款	抵押+保证	40,000.00	4.90%	2019.11.20-2034.11.19
14	长沙银行韶山路支行	银行贷款	保证	17,646.95	6.30%	2016.6.2-2021.6.1
15	长沙银行韶山路支行	银行贷款	保证	10,587.95	6.30%	2016.6.29-2021.6.1
16	长沙银行韶山路支行	银行贷款	保证	19,763.95	5.225%	2017.2.28-2021.6.1
17	16 湖南环科债	企业债	信用	120,000.00	4.17%	2016.9.6-2023.9.6
18	17 湖南环保 PPN001	债务融资工具	信用	50,000.00	6.80%	2017.8.22-2022.8.22
19	17 湖南环保 PPN002	债务融资工具	信用	100,000.00	7.20%	2017.12.22-2022.12.22
20	19 湘环科园 PPN001	债务融资工具	信用	100,000.00	6.40%	2019.3.22-2022.3.21
21	北金所债权融资计划	债务融资工具	信用	24,000.00	6.70%	2019.12.20-2024.12.20
22	园区建设专项债	政府债	信用	35,000.00	3.29%	2019.8.26-2029.8.26
合计				639,525.25		

注：园区建设专项债由湖南省人民政府发行的地方政府专项债券，债券本息由发行人负责偿付，由湖南省人民政府统借统还。

（四）债务偿还压力测试

表10-24 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿还规模	14.83	8.04	18.39	3.26	12.67	0.27	0.32	0.32
其中：银行偿还借款规模	11.83	5.04	0.39	0.26	0.27	0.27	0.32	0.32
已发行债券偿还规模	3.00	3.00	18.00	3.00	12.40	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
合计	14.83	8.04	18.39	6.26	15.67	3.27	3.32	3.32

综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市基础设施建设的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

五、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人无对合并报表范围外企业的担保。

六、发行人资产受限情况

截至2019年末，发行人受限资产总计39,416.08万元，主要为土地等。

表10-25 发行人2019年末受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
康庭园17栋土地使用权	39,416.08	抵押借款
合计	39,416.08	-

七、关联方及关联交易情况

(一) 关联方情况

发行人的关联方的具体情况如下：

1、发行人股东情况

表10-26 发行人股东情况

股东名称	与发行人关系	持股比例
长沙市雨花区人民政府	发行人控股股东	100.00%

2、发行人主要子公司情况

表10-27 发行人主要子公司情况

公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	统一社会信用代码
湖南南庭投资有限公司	100.00	100.00	是	91430000561710598E

3、发行人主要联营企业及主要参股公司：

表10-28 发行人主要联营企业及主要参股公司概况

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码
1	长沙东湖和庭投资有限公司	13,900.00	45.00	45.00	914301000516984107
2	湖南南庭酒店投资管理有限公司	2,000.00	49.00	49.00	91430111329479555E
3	长沙智能机器人研究院有限公司	1,000.00	20.00	20.00	91430111MA4L395KXF
4	湖南中南智能装备有限公司	10,000.00	10.00	10.00	91430111MA4PA1696P
5	湖南股权交易所有限公司	10,000.00	1.80	1.80	91430000565923072Q
6	长沙科达智能装备股份有限公司	6,000.00	3.33	3.33	91430100734784705J

4、发行人现任董事、监事及高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况参见本募集说明书“第八条发行人基本情况”中“七、发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

5、其他关联方情况

符合企业会计准则规定的其他关联方。

(二) 报告期内关联交易情况

截至2019年末，发行人与关联方存在的应收应付款项余额如下：

表10-29 发行人应收应付关联方账款情况

项目名称	单位名称	与发行人关系	金额 (万元)
关联方应收款项	湖南南庭酒店投资管理有限公司	联营方	66.2
合计	-	-	66.2

截至2019年末，发行人与关联方关联担保情况如下：

表10-30 发行人与关联方关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额
长沙雨花经开开发建设有限公司	湖南南庭投资有限公司	87,998.85
湖南南庭投资有限公司	长沙雨花经开开发建设有限公司	102,524.00

截至2019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。

八、发行人**2017年末-2019年末**经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人**2017年度-2019年度**经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人**2017年度-2019年度**经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2019年末，发行人有尚未兑付的债券余额42.90亿元，具体如下表11-1：

表11-1 发行人尚未兑付的债券计划明细表

单位：万元，%

债券简称	发行日期	发行利率	债券期限	发行金额	未兑付余额
16 湖南环科债	2016年9月6日	4.17	7年	150,000.00	120,000.00
17 湖南环保 PPN001	2017年8月22日	7.20	5年	50,000.00	50,000.00
17 湖南环保 PPN002	2017年12月22日	6.80	5年	100,000.00	100,000.00
19 湘环科技园 PPN001	2019年3月22日	6.40	5年	100,000.00	100,000.00
园区建设专项债	2019年8月26日	3.29	10年	35,000.00	35,000.00
北金所债权融资计划	2019年12月20日	6.70	5年	24,000.00	24,000.00
合计	-	-	-	459,000.00	429,000.00

注：园区建设专项债由湖南省人民政府发行政府债券统借统还的地方政府债券，债券本息由发行人负责偿付。

2016年湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司公司债券(简称“16湖南环科债”)。该债券业经国家发改委发改财金[2016]248号文件批准发行，发行债券募集资金15亿元，其中52,500万元用于洪塘村农民保障住房一期工程项目，40,000万元用于长沙康庭园建设项目，27,500万元用于智庭园工业地产建设项目，剩余30,000万元用于补充公司的营运资金。本期债券募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。

湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具（简称“17 湖南环保 PPN001”），通过中国银行间市场交易商协会注[2017]PPN235 号注册，主承销商为光大证券和浙商银行，起息日为 2017 年 8 月 18 日，发行规模 5 亿元，债券期限 5 年，利息计算方式采用固定利率计算形式，单利按年计息，票面利率 6.80%。

湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具（简称“17 湖南环保 PPN002”），通过中国银行间市场交易商协会注[2017]PPN235 号注册，主承销商为光大证券和浙商银行，起息日为 2017 年 12 月 22 日，发行规模 10 亿元，债券期限 5 年，利息计算方式采用固定利率计算形式，单利按年计息，票面利率 7.20%。

湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具（简称“19 湘环科园 PPN001”），通过中国银行间市场交易商协会注[2017]PPN235 号注册，主承销商为光大证券和浙商银行，起息日为 2019 年 3 月 22 日，发行规模 10 亿元，债券期限 5 年，利息计算方式采用固定利率计算形式，单利按年计息，票面利率 6.40%。

园区建设专项债，全称为“2019 年湖南省园区建设专项债券(二期)—2019 年湖南省政府专项债券(十五期)”，通过招标方式发行，发行总规模 58.4223 亿元，到期日为 2029 年 8 月 26 日，债券期限 10 年，利息计算方式采用固定利率计算形式，债券利息每半年支付一次，

