2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:衡阳白沙洲开发建设投资有限公司
主承销商:长江证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人及全体董事、监事和高级管理人员承诺本次债券募集说明书及摘要中不存在虚假记载、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。发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

发行人不承担政府融资职能,发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定,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,对本次债券募集说明书及摘要进行了核查,确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

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

五、投资提示

本次债券已依法经国家发展改革委注册,注册并不代表国家发展改革委对债券的投资价值做出了任何评价,也不表明国家发展改革委对债券的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本次债券的投资者,应当认真阅读本次债券募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书及摘要对本次债券各项权利义务的约定。

本次债券依法发行后,因发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。投资者在评价本次债券时,应认真考虑募集说明书及摘要中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视为同意债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定。

为维护本次债券投资者的权益,发行人及本次债券债权代理人已订立了本次债券债权代理协议。该协议约定,如发行人未按本次债券募集说明书的规定履行其在本次债券项下的相关义务,本次债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

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募集说明书及摘要中列明的信息和对募集说明书及摘要作任何说明。

投资者若对募集说明书及摘要存在任何疑问,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。

七、本次债券基本要素

(一)债券名称:2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券,分为两个品种,其中品种一债券名称为2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券(品种一)(简称"20白沙洲债01"),品种二债券名称为2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券(品种二)(简称"20白沙洲债02")。

(二)发行总额:不超过人民币10亿元,其中品种一8.50亿元,品种二1.50亿元。

(三)债券期限:本次债券为7年期固定利率债券,附本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(四)债券利率:本次债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

(六)债券托管方式:本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

(八)发行对象: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公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(九)还本付息方式:本次债券每年付息一次,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。本次债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(十)承销方式:承销团代销。

(十一)信用级别:经联合资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA级,本次债券品种一的信用等级为AAA级,品种二信用等级为AA+级。

(十二)债券担保:本次债券品种一由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,品种二由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十三)上市或交易流通安排:本次债券发行结束后,发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/白沙投/公司:指衡阳白沙洲开发建设投资有限公司。
本次债券:指总额不超过人民币10亿元的"2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券"。
品种一:指由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的发行规模为8.50亿元的品种。
品种二:指由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的发行规模为1.50亿元的品种。
主承销商/簿记管理人:指长江证券股份有限公司。
湖南省担保:指湖南省融资担保集团有限公司
常德财鑫:指常德财鑫融资担保有限公司
本次发行:指本次债券的发行。
募集说明书:指发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要:指发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。
簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本次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次债券最终发行利率的过程。
分销商:指申港证券股份有限公司。
承销团:指主承销商为本次发行而组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议:指发行人与主承销商签署的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券承销团协议》。
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》。
债券持有人:指根据债券登记结算机构的记录,显示在其名下登记拥有本次债券的投资者。
债权代理人:指华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行。
监管银行:指华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行。
债权代理协议:指发行人与债权代理人签署的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则:指发行人与债权代理人签署的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。
监管协议:指发行人与监管银行签署的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》
中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。
工作日:指周一至周五,法定节假日除外。
元、万元、亿元:指人民币元、万元、亿元。
报告期/近三年:指2017年、2018年和2019年
近三年末:指2017年末、2018年末和2019年末

注:本募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

一、本次债券已依法经国家发展改革委注册,获得发改企业债券〔2020〕217号注册通知书。

二、2019年5月29日,公司股东会作出决议,同意本次债券发行。

三、2019年3月27日,发行人召开了董事会会议,同意本次债券发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人:衡阳白沙洲开发建设投资有限公司
住所:湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路147号 法定代表人:陈建华 联系人:付耀庆
联系地址:湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路147号
联系电话:0734-8998158 传真:0734-8998001 邮政编码:421001
二、承销团
(一)主承销商:长江证券股份有限公司
住所:湖北省武汉市新华路特8号 法定代表人:李新华 联系人:陈兵、杨胜寒、尹磊、蔡创
联系地址:湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦
联系电话:027-65795810 传真:027-85481502 邮政编码:430015
(二)分销商:申港证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人:邵亚良 联系人:周金龙
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话:021-20639659 传真:021-20639423 邮政编码:200122
三、监管银行:华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行
住所:湖南省衡阳市高新开发区光辉街20号 负责人:向晖 联系人:魏常丽
联系地址:湖南省衡阳市蒸湘区解放大道棉布大楼
联系电话:15874722299 传真:0734-8336076 邮政编码:421000
四、证券登记机构
(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:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号楼
联系电话:010-88170745、88170731 传真:010-66061875 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 总经理:聂燕
联系电话:021-38874800 传真:021-58754185 邮政编码:200120
五、审计机构
(一)天健会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼 执行事务合伙人:胡少先 联系人:刘刚跃、曹湘琦
联系地址:浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼
联系电话:0571-88216888 传真:0571-88216999 邮政编码:310007
(二)中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:武汉市武昌区东湖路169号2-9层 执行事务合伙人:石文先 联系人:罗跃龙、吴文娟
联系地址:湖南省长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘域东方家园B座13层1301-1312室
联系电话:15200856010 传真:0731-84128648 邮政编码:410000
六、信用评级机构:联合资信评估有限公司
住所:北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 法定代表人:王少波 联系人:兰迪
联系地址:北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
联系电话:010-25679696 传真:010-85679228 邮政编码:100022
七、发行人律师:湖南联进律师事务所
住所:长沙市岳麓区岳麓大道59号兰卡威国际公寓2810-2811 负责人:肖卓民 联系人:谢雄军
联系地址:湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段明城国际中心3608室
联系电话:13978507916 传真:0731-85517186 邮政编码:410005
八、担保人
(一)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:曾鹏飞 联系人:易昭伟
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:0731-89608900 邮政编码:410000
(二)常德财鑫融资担保有限公司
住所:常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道666号财富中心B栋21层
法定代表人:余俞 联系人:袁铭俊
联系地址:常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道666号财富中心B栋21层
联系电话:0736-7133995 传真:0736-7133995 邮政编码:415000

第三条 发行概要

一、发行人:衡阳白沙洲开发建设投资有限公司。

二、债券名称:2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券,分为两个品种,其中品种一债券名称为2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券(品种一)(简称"20白沙洲债01"),品种二债券名称为2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券(品种二)(简称"20白沙洲债02")。

三、发行总额:不超过人民币10亿元,其中品种一8.50亿元,品种二1.50亿元。

四、债券期限:本次债券为7年期固定利率债券,附本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率:本次债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

七、债券托管方式:本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

九、发行对象: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公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记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、簿记管理人:长江证券股份有限公司。

十一、簿记建档日:本次债券的簿记建档日为2020年10月22日。

十二、发行首日:本次债券发行期限的第1日,即2020年10月23日。

十三、发行期限:发行期限为5个工作日,自2020年10月23日起至2020年10月29日止。

十四、起息日:本次债券自发行首日开始计息,债券存续期限内每年的10月23日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:自2020年10月23日起至2027年10月22日止。