票面利率 3.29%。其中 3.5 亿元用于发行人园区建设，该部分债券本金和利息由发行人负责偿付，由湖南省人民政府统借统还。

北金所债权融资计划系在北京金融资产交易所注册的定向发行债务融资工具，于 2019 年 12 月 20 日发行，发行规模 2.4 亿元，债券期限 5 年，利息计算方式采用固定利率计算形式，单利按年计息，票面利率 6.70%。

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

第十二条 募集资金用途

一、本期债券发行背景

2020年初，湖北武汉爆发新型冠状病毒肺炎疫情，并随着春节假期人员的流动迅速扩散至全国，给社会稳定和经济发展带来了极大冲击，长沙紧邻湖北武汉，受疫情影响巨大。在疫情发生后，长沙市委、市政府迅速组织会议，传达学习习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要批示精神以及全国、湖南省新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作会议精神，迅速成立新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作领导小组，部署疫情防控各项工作，并启动长沙市重大突发公共卫生事件一级响应。

发行人所在的长沙市雨花区内的疫情防控工作面临复杂的形势，雨花区内拥有长沙高铁南站、长沙汽车南站、高桥、红星两大商贸聚集市场等人流集中场所，更是京珠、沪昆等六大高速公路出入口，在疫情影响下，随着车流、物流、人流的流动，让雨花区成为长沙市疫情防控难度最大的区域。自疫情发生以来，雨花经开区区域内 2,000 多家企业遭受开工难、用工难的冲击，正常生产经营秩序遭到破坏，企业现金流压力巨大。为做好疫情防控工作，保障人民群众身体健康安全，支持园区企业复工复产，雨花经开区严格执行“1+6”日调度，“1”即抓疫情防控，“6”即重点企业运行、招商引资、项目建设、财税金融、企业上市、返岗招聘等六个方面，确保“六稳”工作在园区落细落地。园区还出台“硬核”举措，从支持防控物资生产保障、复工稳岗、降低企业租金和物流成本等多方面着手，积极推进企业复工复产。

公司作为长沙雨花经开区重要的地方国有企业，积极国有企业担当职责，迅速成立疫情防控领导小组，做好雨花经开区的疫情防控特别是园区企业复工复产的保障工作。为贯彻落实《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号）文件精神，公司拟向国家发改委申请发行不超过 15 亿元公司债券，所募集资金用于支持疫情防控科研攻关、医药产品制造相关的基础设施建设；园区疫情防控物资采购以及支持园区内受疫情影响的中小微企业；偿还“16 湖南环科债”2020 年 9 月 6 日到期的本金和利息和补充流动资金。

二、本期债券募集资金总额及用途

本期债券基础发行额 3 亿元，其中 1.8 亿元用于雨花智能制造中心项目建设，0.7 亿元用于偿还“16 湖南环科债”2020 年 9 月 6 日到期的本金和利息或者用于偿还因置换“16 湖南环科债”2020 年 9 月 6 日到期本息所产生的负债，0.5 亿元用于补充公司流动资金。

如行使弹性配售选择权，总发行规模为 6 亿元，其中 3.6 亿元用于雨花智能制造中心项目建设，1.4 亿元用于偿还“16 湖南环科债”2020 年 9 月 6 日到期的本金和利息或者用于偿还因置换“16 湖南环科债”2020 年 9 月 6 日到期本息所产生的负债，1 亿元用于补充公司流动资金。

具体的募集资金使用情况如下：

（一）雨花智能制造中心项目建设

为进一步扩大园区内生物医药制造企业生产规模，做好园区生物医药产业集群，提高产能以满足今后疫情防控需求，公司全资子公司湖南南庭投资有限公司（以下简称“南庭公司”）作为业主方已经启动雨花智能制造中心项目建设，项目总投资额度12.87亿元，总建筑面积209,158.88平方米，拟使用本期债券募集资金3.6亿元，主要建设内容为高标准的多层厂房和研发实验厂房及配套设施建设，用于支持服务一批生物医疗、新能源汽车、机器人等高端制造业扩大生产规模，做好产业集群。目前已有可孚医疗科技股份有限公司、湖南京昌生物科技有限公司等一批医疗设备制造企业达成厂房认购或者租赁意向，另外一批拟入驻企业正在洽谈中。初步的意向入驻企业名单如下：

表12-1 初步的意向入驻企业名单

序号	拟入驻企业名称	疫情防控服务产品
1	可孚医疗科技股份有限公司	智能医疗产品研发、生产
2	湖南京昌生物科技有限公司	医疗消毒设备、生活污水消毒设备的生产
3	长沙市高迅医疗设备有限公司	医疗器械技术开发，医疗设备租赁、维修等
4	安信生物科技有限公司	医疗器械、消毒产品生产、销售，健康医疗产业项目的建设、管理、运营
5	长沙卫一生物科技有限公司	生物制品批发、生产
6	湖南好药师三医医药连锁有限公司	药品和医疗器械销售，中医药研发；中医药推广
7	湖南双仁医药有限公司	消毒剂、医疗实验室设备和器具、生物制品销售；医疗诊断、监护及治疗设备批发等
8	湖南五福同行医药有限公司	药品和医疗器械销售等
9	湖南海药鸿星堂医药有限公司	医疗器械技术推广服务；中医药文化服务；医疗诊断、监护及治疗设备批发
10	湖南岳泰兴医疗器械有限公司	医药及医疗器材销售等
11	湖南源创天启科技有限公司	医疗仪器设备及器械、包装专用设备的

序号	拟入驻企业名称	疫情防控服务产品
		制造，销售等

（二）“16湖南环科债”到期本息偿还

2016年9月16日，公司（原湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司）成功发行了2016年湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司公司债券（简称“16湖南环科债”）。该债券业经国家发改委发改财金[2016]248号文件批准发行，发行债券募集资金15亿元，其中52,500万元用于洪塘村农民保障住房一期工程项目，40,000万元用于长沙康庭园建设项目，27,500万元用于智庭园工业地产建设项目，剩余30,000万元用于补充公司的营运资金。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，“16湖南环科债”的信用级别为AA，发行人主体长期信用级别为AA。债券期限7年期，每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。

目前，“16湖南环科债”募集资金15亿元已经全部使用完毕，符合《2016年湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》的约定。募投项目中的工业地产项目康庭园、智庭园均已投入使用，为入园企业提供生产经营办公服务。受近期疫情影响，公司对承租厂房的园区企业免收租金，募投项目收益实现受到影响。为及时做好“16湖南环科债”2020年9月6日到期的本金和利息的兑付，公司拟将本期债券募集资金1.4亿元用于“16湖南环科债”到期本金利息的兑付或者用于偿还因置换“16湖南环科债”2020年9月6日到期本

息所产生的负债。公司承诺，“16湖南环科债”原募投项目收益将优先用于偿还本次新发行置换债券的本金和利息。

表12-2 “16湖南环科债”基本要素

债券简称	债券全称	发行日期	期限	发行总额	票面利率	2020年度本息兑付
16 湖南环科债	2016年湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司公司债券	2016-09-06	7年	15亿	4.17%	到期偿还本金3亿元，利息0.5004亿元。

（三）疫情防控资金支出

作为长沙雨花经济开发区重要的地方国有企业，公司根据雨花经开区管委会《关于湖南南庭投资有限公司履行新型冠状病毒防控职责有关问题的通知》要求，为做好企业复工复产过程中的新型冠状病毒防控职责，公司子公司南庭公司作为雨花经开区范围内新型冠状病毒防控工作的重点保障单位，为园区抗击疫情做好支持工作，履行以下职责：

1、保障疫情防控物资需求。由南庭公司负责统筹园区有关疫情防控医疗物资的采购，包括防护口罩、防护服、护目镜、消毒液等物资；

2、做好人流集中地区地段的疫情防护工程。南庭公司管理的保障房小区、运营的写字楼、对外出租的公寓、标准化厂房等物业作为人流出入较大的密集区域，南庭公司将着重对上述区域投放疫情防控物资和开展疫情防控工作；

3、做好中小企业租金减免。疫情期间，对承租国有经营用房的园区中小企业，由南庭公司给予园区内承租户租金补贴；

4、支持企业员工返岗复工，做好园区防疫基础设施改扩建工作。由南庭公司牵头负责对接园区企业，解决企业复工复产过程中面临的问题，落实园区相关补助政策，同时继续严控、严防园区复工期间疫情复发；

5、考虑到疫情发展的复杂度和防控任务的艰巨性，为保障园区复工复产工作正常开展，由南庭公司负责统筹协调疫情防控融资工作，保障资金需求。

截至 2020 年 3 月 4 日，南庭公司对于园区内符合条件的第一批小微企业免除其 2 月份、3 月份租金金额合计超过 300 万元。同时，南庭公司已经对园区内比亚迪、可孚医疗、晓光模具、大族激光等 78 家入园企业发放了复工复产的第一批奖补资金，金额合计 538 余万元，有效纾解企业在疫情期间的资金流压力。

虽然目前疫情防控工作取得阶段性成绩，但是疫情对于全球经济的冲击不会在短时间内消失，经济形势不容乐观，企业复工复产保障工作任重道远。为此，公司拟将本期债券 1 亿元用于补充公司流动资金，其中 0.16 亿元用于长沙雨花经济开发区疫情防控相关领域支出。

三、雨花智能制造中心项目基本情况

本期债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

1、募投项目审批情况

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，具体批复文件如表 12-3 所示。

表12-3 雨花智能制造中心项目审批表

序号	批准文件名称	批准文件文号	批文日期
1	长沙雨花经济开发区管理委员会关于雨花智能制造中心项目可行性研究报告的批复	雨开管发【2020】可研2号	2020年1月15日
2	长沙市发展和改革委员会关于湖南南庭投资有限公司雨花智能制造中心项目节能审查的批复	长发改审【2020】4号	2020年1月14日
3	长沙市规划局规划条件书（出让地）	20160676SP1	2016年10月18日
4	长沙市规划局规划条件书（出让地）	20141386SP1	2015年1月14日
5	《建设项目环境影响登记表》	201943011100000511	2019年12月5日
6	湖南南庭投资有限公司土地使用权证	长国用【2016】第107986号	2016年8月1日
7	湖南南庭投资有限公司不动产登记证	湘（2017）长沙市不动产权第0248273号	2017年12月17日

2、募集资金投资项目概况

雨花智能制造中心项目位于雨花经开区89号地A-2地块和89号地D-2地块。地块西临沪昆高铁，振华路东沿线位于两地块之间。总用地面积94,459.25平方米（89-A-2地块77,068.69平方米，89-D-2地块17,390.56平方米），总建筑面积209,158.88平方米，建筑物基地面积29,432.43平方米。建设内容包含建筑工程和室外工程。其中建筑工程包括1#高层厂房、2#多层厂房、3#多层厂房、5#多层厂房、6#多层研发实验厂房、7#多层研发实验厂房、8#多层研发实验厂房、9#多层研

发实验厂房、4#门卫和地下车库；室外工程包括绿化、道路及广场、室外给排水及消防管网、室外电网及照明、变配电及室外配电管线工程、停车场等。

建筑工程的建设内容如下表所示：

项目	层数	建筑面积 (m ²)	规划用途
1#高层厂房	19	49,133.61	5G+互联网企业研发、生产、调试等
2#多层厂房	5	18,138.24	激光设备生产
3#多层厂房	5	17,127.41	医药、医疗器械、生物制品生产
5#多层厂房	5	16,769.08	其他智能设备生产
6#多层研发实验厂房	5	10,869.08	其他智能设备研发
7#多层研发实验厂房	4	19,347.79	激光设备上下游产品研发、调试
8#多层研发实验厂房	4	17,390.56	激光设备研发、调试
9#多层研发实验厂房	4	17,390.56	医药、医疗器械、生物制品研发
4#门卫	1	26.70	门卫用房
地下车库	1	42,965.85	地下车库
合计	-	209,158.88	

雨花智能制造中心项目总投资为 128,689.81 万元，其中工程建设费用 90,514.67 万元，工程建设其他费用 10,030.61 万元，土地费用 6,790.00 万元，预备费 10,054.53 万元，建设期利息 10,800.00 万元，铺底流动资金 500.00 万元。土地费用已纳入项目总投资。

项目建设符合国家产业政策，符合长沙市经济发展规划，符合雨花经开区总体发展规划的要求。项目建成将促进长沙雨花经济开发区

范围内生物医药、新能源汽车、机器人等高端制造业的发展，形成集生产制造、研发、办公销售一体的综合性高端技术产业群，更好地拓展雨花区经济的发展空间，培育新的经济增长点，并将发挥其优越的地理位置、交通便捷优势，成为更为理想的科技型产业园。

3、项目建设经济效益

根据具有甲级资质的湖南格瑞工程建设集团有限公司编制的《雨花智能制造中心项目可行性研究报告》（以下简称“《可研报告》”），结合项目具体实施进度，项目经济评价的计算期设定为 30 年（2020 年-2049 年），其中：建设期 2 年（初步估计为 2020 年 1 月至 2021 年 12 月，实际从正式开工时间开始计算），运营期 28 年。

根据《可研报告》，在计算期内，项目收入来源可分为六个部分：一是厂房销售收入；二是地下停车位销售收入；三是厂房出租；四是地下停车费收入；五是物业管理收入；六是广告商务收入。根据《可研报告》，结合项目具体实施进度，本公司对本项目在运营期和债券存续期的收入、运营成本及费用及经营税金等经济效益情况进行了合理测算。基本测算结果如下：