十六、还本付息方式:本次债券每年付息一次,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。本次债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十七、付息日:2021年至2027年每年的10月23日为本次债券上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、兑付日:本次债券的兑付日为2023年至2027年每年的10月23日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十九、本息兑付方式:通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

二十、承销方式:承销团代销。

二十一、承销团成员:主承销商为长江证券股份有限公司,分销商为申港证券股份有限公司。

二十二、债券担保:本次债券品种一由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,品种二由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、债权代理人:华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行。

二十四、监管银行:华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行。

二十五、信用级别:经联合资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA级,本次债券品种一的信用等级为AAA级,品种二的信用等级为AA+级。

二十六、信用安排:在本次债券存续期内,联合资信评估有限公司将根据监管部门规定及联合资信评估有限公司的跟踪评级制度,每年对发行人开展定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

二十七、上市或交易流通安排:本次债券发行结束后,发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十八、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本次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、本次债券为实名制记账式公司债券。本次债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

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

三、本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

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

五、本次债券发行结束后,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

本次债券在银行间市场和上海证券交易所跨市场发行。本次债券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。具体发行网点见募集说明书。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为做出以下承诺:

一、接受并认可本次债券募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定,并受其约束。

二、本次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、投资者认购本次债券即被视为接受《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券资金账户监管协议》《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本次债券的债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

五、本次债券发行结束后,发行人将申请本次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。

六、在本次债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本次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该等债务转让:

(一)本次债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本次债券项下的债务,有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务;

(四)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

(五)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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本次债券在存续期限内每年付息一次,本次债券付息日为2021年至2027年每年的10月23日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日),年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

(三)根据国家税收法律法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本次债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本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占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。本次债券的兑付日为2023年至2027年每年的10月23日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日),到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通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:衡阳白沙洲开发建设投资有限公司 成立时间:2005年12月29日
注册资本:人民币31,580.00万元 法定代表人:陈建华
企业类型:有限责任公司(国有控股) 企业住所:湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路147号

经营范围:园区招商引资服务;园内基础设施投资经营;土地的开发及整理;房地产开发经营;物业管理;仓储服务;房屋租赁;建材(不含砂砾)、苗木的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

发行人是经衡阳市人民政府批准成立的国有控股公司,具体承担衡阳高新区内白沙工业园的基础设施建设、土地开发整理、园区资源运营职能。

截至2019年12月31日,发行人经审计的资产合计2,117,477.01万元,负债合计1,309,439.39万元,所有者权益合计808,037.63万元,资产负债率61.84%。2017-2019年,发行人分别实现营业收入80,856.95万元、104,038.42万元和135,495.10万元,净利润4,555.70万元、11,423.91万元和12,975.78万元,近三年年均净利润达到9,651.80万元。

二、发行人历史沿革

发行人系根据2005年12月9日衡阳市人民政府常务会议纪要(第15期),于2005年12月29日依法成立的国有独资公司(现已变更为国有控股公司)。衡阳市人民政府委托衡阳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"衡阳市国资委")出资并行使出资人职权,发行人注册资本2,000.00万元人民币,出资由湖南兴泰联合会计师事务所审验并出具验资报告(兴泰会验字[2005]第240号)。

2010年11月18日,衡阳市人民政府出具《衡阳市人民政府关于衡阳白沙洲开发建设投资有限公司股权有关事项的批复》(衡政函[2010]80号),衡阳市人民政府同意将衡阳市国资委持有公司的100%股权无偿划拨给衡阳市白沙洲工业园区管理委员会(以下简称"白沙管委会"),同意白沙管委会以货币形式对公司增资8,000.00万元,公司注册资本变为10,000.00万元。湖南中信高新有限责任会计师事务所对上述出资进行了审验并出具验资报告(湘中新衡验字[2011]第001号)。

2013年9月2日,白沙管委会出具股东决定,同意将白沙管委会持有的公司股权无偿划拨给衡阳市高新技术产业开发区管理委员会(以下简称"衡阳高新区管委会"),由衡阳高新区管委会对发行人行使出资人职权。2013年9月29日,白沙管委会和衡阳高新区管委会签署《衡阳白沙洲开发建设投资有限公司股权划转协议》,公司出资人变更为衡阳高新区管委会。衡阳高新区管委会是衡阳市人民政府派出的行政职能部门。

2016年4月20日,衡阳高新区管委会出具出资人决定,决定对发行人增资20,000.00万元,增资后公司注册资本变更为30,000.00万元。

2018年1月31日,发行人召开股东会,股东会会议决定将发行人注册资本从30,000.00万元增加至30,612.00万元,由新股东国开发展基金有限公司以货币形式增资612.00万元。本次增资后,衡阳高新区管委会持有发行人98.00%股份,国开发展基金有限公司持有发行人2.00%股份。本次增资后,公司类型由国有独资公司变更为国有控股公司。

2018年6月27日,发行人召开股东会,股东会会议决定将发行人注册资本从30,612.00万元增加至31,580.00万元,由新股东中国农发重点建设基金有限公司以货币形式增资948.00万元,由股东国开发展基金有限公司以货币形式增资20.00万元。本次增资后,衡阳高新区管委会持有发行人95.00%股份,中国农发重点建设基金有限公司持有发行人3.00%股份,国开发展基金有限公司持有发行人2.00%股份。上述增资事宜均已经衡阳市工商行政管理局核准登记。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人股东名单如下:

表8-1:发行人股东情况

股东名称	持股比例(%)	持股份额(万元)
衡阳市高新技术产业开发区管理委员会	95.00	30,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	3.00	948.00
国开发展基金有限公司	2.00	632.00
合计	**100.00**	**31,580.00**

衡阳市高新技术产业开发区管理委员会为发行人实际控制人。衡阳市高新技术产业开发区管理委员会为衡阳市人民政府派出机构,是国家级高新技术产业开发区——衡阳市高新技术产业开发区行政管理机关(副厅级)。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、行政法规,结合公司实际情况,制定了《衡阳白沙洲开发建设投资有限公司章程》(以下简称"公司章程"),建立了由股东会、董事会、监事会、总经理组成的法人治理结构体系,形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制,确保公司经营工作有序、高效进行。