运营期内，经营现金流入总计为 255,120.86 万元，经营现金流出（包括运营成本及费用和经营税金，经营税金包括城市维护建设税和教育费附加等，下同）总计为 37,532.23 万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额总计为 217,588.62 万元，能够覆盖项目的总投资 128,689.81 万元，覆盖率为 169.85%。

债券存续期（按 2020 年至 2026 年预计，下同）内，项目收入总计为 102,639.99 万元，经营现金流出总计为 13,774.15 万元，产生的可用于偿债的经营净收益总计为 88,865.84 万元，本期债券资金用于募投项目部分的本息合计 108,000.00 万元（按票面利率 5.00% 测算），覆盖率为 82.28%。

4、项目建设期及进度情况

根据《雨花智能制造中心项目可行性研究报告》数据显示，本项目总工期 24 个月。南庭公司已通过土地招拍挂方式取得本次项目建设用地土地权证，并办理了项目建设的相关审批文件。截至 2020 年 5 月末，正在进行项目勘察设计、场地平整等前期施工准备工作，项目整体完工量约 3%。

项目资本金 38,689.81 万元，占项目总投资的 30.06%，截至 2020 年 5 月末，已投资 7,917.50 万元，投资完成率为 6.15%，发行人将根据项目建设进度及时安排后续资金到位。

四、本期债券募投项目盈利性分析

（一）项目收入测算

根据《可研报告》数据显示，在计算期内，项目收入来源可分为六个部分：一是厂房销售收入；二是地下停车位销售收入；三是厂房出租；四是地下停车费收入；五是物业管理收入；六是广告商务收入。根据《可研报告》，结合项目具体实施进度，本公司对本项目在运营期和债券存续期的收入、运营成本及费用及经营税金等经济效益情况

进行了合理测算，本项目在运营期和债券存续期取得收入总计分别为255,120.86万元和102,639.99万元，具体测算情况¹如下：

1、厂房销售收入测算

根据《可研报告》，本项目所建高层厂房及部分多层厂房用于销售，在债券存续期第3-7年各年销售比例分别为60%、10%、10%、10%、10%。其中高层厂房面积共49,133.61平方米，销售价格按7,000.00元/平方米进行测算；多层厂房销售面积共61,792.94平方米，销售价格按6,000.00元/平方米继续测算。经测算，厂房销售收入在运营期和债券存续期均为71,469.29万元。

2、地下车位销售收入测算

根据《可研报告》，本项目共建设地下车位1,148个，其中1,008个车位用于出售，销售价格按120,000.00元/个测算，在债券存续期第3-7年分别销售605个、101个、101个、101个、101个。经测算，地下车位销售收入在运营期和债券存续期均为12,096.00万元。

3、厂房出租收入测算

根据《可研报告》数据显示，本项目所建多层研发实验厂房部分用于出租。用于出租多层研发实验厂房面积共71,113.14平方米，债券存续期的第3年多层研发实验厂房开始出租，初始出租价格暂按600.00元/m²·年计算出租收入，债券存续期内出租价格不变。项目建设完成后第6年出租单价增长10%，项目建设完成后第11年出租单价继续增长10%，项目建设完成后第16年出租单价继续增长10%。多层

¹ 因层高原因，部分厂房的首层面积按双倍计算计容建筑面积，出售面积、出租面积均按计容建筑面积测算。

研发实验厂房出租前5年出租率分别为50%、60%、80%、90%、100%，第五年（含第五年）以后出租率稳定在100%。经测算，多层研发实验厂房出租收入在运营期和债券存续期分别为145,740.82万元和16,213.78万元。

4、地下停车费收入测算

根据《可研报告》数据显示，本项目共建地下车位1,148个，其中140个车位用于出租，项目建设完成后第5年达到满负荷运营，满负荷运营状态下的停车车次暂按140次/天保守计算，前4年预估停车车次分别为50次/天、90次/天、100次/天、125次/天。项目建设完成后第1年暂按8.00元/次计算停车收入，项目建设完成后第6年单价增长10%，项目建设完成后第11年单价继续增长10%，项目建设完成后第16年单价继续增长10%。经测算，地下停车费收入在运营期和债券存续期分别为1,388.46万元和147.46万元。

5、物业管理收入测算

根据《可研报告》数据显示，物业管理面积包括对外销售的物业以及出租物业面积，总物业管理面积为182,039.69平方米，项目建设完成后第1年暂按2.00元/平方米/月计算物业管理收入，项目建设完成后第6年物业管理单价增长10%，项目建设完成后第11年物业管理单价继续增长10%，项目建设完成后第16年物业管理单价继续增长10%。经测算，物业管理收入在运营期和债券存续期分别为14,319.19万元和1,713.46万元。

6、其他广告商务收入测算

根据《可研报告》数据显示，本项目其他广告商务收入主要为园区广告以及其他商务服务收入。项目建设完成后第 6 年达到满负荷运营，年收入暂按 300.00 万元/年保守计算，之后每 5 年递增 10%。经测算，其他广告商务收入在运营期和债券存续期分别为 10,107.11 万元和 1,000.00 万元。

（二）运营成本及费用、经营税金

项目运营成本及费用具体包括销售费用及管理维护费用，经营税金包括增值税、城市维护建设税和教育费附加等。经合理测算，运营期内，项目运营成本及费用共计 10,249.08 万元，经营税金共计 27,283.15 万元；债券存续期内，项目运营成本及费用共计 2,625.04 万元，经营税金共计 11,149.11 万元。

（三）项目经营现金流量净额

项目产生的可用于偿债的经营现金流量净额按项目收入扣除运营成本及费用、经营税金计算。在运营期（含债券存续期）内，项目经营现金流量净额测算情况如表 12-4 所示：

表12-4 项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期合计	运营期合计	债券存续期（债券存续期前2年为建设期，后5年为运营期）							运营期后续
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
一	项目经营收入	102,639.99	255,120.86	—	—	53,297.20	30,045.30	20,686.88	5,329.82	7,317.66	152,480.87
1	厂房销售收入	71,469.29	71,469.29	—	—	42,881.57	7,146.93	7,146.93	7,146.93	7,146.93	—
2	地下车位销售收入	12,096.00	12,096.00	—	—	7,260.00	1,212.00	1,212.00	1,212.00	1,200.00	—
3	厂房出租收入	16,213.78	145,740.81	—	—	2,133.39	2,560.07	3,413.43	3,840.11	4,266.78	129,527.03
4	地下停车费收入	147.46	1,388.46	—	—	14.6	26.28	29.2	36.5	40.88	1,241.00
5	物业管理费	1,713.46	14,319.19	—	—	245.07	288.76	349.52	393.21	436.9	12,605.73
6	其他广告商务收入	1,000.00	10,107.11	—	—	100	150	200	250	300	9,107.11
二	运营成本及费用	2,625.05	10,249.09	—	—	1,127.48	318.44	366.79	393.17	419.17	7,624.04
1	销售成本	1,671.31	1,671.31	—	—	1,002.83	167.18	167.18	167.18	166.94	—
2	管理成本	953.74	8,577.78	—	—	124.65	151.26	199.61	225.99	252.23	7,624.04
三	经营税金及附加	11,149.11	27,283.15	—	—	6,104	1,039.24	1,214.66	1,336.16	1,455.05	16,134.04