1、股东会

根据公司章程规定,公司股东会由全体股东组成,并行使下列职权:
(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公司董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
(3)审议批准董事会的报告;
(4)审议批准监事会或者监事的报告;
(5)审议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、破产或者变更公司形式作出决议;
(10)修改公司章程;
(11)对公司对外投资作出决议;
(12)设立新的子公司;
(13)对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的40%的负债或资产;
(14)在财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保,单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的80%;
(15)在转让资产事项单独或者合计超过公司最近一期经审计净资产的10%;
(16)其他可能对股东的权利产生不利影响的重大事项;
(17)公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会,成员为7人。其中6名由股东提名经股东会审议确定,剩余1名为公司职工代表,由公司职工代表大会选举产生。公司设董事长1名,由股东会选举产生。董事长对股东会负责,行使下列职权:
(1)负责召集股东会,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)制订公司的增加或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、变更公司形式、解散的方案;
(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、财务负责人及其报酬事项;
(10)制定公司的基本管理制度;
(11)公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会,监事会成员5人,设监事会主席1名,由全体监事选举产生,设职工代表监事2名,由职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权:
(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;在董事会不履行本法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)向股东会会议提出提案;
(6)依照《公司法》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、总经理

公司设总经理1名,由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责,行使下列职权:
(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会的决定;
(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)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
(6)董事会授予的其他职权;
(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。

(二)组织结构

截至本募集说明书摘要签署日,发行人的组织结构如下图所示:

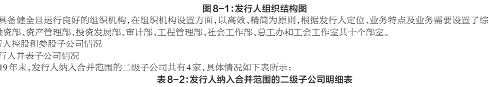

图8-1:发行人组织结构图

发行人具备健全且运行良好的组织机构,在组织机构设置方面,以高效、精简为原则,根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了综合部、人事宣传部、财务融资部、资产管理部、投资发展部、审计部、工程管理部、社会工作部、总工办和工会工作室共十个部室。

五、发行人控股和参股子公司情况

(一)发行人并表子公司情况

截至2019年末,发行人纳入合并范围的二级子公司共有4家,具体情况如下表所示:

表8-2:发行人纳入合并范围的二级子公司明细表

序号	公司名称	业务性质	持股比例(%)
1	云谷潮建设投资有限公司	房地产	100.00
2	衡阳白沙洲电子信息创业园有限公司	租赁	100.00
3	衡阳市白沙洲人力资源有限公司	劳务派遣	100.00
4	湖南新融创实业有限公司	销售	55.00

(二)发行人主要参股公司情况

发行人的联营企业主要包括衡阳中航地产有限公司、衡阳远大建筑工业有限公司和湖南白沙绿岛投资开发有限公司。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表8-3:发行人董事、监事及高级管理人员名单表

姓名	性别	职务	兼职情况	报酬、津贴领取情况
陈建华	男	董事、总经理	无	仅在本单位领取
尹生文	男	董事、副总经理	白沙工业园区党工委委员、管委会副主任	未在本单位领取
刘向阳	男	董事	白沙工业园区党工委委员、管委会副主任	未在本单位领取
张金华	男	董事	白沙工业园区党工委委员、管委会副主任	未在本单位领取
毛增禄	男	董事	无	仅在本单位领取
龙振华	男	职工董事	无	仅在本单位领取
刘德灿	男	监事会主席	白沙工业园区党工委委员、纪工委书记	未在本单位领取
周杰	男	监事	白沙工业园金龙坪街道主任	未在本单位领取
唐宋	男	职工监事	无	仅在本单位领取
周文君	男	职工监事	无	仅在本单位领取
李宇柱	男	副总经理	无	仅在本单位领取
邹红华	男	副总经理	无	仅在本单位领取

(一)董事会成员

陈建华,男,1964年9月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1984年7月参加工作,历任衡阳市轻工业局生产计划科工作科员、副科长、科长,衡阳市工交企业改革办公室科长,衡阳市医药公司副总经理,衡阳市白沙洲工业项目协调工作小组副组长,衡阳市白沙工业园区党工委委员、管委会副主任。现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司董事、总经理。

尹生文,男,1967年4月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1990年7月参加工作,历任衡阳市郊区和平乡副乡长、副书记,衡阳市郊区岳屏乡乡长,衡阳市雁峰区岳屏镇镇长、党委书记,现任衡阳市白沙工业园区党工委委员、管委会副主任,衡阳白沙洲开发建设投资有限公司董事、副总经理。

刘向阳,男,1963年4月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1982年10月参加工作(入伍),历任步兵第三十七师炮兵团火箭炮营二连排长,步兵第三十七师炮兵团火箭炮营指挥连副连长、团支部书记,十三集团军三十七师政治部组织科正连职干事,十三集团军三十七师炮兵团政治处组织股股长、团党委委员十三集团军三十七师炮兵团政治处副主任、团党委委员、团纪委副书记,十三集团军三十七师炮兵团政治处主任、团委常委,贵州省黔西县人民武装部政治委员、部党委书记、中国贵州省黔西县县委常委,2006年3月转业;现任白沙工业园区党工委委员、管委会副主任、衡阳白沙洲开发建设投资有限公司董事。

张金华,男,1962年4月出生,大学专科学历,中国国籍,无境外居留权。1981年7月参加工作,历任祁东县白地市财税所科员,祁东县财政局科员,衡阳市雁峰区财政局副主任科员,衡阳市雁峰区建设局党委委员、副局长,衡阳市雁峰区环卫局局长、党委副书记;现任衡阳市白沙工业园区党工委委员、管委会副主任,衡阳白沙洲开发建设投资有限公司董事。

毛增禄,男,1966年2月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1991年7月参加工作,历任衡阳电视厂销售业务员、宣传干事、组织干事、党委秘书人事部主管,衡阳市国企改制办、国资委综合部干事,衡阳白沙洲工业项目协调领导小组成员;现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司董事。

龙振华,男,1987年1月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。2008年11月参加工作,历任衡阳市白沙工业园区财政局科员;现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司职工董事。

(二)监事会成员

刘德灿,男,1964年1月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1982年10月应征入伍,先后在福州军区三十一军、南京军区后勤部、广州军区衡阳警备区服役,历任班长、教练员、司务长等职,1996年10月转业,转业后历任衡阳市计委投资咨询中心开发经营科任副科长,衡阳市发展和改革委员会办公室科员,白沙工业园项目协调小组招商部副部长,衡阳市发展和改革委员会办公室副主任,衡阳市白沙工业园区管委会基本建设部部长;现任衡阳市白沙工业园区党工委委员、纪工委书记,兼任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司监事会主席。

周杰,男,1983年4月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。2005年12月参加工作,历任衡阳市建设局城市公共客运管理处干事,衡阳市白沙工业园区招商合作部科员,衡阳市白沙工业园区招商合作部副部长,衡阳市白沙工业园区招商和产业发展局副局长,衡阳市白沙工业园区招商和产业发展局局长;现任衡阳市白沙工业园区金龙坪街道主任、衡阳白沙洲开发建设投资有限公司监事会成员。

唐宋,男,1973年8月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1992年12月入伍,历任空军汕头场站导航连分队长,空军汕头场站导航连副政治指导员,空军兴宁场站导航连政治指导员,空军航空兵第八师政治部干事,空军航空兵第八师装备部参谋;2009年转业,任衡阳市白沙工业园区规划建设局副主任科员;现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司职工监事。

周文君,女,1984年9月出生,大学专科学历,中国国籍,无境外居留权。2000年参加工作,历任衡南县洲市乡卫生院干事,衡阳市雁峰区计生局科员;现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司职工监事。

(三)高级管理人员

陈建华,总经理,具体见"董事会成员简历"。

尹生文,副总经理,具体见"董事会成员简历"。

李宇柱,男,1974年10月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1995年参加工作,历任衡阳市总公司生产调度中心调度员,衡阳市自来水总公司兴达公司设计室设计员,衡阳市自来水总公司演武坪水厂厂长、党支部书记,衡阳市自来水总公司纪委书记、党委委员,衡阳市水务投党委副书记、纪委书记、董事;现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司副总经理。

邹红华,男,1977年3月出生,大学本科学历,中国国籍,无境外居留权。1996年参加工作,历任衡阳县长安乡政府秘书、党政办副主任、责任区党总支委员,衡阳县政协办公室综合干事、副主任,衡阳市政协教科文卫体委员会综合科科长、办公室政秘科科长、人口资源环境委员会副主任,衡阳市珠晖区人民政府副区长;现任衡阳白沙洲开发建设投资有限公司副总经理。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事长缺位,监事缺位1人,相关选举程序正在进行中。发行人董事长缺位、监事缺位1人不会对发行人董事会运行、监事会运行造成重大影响,不会对发行人公司治理造成重大影响。

发行人设立了董事会、监事会等组织机构,发行人的董事会、监事会及其他机构设置符合《公司法》等相关法律、法规及公司章程规定,高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律、法规及公司章程的相关规定。目前在公司董事会、监事会、高级管理层无公务员人士,在公司的兼职人员均为政府雇员且均未在发行人领取薪酬。若未来有公务员兼职情况,公司将严格执行《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》《公务员法》及公司章程等相关要求,确保兼职人员不会在公司领取薪酬。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事、监事和高级管理人员均未持有发行人股份/权和债券。

第九条 发行人业务情况

发行人是衡阳高新区重要的开发建设主体和资本运营实体,具体承担衡阳高新区内白沙工业园的基础设施建设、土地开发整理、园区资源运营职能,主营业务收入主要来自于基础设施建设、土地开发、标准厂房租赁业务以及其他服务等。其中基础设施建设业务和土地开发业务由发行人本部经营;标准厂房租赁业务主要由下属子公司衡阳白沙洲电子信息创业园有限公司经营;其他服务业务主要由下属子公司湖南新融创实业有限公司经营,在发行人主营业务中占比较小。

一、发行人主营业务情况

近三年,发行人营业收入、成本和利润情况如下:

表9-1:发行人近三年营业收入、成本和利润情况表

单位:万元、%

2019年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	74,417.95	64,958.04	9,459.91	12.71
土地开发	57,504.45	50,194.56	7,309.89	12.71
标准厂房租赁	1,975.95	1,513.84	462.11	23.39
其他服务	1,596.76	126.70	1,470.06	92.07
合计	**135,495.10**	**116,793.14**	**18,701.96**	**13.80**
2018年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	50,476.79	44,060.24	6,416.54	12.71
土地开发	48,401.99	42,249.20	6,152.80	12.71
标准厂房租赁	3,505.42	2,504.16	1,001.26	28.56
其他服务	1,654.23	–	1,654.23	100.00
合计	**104,038.42**	**88,813.60**	**15,224.82**	**14.63**
2017年度				
业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	68,671.66	63,325.48	5,346.18	7.79
土地开发	9,503.63	8,763.76	739.87	7.79
标准厂房租赁	2,626.57	3,732.80	–1,106.23	–42.12
其他服务	55.08	–	55.08	100.00
合计	**80,856.95**	**75,822.04**	**5,034.90**	**6.23**

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设,其次是土地开发业务,其余业务板块近三年收入占比均未达到10%。

(一)基础设施建设业务

发行人的基础设施建设业务由发行人本部负责,由发行人承建的基础设施项目包括衡阳高新区中白沙工业园内保障性住房、道路、管网、河道等配套设施等。发行人在白沙工业园的基础设施建设行业中处于垄断地位。

近三年,发行人基础设施建设业务分别实现营业收入68,671.66万元、50,476.79万元和74,417.95万元,占营业总收入的比重分别为84.93%、48.52%和54.92%,是发行人营业收入的最主要来源。

根据发行人与衡阳市白沙洲工业园区管理委员会签订的《委托代建协议》,由发行人负责白沙工业园内项目的基础设施建设。发行人全面负责工程前期的报批、项目资金筹集和建设,负责按审定的施工设计文件所确定的建设内容,筹集项目建设资金,牵头组织项目建设工作,确保工程项目保质保量如期完成。白沙管委会负责项目建设资金的结算及支付,在每年末对发行人当年发生的成本进行审核确认,按照不低于当年审核确认投资额8%的比例确定投资回报,待项目实际完工后进行结算。根据发行人与衡阳市白沙洲工业园区管理委员会签订的《委托代建协议之补充协议》,自2018年起,白沙管委会决定按照不低于当年审核确认投资额15%的比例确定投资回报,发行人2017年基础设施建设业务的毛利率为7.79%,2018年和2019年的基础设施建设业务的毛利率提高至12.71%。

截至2019年末,发行人主要基础设施建设业务项目运行情况如下表所示:

表9-2:发行人主要基础设施建设业务项目运行情况

单位:万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
和谐小区廉租房项目	61,852.41	48,580.88	0.00	0.00
湘江风光带项目	46,911.36	42,776.52	47,086.39	47,086.39
九中项目	24,958.51	30,414.00	34,976.10	34,976.10
金茶家园公租房项目	28,004.94	25,213.52	28,995.55	0.00
东三环改造项目	15,082.91	15,826.13	17,439.57	17,439.57

(二)土地开发业务

发行人土地开发业务由发行人本部负责。发行人在白沙工业园开展土地开发整理业务,包括土地平整、基础设施配套建设等工作,使土地达到"三通一平"、"五通一平"的挂牌转让条件。发行人在白沙工业园的土地开发行业中处于垄断地位。

近三年,发行人土地开发业务分别实现营业收入9,503.63万元、48,401.99万元和57,504.45万元,占营业总收入的比重分别为11.75%、46.52%和42.44%,是发行人营业收入的次要来源。