序号	项目	债券存续期合计	运营期合计	债券存续期（债券存续期前2年为建设期，后5年为运营期）							运营期后续
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年-2049年
四	经营现金流量净额	88,865.83	217,588.62	—	—	46,053.39	26,932.24	18,934.26	3,616.28	5,558.92	132,271.02

运营期内，经营现金流入总计为 255,120.86 万元，经营现金流出（包括运营成本及费用和经营税金，经营税金包括城市维护建设税和教育费附加等，下同）总计为 37,532.23 万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额总计为 217,588.62 万元，能够覆盖项目的总投资 128,689.81 万元，覆盖率为 169.85%。

债券存续期（按 2020 年至 2026 年预计，下同）内，项目收入总计为 102,639.99 万元，经营现金流出总计为 13,774.15 万元，产生的可用于偿债的经营净收益总计为 88,865.84 万元，本期债券资金用于募投项目部分的本息合计 108,000.00 万元（按票面利率 5.00% 测算），覆盖率为 82.28%。

综上所述，募投项目具有较好的经济效益。

五、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）项目建设对发行人业务状况影响

本期债券募投资金投向雨花智能制造中心项目，是发行人践行长沙雨花经济开发区发展理念，打造自身主营业务优势的重要举措。项目所建设的多层厂房、研发实验厂房及相关配套设施，是为满足园区发展需要而量身建设的。近年来，受益于园区的快速发展，已入园企业和拟入园企业对于生产制造、研究开发、办公场地的需求巨大，特别是园区重点扶持的生物医疗、新能源汽车、机器人等高端制造业等高新技术企业对于高端工业厂房、研发实验办公场所的需求一直在增长。南庭公司结合园区规划要求，投资建设的雨花智能制造中心项目

就是为精准匹配园区企业需求，有利于加强发行人在长沙雨花经济开发区的优势运营地位。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

本期债券募投项目投资额为128,689.81万元，公司拟通过发行本期债券筹集资金3.60亿元用于项目建设，1.40亿元用于偿还有息负债，1亿元用于补充公司流动资金。本期债券发行后，公司负债将增加4.60亿元。由于募投项目建设资金中来源于其他途径的资金可能使发行人负债规模进一步扩大，随着募投项目不断建设实施，发行人资产负债率可能将略有上升。但是，发行人资产规模较大，资产负债率较低，项目的实施对发行人整体债务结构影响较小，本期债券发行后，发行人资产负债率仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

六、募集资金使用计划及管理

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

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

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

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

七、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将 2020 年长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的承诺》，承诺募投项目收入优先用于偿还本次债券，其中 40% 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。

第十三条 偿债保障措施

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付奠定了坚实基础

(一) 发行人拥有稳定的经营性收入

最近三年，发行人分别实现营业总收入 62,021.91 万元、78,311.14 万元和 61,844.46 万元，分别实现净利润 18,323.11 万元、13,739.39 万元和 17,424.74 万元，预计未来发行人业务仍将保持稳定发展态势，发行人较为稳定的经营性收入、良好的利润水平为本期债权融资计划本息偿付提供了较强的自身偿付来源。

(二) 发行人大量可变现资产是本期债券按期偿付的重要补充来源

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值 1,070,005.50 万元，其中政府注入的优质的经营性土地资产，账面价值达 176,419.49 万元，且均已办理相关权证，权属清晰，均未抵押。近年来长沙市经济持续快速发展，土地价格稳中有升。未来随着长沙市城镇化进程进一步推进和经济社会的持续发展，长沙市土地市场将稳健向好。发行人存货中土地资产均为优质经营性土地，具备较高的市场价值和变现能力。

(三) 发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

截至2019年末，发行人合并口径银行授信总额27.90亿元，已使用额度23.15亿元，未使用额度4.75亿元，具体明细如下表所示：

表13-1 发行人2019年末合并口径银行授信情况

单位：亿元

银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
建设银行	1.10	1.10	0.00
长沙农商行	5.50	5.50	0.00
长沙银行	6.80	6.80	0.00
国开行	4.00	4.00	0.00
东莞银行	3.00	1.60	1.40
中信银行	1.50	1.50	0.00
工商银行	2.00	2.00	0.00
浙商银行	2.00	0.15	1.85
厦门国际银行	1.00	0.50	0.50
兴业银行	1.00	0.00	1.00
合计	27.90	23.15	4.75

二、募投项目良好的盈利前景是本期债券还本付息的重要来源

根据具有甲级资质的湖南格瑞工程建设集团有限公司编制的《雨花智能制造中心项目可行性研究报告》(以下简称“《可研报告》”)，

结合项目具体实施进度，项目经济评价的计算期设定为 30 年（2020 年-2049 年），其中：建设期 2 年，运营期 28 年。

运营期内，经营现金流入总计为 255,120.86 万元，经营现金流出（包括运营成本及费用和经营税金，经营税金包括城市维护建设税和教育费附加等，下同）总计为 37,532.23 万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额总计为 217,588.62 万元，能够覆盖项目的总投资 128,689.81 万元，覆盖率为 169.85%。

债券存续期（按 2020 年至 2027 年预计，下同）内，项目收入总计为 102,639.99 万元，经营现金流出总计为 13,774.15 万元，产生的可用于偿债的经营净收益总计为 88,865.84 万元，本期债券资金用于募投项目部分的本息合计 108,000.00 万元（按票面利率 5.00% 测算），覆盖率为 82.28%。

综上所述，募投项目具有良好的经济效益，具有充沛的偿债资金来源，形成对本期债券本息偿付的直接有力支撑。

三、第三方担保机构为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券计划发行规模为人民币 6 亿元，由中证信用融资担保有限公司（简称“中证担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

1、担保人基本情况

公司名称：中证信用融资担保有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇对冲基金中心513

法定代表人：冯辞

注册资本：400,000.00万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

股东单位：中证信用增进股份有限公司

营业范围：一般经营项目是:开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,投标担保;与担保业务有关的咨询业务;以自有资金进行投资。(以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

中证担保持有深圳市地方金融监督管理局于2019年12月6日签发的编号为“粤(深圳)A0005”的《融资担保业务经营许可证》(以下简称“融担业务许可证”),该融担业务许可证中明确公司业务范围为“借款类担保业务,发行债券担保业务和其他融资担保业务”。

中证担保对本期债券的融资担保是“发行债券担保业务”,符合融担业务许可证中对业务范围的规定。中证担保对本期债券的担保符合中国银行保险监督管理委员会《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》(银保监发[2018]1号)的规定,合法合规。