根据发行人与衡阳市白沙洲工业园区管理委员会签订的《白沙工业园园区土地开发整理协议书》,白沙管委会委托发行人对白沙工业园内土地进行分块、分期开发整理,直至满足出让条件。白沙管委会按照不低于土地开发成本8%的比例确定投资回报,并向发行人支付收益,收益在土地出让完毕后6个月内支付完毕。根据发行人与衡阳市白沙洲工业园区管理委员会签订的《白沙工业园园区土地开发整理协议书之补充协议》,自2018年起,白沙管委会按照不低于土地开发成本15%的比例确定投资回报,并向发行人支付收益,发行人2017年土地开发业务的毛利率为7.79%,2018年和2019年土地开发业务的毛利率为12.71%。

报告期内,发行人土地开发业务收入情况如下表所示:

表9-3:报告期内发行人土地开发业务收入情况

单位:万元

2019年度			
地块号	土地开发成本	已确认收入(含税)	已回款金额(含税)
珠晖区成片开发	39,499.35	45,424.25	45,424.25
北部成片开发	10,695.21	12,299.49	12,299.49
合计	**50,194.56**	**57,723.74**	**57,723.74**
2018年度			
地块号	土地开发成本	已确认收入(含税)	已回款金额(含税)
尚未挂牌转让	9,956.52	11,450.00	11,450.00
【2018】网挂62号	2,753.25	3,166.24	3,166.24
【2018】网挂39号	1,376.28	1,582.72	1,582.72
【2018】网挂10号	4,563.85	5,248.43	5,248.43
【2017】拍字01号	14,316.13	16,463.55	16,463.55
【2017】网挂40号	9,283.17	10,675.64	10,675.64
合计	**42,249.20**	**48,586.58**	**48,586.58**
2017年度			
地块号	土地开发成本	已确认收入(含税)	已回款金额(含税)
【2017】网挂08号	3,633.35	3,958.49	3,958.49
【2016】网挂121号	1,349.89	1,470.69	1,470.69
【2016】网挂120号	2,712.49	2,955.23	2,955.23
【2016】网挂119号	1,068.03	1,163.61	1,163.61
合计	**8,763.76**	**9,548.02**	**9,548.02**

三、发行人所在行业情况见募集说明书

四、发行人所在地区主要国有控股企业债务情况

截至2019年末,衡阳市主要国有控股企业财务状况(合并口径、2019年末/2019年度数据)及其债券余额(非合并口径)如下:

表9-4:衡阳市主要国有控股企业财务状况和债券余额

单位:亿元

序号	企业名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	债券余额	企业债余额
1	衡阳市城市建设投资有限公司	894.48	427.26	21.82	4.41	150.00	0.00
2	衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	211.75	80.80	13.55	1.30	32.80	4.80
3	衡阳弘湘国有投资(控股)集团有限公司	207.22	134.64	14.78	1.88	20.20	3.20
4	衡阳市滨江新区投资有限公司	201.74	71.90	7.79	2.60	21.70	15.30
5	湖南华侨城文旅投资有限公司	198.39	115.95	61.97	7.31	20.00	0.00
6	衡阳市交通建设投资有限公司	172.10	97.86	5.64	2.50	31.20	11.20
7	衡阳市湘江水利投资开发有限公司	132.25	64.31	7.98	1.45	18.20	5.20
8	湖南森特实业投资有限公司	129.69	54.84	6.38	1.49	13.00	13.00

第十条 发行人财务情况

发行人2017年财务报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了"天健审(2018)2-335号"审计报告;发行人2018年财务报表和2019年财务报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具"众环审字(2019)110070号"和"众环审字(2020)110014号"审计报告。天健会计师事务所(特殊普通合伙)和中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)均具有证券期货业务资格。

发行人报告期内存在更换会计师事务所的情况。为保证审计公允性,发行人需定期更换会计师事务所,因此聘请了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司2018年度和2019年度财务审计机构。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)具有提供审计服务的丰富经验和专业能力,具备证券期货相关业务资格,能够独立对发行人财务状况进行审计,满足发行人年度审计工作的要求。发行人报告期内的审计机构变更符合公司章程约定,不影响发行人财务报表的审计质量,不会损害发行人、发行人股东和其他投资者的利益。

发行人报告期内存在会计政策变更的情况。财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号),发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表。财政部于2018年9月发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》,根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费,应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的"其他收益"项目中填列。财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号),对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订,发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。

发行人报告期内存在会计估计变更的情况。经发行人董事会批准,自2018年1月1日起,对应收政府机构往来款组合不计提坏账准备,原因是政府机构信用情况及还款能力与一般企业相比均显著不同,对应的可回收性亦有很大差别,不能客观公允的反映实际应收款情况。为了进一步提高公司会计信息质量,对应收款项坏账计提的会计估计进行部分变更。受会计估计变更的影响,发行人2018年末其他应收款增加34,657,444.10元,2018年资产减值损失减少34,657,444.10元。

发行人报告期内存在前期会计差错更正的情况。发行人2018年审计报告中披露了以下重要前期会计差错更正:①因2016年少提租金收入,将2016年租金收入跨期确认于2017年,造成少计应收账款,对年初余额追溯调整;②因以前年度对房产税和城镇土地使用税计税基础有误,导致少提税费,对年初余额追溯调整;③因前期确认伟创力服务费收入时点有误,导致前期少确认收入,对年初余额追溯调整。上述调整对发行人2017年度合并财务报表的影响如下:

表10-1:前期会计差错更正对发行人2017年度合并财务报表的影响

单位:元

项目	更正前	调整金额	更正后
应收票据及应收账款	4,795,303.36	4,312,887.46	9,108,190.82
其他流动资产	407,938.69	–216,184.84	191,753.85
应交税费	22,432,995.60	55,445,572.37	77,878,567.97
其他应付款	2,856,386,422.43	–1,109,025.51	2,855,277,396.92
未分配利润	486,329,745.58	–50,239,844.24	436,089,901.34
归属于母公司所有者权益合计	7,884,819,553.01	–50,239,844.24	7,834,579,708.77
净利润	63,424,387.97	–17,867,398.65	45,556,989.32
归属于母公司所有者的净利润	69,494,316.56	–17,867,398.65	51,626,917.91

本次债券募集说明书及摘要中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告,其中2017年数据采用2018年审计报告的"年初余额"或"上年发生额",2018年和2019年数据分别采用2018年审计报告和2019年审计报告的"年末余额"或"本年发生额"。投资者在阅读下列财务报表信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

(一)发行人最近三年主要财务数据

发行人最近三年主要财务数据如表10-2、表10-3和表10-4所示,最近三年合并报表见募集说明书。

表10-2:发行人最近三年末合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产	1,584,977.59	1,369,777.06	1,350,925.52
非流动资产	532,499.42	474,698.25	438,744.37
资产合计	2,117,477.01	1,844,475.31	1,789,669.90
流动负债	591,742.17	431,316.39	381,678.86
非流动负债	717,697.21	617,984.03	624,240.06
负债合计	1,309,439.39	1,049,300.42	1,005,918.92
所有者权益合计	808,037.63	795,174.89	783,750.98

表10-3:发行人最近三年合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	135,495.10	104,038.42	80,856.95
营业成本	116,793.14	88,813.60	75,822.04
营业利润	13,333.55	14,609.76	8,519.27
利润总额	12,976.74	11,440.01	4,680.63
净利润	12,975.78	11,423.91	4,555.70

表10-4:发行人最近三年合并现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	189,156.79	164,597.11	115,946.41
经营活动现金流出小计	304,307.58	232,475.91	196,658.74
经营活动产生的现金流量净额	–115,150.80	–67,878.80	–80,712.33
投资活动现金流入小计	591.25	1,634.31	400.00
投资活动现金流出小计	50,275.39	31,981.18	52,497.34
投资活动产生的现金流量净额	–49,684.14	–30,346.87	–52,097.34
筹资活动现金流入小计	804,804.94	147,277.54	258,924.00
筹资活动现金流出小计	657,608.62	163,924.11	189,508.35
筹资活动产生的现金流量净额	147,196.32	–16,646.57	69,415.65
现金及现金等价物净增加额	–17,239.27	–114,254.65	–63,393.68
期初现金及现金等价物余额	60,166.21	174,420.86	237,814.54
期末现金及现金等价物余额	42,926.95	60,166.21	174,420.86

(二)发行人财务分析

1、偿债能力分析

表10-5:发行人最近三年末主要偿债能力指标

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率(倍)	2.68	3.18	3.54
速动比率(倍)	0.56	0.39	0.59
资产负债率(%)	61.84	56.89	56.21

注:指标计算公式
(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

2、运营能力分析

表10-6:发行人最近三年主要营运能力指标

项目	2019年度/年末	2018年度/年末	2017年度/年末
应收账款周转率(次/年)	2.40	3.33	75.04
存货周转率(次/年)	0.10	0.08	0.07
总资产周转率(次/年)	0.07	0.06	0.05

注:指标计算公式
(1)应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
(2)存货周转率=营业成本/存货平均余额
(3)总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

3、盈利能力分析

表10-7:发行人最近三年盈利能力指标

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	135,495.10	104,038.42	80,856.95
营业成本	116,793.14	88,813.60	75,822.04
营业利润	13,333.55	14,609.76	8,519.27
利润总额	12,976.74	11,440.01	4,680.63
净利润	12,975.78	11,423.91	4,555.70
总资产收益率	0.66%	0.63%	0.26%
净资产收益率	1.62%	1.45%	0.61%

注:指标计算公式
(1)总资产收益率=净利润/平均总资产
(2)净资产收益率=净利润/平均净资产

4、现金流量分析

表10-8:发行人最近三年现金流量指标

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	189,156.79	164,597.11	115,946.41
经营活动现金流出小计	304,307.58	232,475.91	196,658.74
经营活动产生的现金流量净额	–115,150.80	–67,878.80	–80,712.33
投资活动现金流入小计	591.25	1,634.31	400.00
投资活动现金流出小计	50,275.39	31,981.18	52,497.34
投资活动产生的现金流量净额	–49,684.14	–30,346.87	–52,097.34
筹资活动现金流入小计	804,804.94	147,277.54	258,924.00
筹资活动现金流出小计	657,608.62	163,924.11	189,508.35
筹资活动产生的现金流量净额	147,196.32	–16,646.57	69,415.65
现金及现金等价物净增加额	–17,239.27	–114,254.65	–63,393.68

(三)发行人资产负债结构分析

1、发行人资产结构分析

发行人自成立以来,通过持续稳健的生产经营活动,资产规模不断扩大,最近三年末,发行人资产总额分别为1,789,669.90万元、1,844,475.31万元和2,117,477.01万元。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人资产真实有效,公司资产构成中无公立学校、公立医院和事业单位等公益性资产。发行人最近三年末资产构成情况如下表所示:

表10-9:发行人最近三年末资产构成情况

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
货币资金	153,699.88	7.26%	69,107.28	3.75%	190,080.71	10.62%
应收票据	10,000.00	0.47%	–	–	–	–
应收账款	51,480.77	2.43%	61,516.58	3.34%	910.82	0.05%
预付款项	–	–	69.10	0.00%	56.87	0.00%
其他应收款	113,631.19	5.37%	37,212.09	2.02%	34,063.65	1.90%
存货	1,255,951.64	59.31%	1,201,699.59	65.15%	1,125,794.29	62.91%
其他流动资产	214.12	0.01%	172.43	0.01%	19.18	0.00%
流动资产合计	**1,584,977.59**	**74.85%**	**1,369,777.06**	**74.26%**	**1,350,925.52**	**75.48%**
可供出售金融资产	800.00	0.04%	800.00	0.04%	800.00	0.04%
长期股权投资	25,117.75	1.19%	15,283.41	0.83%	14,327.77	0.80%
投资性房地产	185,828.96	8.78%	176,601.37	9.57%	162,798.43	9.10%
固定资产	6,832.48	0.32%	7,345.66	0.40%	6,838.26	0.38%
在建工程	45,702.70	2.16%	12,479.74	0.68%	8,742.63	0.49%
无形资产	191,981.70	9.07%	196,512.93	10.65%	201,016.77	11.23%
其他非流动资产	76,235.83	3.60%	65,675.14	3.56%	44,220.51	2.47%
非流动资产合计	**532,499.42**	**25.15%**	**474,698.25**	**25.74%**	**438,744.37**	**24.52%**
资产合计	**2,117,477.01**	**100.00%**	**1,844,475.31**	**100.00%**	**1,789,669.90**	**100.00%**

2、发行人负债结构分析

最近三年末,发行人负债合计余额分别为1,005,918.92万元、1,049,300.42万元和1,309,439.39万元。总体来看,发行人负债规模的变化趋势与资产规模的变化趋势一致。发行人最近三年末负债构成情况如下表所示:

表10-10:发行人最近三年末负债构成情况

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
短期借款	145,612.79	11.12%	45,077.54	4.30%	30,000.00	2.98%
应付票据	50,000.00	3.82%				
应付账款	16.06	0.00%	18.99	0.00%	18.99	0.00%
预收款项	1.78	0.00%	65.14	0.01%	14.64	0.00%
应交税费	2,734.04	0.21%	2,205.78	0.21%	7,787.86	0.77%
其他应付款	330,676.72	25.25%	330,698.16	31.52%	285,527.74	28.38%
一年内到期的非流动负债	62,700.77	4.79%	53,250.77	5.07%	58,329.63	5.80%
流动负债合计	**591,742.17**	**45.19%**	**431,316.39**	**41.11%**	**381,678.86**	**37.94%**
长期借款	267,150.00	20.40%	48,250.00	4.60%	58,300.00	5.80%
应付债券	301,836.05	23.05%	483,598.07	46.09%	470,633.95	46.79%
长期应付款	116,858.42	8.92%	44,531.33	4.24%	53,555.91	5.32%
递延收益	31,852.75	2.43%	41,604.63	3.96%	41,750.20	4.15%
非流动负债合计	**717,697.21**	**54.81%**	**617,984.03**	**58.89%**	**624,240.06**	**62.06%**
负债合计	**1,309,439.39**	**100.00%**	**1,049,300.42**	**100.00%**	**1,005,918.92**	**100.00%**