中证担保自成立以来继续沿用中证信用的增信业务定位,在资金补充、业务发展、风险管理、人才培养等方面得到了政府、直属管理

机构及母公司的有力支持，伴随业务的不断拓展，中证担保的业务储备也迅速增长，公司融资担保业务获得了稳步发展，截至2020年一季度末，中证担保累计发行产品11笔，在保余额47亿。

2、担保人财务情况

截至2019年末，中证担保合并口径资产总额为40.03亿元，所有者权益为40.01亿元；2019年12月，中证担保实现营业收入1,012.41万元，其中利息收入421.66万元，投资收益503.64万元，公允价值变动损益87.11万元。

截至2020年2月末，中证担保非合并口径（母公司口径并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）的总资产为40.40亿元，净资产40.31亿元。

截至2020年2月末，中证担保的融资担保责任余额为37.50亿元，未超过其净资产的10倍，融资担保放大倍数为0.93倍；为发行人本期债券提供的担保余额最高为6亿元，计算集中度融资担保责任余额为3.6亿元，未超过其净资产的10%；对发行人关联方的融资担保责任余额为0元，对发行人及其关联方的融资担保责任余额未超过其净资产的15%。

中证担保在融资担保责任余额、融资担保放大倍数、担保集中度等指标以及对同一被担保人的担保额度上限等为本期债券提供担保的行为满足相关监管要求。

中证担保2019年经审计的合并资产负债表（见附表五）

中证担保2019年经审计的合并利润表（见附表六）

中证担保 2019 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

3、担保人资信状况

中证信用融资担保有限公司于 2019 年 12 月 9 日在深圳注册成立。该公司是根据《公司法》和有关法律法规的规定，由中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”或“母公司”）以货币出资的形式设立的全资子公司。公司初始注册资本为 30.00 亿元，2019 年 12 月，公司股东决议增加公司注册资本 10.00 亿元，由股东中证信用增进股份有限公司以货币资金全额认缴。截至 2019 年末，公司注册资本及实收资本均为 40.00 亿元。

中证信用增进股份有限公司为中证担保的唯一股东，由于中证信用增进股份有限公司主要业务为各类信用主体及债项产品信用增进，与公司业务协同性较高，且公司在成立初期，业务管控方面基本参考母公司增信业务部门进行管理，管理团队及业务人员均来自母公司，因此总体来看，公司未来业务发展能够得到母公司中证信用增进股份有限公司的支持。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，中证信用融资担保有限公司信用等级为 AAA，评级展望稳定。

4、担保函的主要内容

中证信用融资担保有限公司为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（1）被担保的债券品种、数额：被担保的债券为 7 年期 2020 年长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券（品种二）（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），发行面额不超过人民币陆亿元（小写：¥600,000,000.00）。

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

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

(4) 保证责任的承担：在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

(5) 保证范围：担保人保证的范围包括本期债券品种二下的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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

中证信用融资担保有限公司出具担保函对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中证信用融资担保有限公司

所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据湖南金凯华律师事务所出具的法律意见书，中证信用融资担保有限公司出具的担保函意思表示真实、内容合法有效。

四、其他偿债保障措施

（一）偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

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

发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、偿债计划的人员安排

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

3、偿债计划的财务安排

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

4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与长沙银行股份有限公司韶山路支行、长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行分别签订了《募集资金专项账户监管协议》，由上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请

该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

(二) 发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑

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

五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人本期债券募投项目现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高，短期和长期偿债能力强。发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 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，发行人聘请长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《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，发行人聘请长沙农村商业银行股份有限公司环科园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《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行。为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）监管银行基本情况

营业场所：湖南省长沙市雨花区同升街道兴安路与环保大道交叉路口西南角

负责人：廖星怡

联系人：廖星怡

联系电话：0731-89821327

邮政编码：410010

（二）《债权代理协议》主要事项

1、发行人权利

（1）享有募集说明书约定的权利，在不违反法律法规、募集说明书以及本协议的前提下，自主开展正常的经营活动，不受任何人的干涉。

（2）按募集说明书的约定自行安排、运用本期债券所募集的资金。

（3）参加债券持有人会议并提出议案。

（4）要求债权人代理人、债券持有人或者债券持有人会议遵守法律法规的规定，遵守募集说明书、本协议的约定，履行相应的义务。

（5）享有法律法规规定和本协议约定的其他权利。

2、发行人义务

（1）信息披露

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

（2）偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守本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。

（3）登记持有人名单

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

（4）信息提供

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

（5）对债券持有人的通知

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

1) 当发行人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;

2) 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;

3) 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;

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

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;

(6) 违约事件通知

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

（7）披露信息的要求

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

（8）发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

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

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

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

(9) 合规证明

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

2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权人提供确认函,确认发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

（10）资产出售限制

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

（11）质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非（1）该等质押在交割日已经存在；或（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

（12）关联交易限制

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

（13）上市维持

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

(14) 文件交付

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

(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。

(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 个工作日内以本协议规定的方式通知债权代理人。

(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。

(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。

3、违约和处理措施

(1) 以下事件构成本协议项下的违约事件：

1) 在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

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

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

5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

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

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

50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

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

4、债权代理人的权利

(1) 债权代理人依本协议的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

(2) 发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在本协议生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在本协议生效时结束），债权代理人在本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，债权代理人担任本协议项下的债权代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突：

1) 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

2) 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

(3) 发行人进一步确认，长沙农商行环科园支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，长沙农商行环科园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本协议下的职责会与长沙农商行环科园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(无论是在本协议之前、期间或之后)。

2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时(以自营或以其它方式)或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使

用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于本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本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、以及为执行本协议的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

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

(5) 就与本协议的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件

符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

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

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

(8) 债权代理人可以：1) 在办理本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) 在实行和行使本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本协议授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

(三) 《债券持有人会议规则》主要内容

1、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。

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

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

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

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

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

(10) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(11) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(12) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3、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，发生本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，债券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) 在本规则第五条规定的事项发生5个工作日后，债券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。

(3) 债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。会议召集人应依据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

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

(5) 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- 1) 会议召开的时间、地点和方式；
- 2) 本次会议拟审议的事项；
- 3) 债券持有人会议的债权登记日；
- 4) 以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；
- 5) 委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；
- 6) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；
- 7) 会议费用承担方式。

(5) 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前的 10 个工作日，不得晚于债券持有人会议召开日前的 3 个工作日。

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

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行为本期债券偿债资金监管银行，并与长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

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

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司韶山路支行、长沙农村商业银行股份有限公司环科园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》，并在国家发改委核准本期债券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，长沙银行股份有限公司韶山路支行、长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行负责对

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。

第十五条 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与对策

（一）利率风险

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

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的交易场所上市交易，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险

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

对策：首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发

行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易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。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。主承销商和分销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险