二、发行人资产情况分析见募集说明书

三、发行人负债情况分析见募集说明书

四、发行人对外担保情况见募集说明书

五、发行人受限资产情况见募集说明书

六、发行人关联交易情况见募集说明书

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、存续期债券情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人已发行尚未兑付的债券如下:

表11-1:发行人已发行尚未兑付的债券

单位:亿元

序号	发行主体	债券简称	债券品种	发行日	债券期限(年)	发行规模	债券余额	票面利率(%)	发行方式	兑付情况
1	衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	14白沙投债	企业债	2014-08-21	7	12.00	2.40	6.87	公开	正常
2		16白沙洲MTN001	中期票据	2016-06-13	5	6.00	6.00	5.68	公开	正常
3		16白沙洲MTN002	中期票据	2016-11-24	5	2.00	2.00	4.57	公开	正常
4		18白沙洲PPN001	PPN	2018-12-21	3+2	6.00	6.00	7.80	非公开	正常
5		19白沙洲PPN001	PPN	2019-09-20	3+2	7.00	7.00	8.00	非公开	正常
6		19白沙洲	私募公司债	2019-12-06	2+2+1	7.00	7.00	8.00	非公开	正常
7		20白沙01	私募公司债	2020-06-09	3+2	6.50	6.50	4.88	非公开	正常
合计	–	–	–	–	–	46.50	36.90			–

截至本募集说明书摘要签署日,发行人已发行的债券及其他债务未处于违约或延迟支付本息的状态,发行人控股子公司未发行债券。

二、发行人已获批未发行债券

截至本募集说明书摘要签署日,发行人不存在除本次债券以外的已获批未发行的企业债券、债务融资工具以及公开发行的公司债券。

2019年6月28日,发行人获得上海证券交易所无异议函,同意发行人非公开发行不超过30.00亿元人民币的借新还旧公司债券,用于偿还15.00亿元"15白沙洲"私募公司债以及15.00亿元"16白沙洲"私募公司债。根据上海证券交易所关于借新还旧公司债的发行规则,截至本募集说明书摘要签署日,发行人还有3.50亿元已获无异议函待非公开发行的债券额度。

三、存续期企业债券募集资金使用情况

发行人有1只已发行未兑付的企业债券,"14白沙投债"发行规模12.00亿元,截至本募集说明书摘要签署日,债券余额为2.40亿元。《2014年衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》对债券募集资金用途披露如下:"本次债券募集资金12亿元,全部用于衡阳综合保税区建设项目。"

截至本募集说明书摘要签署日,"14白沙投债"募集资金已全部使用完毕,全部用于衡阳综合保税区建设项目建设,发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金用途的情况。

四、发行人及其子公司其他渠道融资情况

截至2019年末,发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的信托计划、融资租赁及其他债务融资工具情况如下:

表11-2:发行人2019年末已发行尚未兑付的其他债务融资工具

单位:亿元、%

序号	借款机构	产品类型	借款利率	债务余额	债务期限
1	中航国际租赁有限公司	租赁	6.17	1.22	20170119-20220118
2	湖南省信托有限责任公司	信托	10.05	7.97	20190429-20210428
合计	–	–	–	9.19	–

截至2019年末,发行人高利融资余额为7.97亿元,占发行人2019年末经审计总资产的比例为3.77%,未超过总资产的4.00%。

除上述融资工具外,发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种等融资工具,亦不存在其他融资租赁、售后回租等融资工具。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金共10.00亿元,其中6.00亿元拟用于衡阳市大数据创新产业基地建设项目,4.00亿元拟用于补充营运资金。

其中,拟使用本次债券品种一5.10亿元用于募投项目建设,3.40亿元用于补充营运资金;拟使用本次债券品种二0.90亿元用于募投项目建设,0.60亿元用于补充营运资金。

募集资金使用安排具体情况如下:

表12-1:本次债券募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资(万元)	拟使用债券资金(万元)	拟使用额度占总投资额比例
1	衡阳市大数据创新产业基地建设项目	105,862.49	60,000.00	56.68%
2	补充营运资金	–	40,000.00	–
合计		–	100,000.00	––

发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。

发行人承诺不承担政府融资职能,发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目情况

本次债券的募投项目为衡阳市大数据创新产业基地建设项目。2020年3月4日,中共中央政治局常务委员会召开会议,指出要加大公共卫生服务,应急物资保障领域投入,加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。本次债券募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策。

作为2025中国制造综合试点城市,衡阳需要建设大数据创新产业基地,使其成为与设备、厂房等传统基础设施同等重要的新型基础设施。衡阳市大数据创新产业基地是推动传统工业转型升级、提质增效的重要载体,是响应国家"一带一路"发展战略、拓展新经济增长点的重要举措,有利于高新技术企业的创新和发展,有利于吸引高新技术企业战略转移,有利于吸引顶尖科技、顶尖技术公司落户衡阳,有利于衡阳以及整个湖南当好承接东部产业转移的"领头雁",有利于优化政府资源配置,同时,数据的集中、挖掘和应用还有利于促进保障和改善民生。

本次债券募投项目具体情况如下:

(一)项目审批情况

表12-2:衡阳市大数据创新产业基地建设项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间	批准摘要
衡阳市大数据创新产业基地建设项目用地预审及选址意见	衡白资源规划预审字[2019]1号	衡阳市自然资源和规划局白沙洲分局	2019.12.06	同意项目用地预审及项目选址
关于衡阳市大数据创新产业基地建设项目环境影响报告的批复	衡环白评[2019]001号	衡阳市生态环境局白沙洲分局	2019.12.18	同意项目环保措施
关于衡阳市大数据创新产业基地建设项目节能评估报告的审查意见	衡白发改审[2019]03号	衡阳市发展和改革委员会	2019.12.23	同意项目通过节能评估
关于衡阳市大数据创新产业基地建设项目社会稳定风险评估意见的批复	白工通[2019]38号	衡阳市白沙洲工业园区管理委员会	2019.12.25	同意项目社会稳定风险评估意见
关于衡阳市大数据创新产业基地建设项目可行性研究报告的批复	衡白审批[2019]12号	衡阳市白沙洲工业园区管理委员会	2019.12.31	同意项目通过可行性研究