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

对策：本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积

极加强各投资环节的管理,控制投资成本,按计划推进工程建设进度,使建设项目能够按时投入使用,努力达到预期的经济效益和社会效益。

(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。

对策:发行人聘请长沙银行股份有限公司韶山路支行、长沙农村商业银行股份有限公司环科园支行为本期债券的募集资金监管银行,并签订了相应的监管协议,可确保发行人合规使用本期债券资金;同时,发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券。如确实根据实际情况需要变更募集资金用途,发行人将严格按照发改委相关规定履行变更手续。

二、与发行人行业有关的风险与对策

(一) 政策性风险

发行人主要从事土地整理与开发业务、基础设施项目建设业务、保障房建设业务、商品房销售业务等业务。目前,长沙市政府给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性,这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

对策:发行人将积极收集相关行业及监管政策信息,准确掌握行业动态,了解和判断监管政策的变化,并根据国家政策变化制定应对

策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险

土地整理与开发业务、基础设施项目建设业务、保障房建设业务、商品房销售业务的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时，土地出让的价格和成交量都将下降，城市基础设施建设业务的投资需求也将减少，商业地产开发业务将出现市场容量缩小、供给过剩的现象，这些均对发行人的盈利能力产生不利影响。

对策：发行人从事的土地整理与开发业务、基础设施项目建设业务、保障房建设业务、商品房销售业务，受经济周期波动的影响较大。发行人将考虑雨花经开区综合经济实力，合理布局，形成具有战略层次的业务开展计划，持续增加优质项目储备，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响，实现可持续发展。另外，发行人近年来积极开拓商业租赁及文化旅游产业，通过积极的市场竞争战略，进一步培养和扩大公司在商业租赁及文化旅游产业的市场规模、同时提高文化旅游产业的附加值，增强抗周期的能力。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）公司经营活动现金流波动较大，且未来存在一定的资金压力

近三年，公司经营活动现金流净额规模分别为-116,084.95万元、-28,289.14万元和-37,663.02万元，总体来看经营性现金流情况不稳定，对公司财务稳健性有一定负面影响。

对策：公司作为雨花经开区重要的城市建设、融资、管理和服务的重要平台，承担了大量的基础设施建设项目和土地开发整理项目，未来随着政府资金的落实以及土地开发整理收益的回收，公司预期将获得较好的收益。其次，公司投资建设的大型园区工业综合体项目，已能够为公司带来稳定的现金流，将有效改善公司在建工程支出压力。此外，本期债券募投项目收益良好，为本期债券偿还提供了有力保障。

（二）公司主营业务对政府依赖较大的风险

公司主营业务板块包括土地整理与开发业务、基础设施项目建设业务、保障房建设业务、商品房销售业务等业务，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也承担了较多的雨花区基础设施建设项目，这些项目投资额大，但项目本身盈利能力较弱，对发行人经营效益有较大影响。因此，政府的财政投入和补贴收入是发行人持续性经营的有效补充。然而政府补贴收入具有不确定性，如果政府财政投入及补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。发行人对政府财政资金流入的依赖程度较高，存在政府相关业务占比较大风险。

对策：公司正在积极开展转型升级工作，其拥有的较多优质商业物业在未来能够产生持续稳定的经营性收入。随着公司转型工作的深入，公司对政府的依赖性将逐渐减弱。

第十六条 信用评级

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券发行规模人民币6亿元，其中基础发行额3亿元，弹性配售额3亿元，由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，信用等级为AAA；发行人主体信用等级为AA级。

一、评级观点

新世纪对长沙雨花经开开发建设有限公司本期债券评级为AAA，该级别反映了本期债券债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。同时新世纪也关注到了公司资产流动性较弱；未来存在较大的资金压力；有息债务规模持续攀升，偿债压力较大以及存在一定的或有负债风险等风险因素。

二、主要优势

（一）较好的区位优势。长沙雨花经济开发区位于长沙、株洲和湘潭三市的接合部，交通便利。近年来地区主要经济指标保持较好的增长，且作为省级开发区，雨花经开区能够得到长沙市政府在城市基础设施建设等方面的优惠政策，雨花经开所在区域经济发展情况较好。

（二）税收优惠政策。近年来，雨花经开区管委会对雨花建设因土地整理与开发、基础设施建设、保障房建设等项目产生的收益免征营业税、企业所得税等，有利于增强公司盈利能力。

(三) 第三方担保增信。本期债券由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,有助于提升债券到期偿付的安全性。

三、主要风险

(一) 业务转型压力。雨花经开区行政面积有限,未来东片区建设完成后,雨花经开将面临项目量缩减或转型压力。

(二) 债务压力。雨花经开债务规模较大且刚性债务占比很高,公司债务偿付压力较大。公司货币资金等现金类资产规模一般,经营性现金流持续净流出,且公司面临一定短期偿债压力。

(三) 投融资压力。雨花经开在建及拟建项目尚需一定规模投资支出,考虑到目前公司债务压力已较大,随着上述项目推进,公司或面临一定的投融资压力。

(四) 资金占用压力。雨花经开通过往来款形式被占用大量资金,且回收期不明确,存在资金被占用压力。

四、跟踪评级

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

五、近三年信用评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表：

年度	评级结果	评级公司
2017年6月	AA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2018年6月	AA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2019年6月	AA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

六、发行人银行授信情况

截至2019年末，发行人累计获得银行授信279,000.00万元，尚有47,500.00万元未使用。发行人经营情况良好，财务状况优良，具有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，间接融资能力较强。

七、发行人信用记录

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

第十七条 法律意见

本期债券发行人律师湖南金凯华律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]214号文件注册公开发行；

二、发行人系依法登记并有效存续的国有独资有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、行政法规以及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、发行人本期债券的发行符合发行人本次发行具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》和《实施注册制有关事项的通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关公司债券发行的实质条件。

四、发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍；

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

七、发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；
发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形；

八、发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；

九、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质的法律障碍；

十、发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序；

十一、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形；

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十四、截至 2019 年 12 月 31 日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、副总经理不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件；

十五、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

十六、本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本次发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

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

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

三、关于募集资金的合规性承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 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) 发行人关于本期债券发行的募集说明书
- (三) 发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 湖南金凯华律师事务所出具的法律意见书
- (六) 债权代理协议
- (七) 债券持有人会议规则

二、查询方式

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

长沙雨花经开开发建设有限公司

住所：湖南省长沙市雨花区万家丽路南二段 18 号管理服务中心
办公楼

法定代表人：廖昌规

经办人员：汪武静

办公地址：湖南省长沙市雨花经济开发区振华路 579 号 17 号栋

联系电话：0731-85079611

传真：0731-85079679

邮政编码：410016

财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

联系人：向汝婷

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
32 层

联系电话：0731-84779545

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2020 年第一期长沙雨花经开开发建设有限公司公司债券

发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券有限责任公司	主承销商	债券融资部	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷	0731-84779571
2	华龙证券股份有限公司	分销商	投资银行部	兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼	张矛	0755-82893363
3	东海证券股份有限公司	分销商	债券发行部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部	张佳乐	021-20333534

附表二：发行人2017年-2019年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：			
货币资金	55,595.19	20,226.25	181,083.38
应收账款	72,572.65	56,611.16	31,123.89
预付款项	25,105.83	92,486.38	93,507.29
其他应收款	237,395.23	257,966.61	208,800.46
存货	1,070,005.50	974,222.02	931,129.27
其他流动资产	2,437.95	1,091.22	464.13
流动资产合计	1,463,112.35	1,402,603.65	1,446,108.41
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,951.80	1,951.80	1,951.80
投资性房地产	41,082.92	10,493.81	10,805.45
长期股权投资	8,596.92	10,455.88	9,329.42
固定资产净额	24,523.33	25,239.95	25,648.53
长期待摊费用	16,599.65	17,062.90	17,526.14
递延所得税资产	72.69	61.32	36.30
非流动资产合计	92,827.30	65,265.67	65,297.63
资产总计	1,555,939.65	1,467,869.32	1,511,406.03

发行人 2017 年-2019 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：			
短期借款	-	-	40,000.00
应付账款	26.35	26.35	26.35
预收账款	60,424.49	96,806.36	93,548.10
应付职工薪酬	33.00	25.17	28.38
应交税费	7,636.27	5,442.67	5,704.63
应付利息	7,965.65	3,405.42	4,592.92
其他应付款	20,778.30	61,928.45	26,920.24
一年内到期的非流动 负债	147,001.03	49,990.00	47,619.31
流动负债合计	235,899.43	214,219.00	213,847.00
非流动负债：			
长期借款	117,524.22	172,926.88	208,559.94
应付债券	337,271.43	297,792.99	315,828.05
长期应付款	67,220.00	2,330.62	6,310.62
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	522,015.65	473,050.50	530,698.61
负债合计	757,915.08	687,269.50	744,545.61
所有者权益：			
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	468,301.41	468,301.41	468,301.41
盈余公积	21,991.11	21,991.11	21,991.11
未分配利润	297,732.04	280,307.30	266,567.90
所有者权益合计	798,024.57	780,599.82	766,860.43
负债及股东权益合计	1,555,939.65	1,467,869.32	1,511,406.03

附表三：发行人2017年-2019年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	61,844.46	78,311.14	62,021.91
减：营业成本	38,482.51	62,052.76	52,792.41
营业税金及附加	1,637.22	837.81	1,047.89
销售费用	537.95	712.56	849.24
管理费用	3,848.48	3,140.89	3,414.97
财务费用	-69.58	-594.88	-495.08
资产减值损失	-386.40	140.82	204.30
加：公允价值变动收益	-	-	-
其他收益	-	663.14	13,555.93
投资收益	391.04	1,146.47	914.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	391.04	1,126.47	905.32
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	17,412.51	13,830.78	18,678.62
加：营业外收入	1,300.68	3.98	0.34
减：营业外支出	43.83	18.60	16.27
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	18,669.36	13,816.16	18,662.69
减：所得税费用	1,244.61	76.76	339.58
四、净利润	17,424.74	13,739.39	18,323.11
归属于母公司所有者的净利润	17,424.74	13,739.39	18,323.11
少数股东损益	-	-	-
五、每股收益	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	17,424.74	13,739.39	18,323.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,424.74	13,739.39	18,323.11

附表四：发行人2017年-2019年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	59,120.94	59,939.24	52,766.18
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	94,918.25	127,315.18	109,869.67
经营活动现金流入小计	154,039.19	187,254.42	162,635.85
购买商品、接受劳务支付的现金	95,892.73	106,624.46	124,160.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,192.77	1,962.37	1,864.74
支付的各项税费	942.42	2,558.75	2,856.83
支付其他与经营活动有关的现金	92,674.28	104,397.98	149,838.31
经营活动现金流出小计	191,702.20	215,543.56	278,720.80
经营活动产生的现金流量净额	-37,663.02	-28,289.14	-116,084.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	2,250.00	20.00	9.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,250.00	20.00	9.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17.27	51.48	37.14
投资支付的现金	-	-	1,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	17.27	51.48	1,137.14
投资活动产生的现金流量净额	2,232.73	-31.48	-1,127.96
三、筹资活动产生的现金流量：			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	147,994.00
取得借款收到的现金	93,500.00	18,000.00	223,000.00
发行债券收到的现金	100,000.00	-	147,994.00
收到其他与筹资活动有关的现金	35,000.00	-	4,500.00
筹资活动现金流入小计	228,500.00	18,000.00	375,494.00
偿还债务支付的现金	115,891.63	114,493.06	123,880.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,459.14	36,043.45	20,617.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,350.00	-	-
筹资活动现金流出小计	157,700.77	150,536.51	144,497.73
筹资活动产生的现金流量净额	70,799.23	-132,536.51	230,996.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额	35,368.94	-160,857.13	113,783.36
加：期初现金及现金等价物余额	20,226.25	181,083.38	67,300.02
六、期末现金及现金等价物余额	55,595.19	20,226.25	181,083.38

附表五：中证担保 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年末
资产：	
货币资金	312,692,084.39
存出保证金	4,122,210.36
交易性金融资产	2,310,895,810.03
债权融资	1,374,433,304.00
应收帐款	23,333.34
递延所得税资产	3,048,830.39
资产合计	4,005,215,572.51
负债：	
应交税费	3,517,040.66
其他负债	641.19
负债合计	3,517,681.85
实收资本	4,000,000,000.00
盈余公积	169,789.07
一般风险准备	169,789.07
未分配利润	1,358,312.52
所有者权益合计	4,001,697,890.66
负债及股东权益合计	4,005,215,572.51

附表六：中证担保 2019 年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2019 年度
营业收入	
主营业务收入	23,333.34
利息收入	4,698,541.46
投资收益	10,029,260.90
公允价值变动收益	-5,317,174.69
营业收入合计	9,433,961.01
营业支出	
税金及附加	500,000.00
信用减值损失	6,881,336.62
业务及管理费	403,456.71
营业支出合计	7,784,793.33
营业利润	1,649,167.68
加：营业外收入	-
减：营业外支出	-
利润总额	1,649,167.68
减：所得税费用	48,722.98
净利润	1,697,890.66
其他综合收益	-
综合收益总额	1,697,890.66

附表七：中证担保 2019 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量	
收取的利息收入	4,217,181.34
以现金支付的费用	402,815.52
经营活动产生的现金流量净额	3,814,365.82
二、投资活动产生的现金流量	
取得投资收益收到的现金	7,155,850.14
投资支付的现金	1,743,183,212.53
投资活动产生的现金流量净额	-1,736,027,362.39
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	4,000,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	4,000,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	2,267,787,003.43
加：期初现金及现金等价物余额	-
六、期末现金及现金等价物余额	2,267,787,003.43