本项目不存在强拆、强建等情况。

(二)项目建设主体

本项目建设主体为衡阳白沙洲开发建设投资有限公司。

(三)项目建设内容

本项目总用地面积162,730.80平方米,其中规划道路及绿化面积28,733.59平方米,总建筑面积300,000.00平方米。项目建设内容包括数据中心、研发中心、宿舍楼和停车场,其中数据中心总建筑面积90,000.00平方米,分为4栋,每栋6层;研发中心总建筑面积150,000.00平方米,分为8栋,每栋6层;宿舍楼总建筑面积60,000.00平方米,为4栋6层建筑;停车场建设200个停车位。

项目建设地点位于衡阳市白沙洲工业园北侧,北至南三环路,南至白沙工业大道,东至富园路,西至富康路。

(四)项目投资估算及资金筹措

本项目总投资为人民币105,862.49万元,其中建筑工程费79,650.00万元,工程建设其它费用5,099.99万元,预备费12,712.50万元,建设期利息8,400.00万元。项目建设单位自筹45,862.49万元,占项目总投资额的43.32%;债券融资60,000.00万元,占项目投资总额的56.68%。

本项目建设期2年。目前发行人自有资金充足,为本项目按期完成提供了强有力的保障,自筹资金安排计划如下:

表12-3:发行人计划到位资本金情况

时间	计划到位资本资金(万元)
第1-6月	11,465.62
第7-12个月	11,465.62
第13-18个月	11,465.62
第19-24个月	11,465.63
合计	**45,862.49**

(五)项目建设进度

本项目建设期为24个月,具体项目进度如下:
(1)2020年4月至2020年9月,建设数据中心机房,总建筑面积为90,000.00㎡,满足当前数据中心机房容量需求;
(2)2020年10月至2021年3月,完成研发中心75,000.00㎡的建设;完成37,000.00㎡的宿舍楼建设;完成设备购置和安装投资8,275.00万元;
(3)2021年4月至2021年9月,完成研发中心75,000.00㎡的建设,完成23,000.00㎡的宿舍楼建设;
(4)2021年10月至2022年3月,完成数据中心330个机柜设备的购置和安装、调试,完成停车场的建设。

截至2020年6月末,募投项目已完成投资2,335.46万元,投资完成率约2.21%。

(六)募投项目建设的必要性见募集说明书

(七)项目经济效益

本项目运营期主要收入来源于数据中心、研发中心的出售收入和出租收入,宿舍楼、数据中心服务器、停车场租赁收入以及物业管理费收入。衡阳市大数据创新产业基地建设项目计算期为10年,建设期2年。在计算期内,项目经营收入合计为168,256.05万元;在债券存续期内,项目经营收入合计为118,231.59万元。

在项目计算期内,衡阳市大数据创新产业基地建设项目经营收入合计为168,256.05万元,项目运营期内的项目收入扣减经营成本、税金及附加后的项目净收益合计为144,837.56万元,对项目总投资额的覆盖倍数为1.37,项目收益能够有效覆盖项目总投资。

在债券存续期内,衡阳市大数据创新产业基地建设项目经营收入合计为118,231.59万元,项目收入扣减经营成本、税金及附加后的项目净收益合计102,843.06万元,对本次债券用于项目建设部分的本息覆盖倍数为1.29(假设本次债券发行规模为10.00亿元,用于项目建设部分的本金为6.00亿元,品种一票面利率为6.50%,品种二票面利率为7.50%),债券存续期项目收益能够有效覆盖债券本息。

(八)园区发展规划及相关情况介绍见募集说明书

(九)项目用地情况

衡阳市大数据创新产业基地建设项目总用地面积162,730.80平方米,用地性质为出让地,土地用途为工业用地,用地符合国家产业政策和供地政策。项目用地为发行人自有土地,已办理编号为"衡国用(2013A)第06-15880号"的土地证,土地成本未计入项目总投资规模。

二、补充营运资金

随着发行人基础设施建设项目的不断推进,公司对营运资金的需求随之扩大。本次债券发行规模中的4.00亿元将用于补充公司营运资金,满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求,确保经营活动的顺利进行。

三、募集资金使用计划及管理制度

(一)募集资金使用计划

本次债券募集资金10.00亿元人民币,发行人将严格按照国家发改委注册通过的募集资金用途使用募集资金,并保证本次债券发行所筹资金中,用于衡阳市大数据创新产业基地建设项目的比例不超过项目总投资的70%。

(二)募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规,结合公司管理模式的特点,建立有效的内部财务控制体系,加强业务规划和内部管理,提高整体经济效益,严格控制成本支出。

本次债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用,专户存储。公司已聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行作为本次债券的监管银行,按照《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债券资金账户开立和监管协议》的约定,监督募集资金使用,确保资金使用符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组,负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理,并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的财务融资部将对募集资金使用情况进行日常监查。

四、发行人相关承诺

为进一步保障本次债券本息的足额及时偿付,发行人承诺项目收入优先用于偿还本次债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途,发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人具有良好的经营状况,稳定的收入来源及较强的偿债能力,能够依靠自身稳定的经营收益按募集说明书的约定偿付本次债券本息。同时,发行人已经针对本次债券的后续偿付制定了偿债计划和偿债保障措施,切实保障债券本息的按时兑付,维护投资者的权益。发行人认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本次债券还本付息的要求。

一、本次债券偿债计划安排

(一)偿债计划概况

本次债券发行总规模为10.00亿元,每年付息一次。在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本次债券的偿付制定了详细的偿债计划,并将设立债券偿付工作小组,做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益,严格按照计划完成偿债安排,保证债券本息按时足额兑付。

(二)设置偿债资金专户

为保障本次债券募集资金的合理使用,确保本息到期可以按时足额兑付,公司聘请华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行担任偿债资金账户的监管银行来监督公司偿债资金的归集和划付。在本次债券还本付息日(T日)前10个工作日(即T-10日),如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息,则于当日向公司报告。如在T-10日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息,监管银行应于当日通知公司要求补足。

(三)偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组,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。

(四)偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金投资项目的特点,发行人将建立一个多层次、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。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委通过本次债券发行注册之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户,专项用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用,公司将从本次债券存续期第3个计息年度起安排必要的还本资金,并保证在每个兑付日前的第10个工作日,偿债资金专户有足额的资金支付本次债券当期应付本金,即债券发行总额的20%。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入和公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本次债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时,公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本次债券的偿债保障措施

(一)公司良好财务状况是本次债券本息按期偿付的坚实基础

截至2019年12月31日,发行人资产合计2,117,477.01万元,负债合计1,309,439.39万元,所有者权益合计808,037.63万元。2017-2019年,发行人分别实现营业收入80,856.95万元、104,038.42万元和135,495.10万元,净利润4,555.70万元、11,423.91万元和12,975.78万元。公司财务结构合理稳健,具有较强的长期偿债能力。公司较强的盈利能力和合理的资产负债结构是本次债券本息按期偿付的坚实基础。

(二)募投项目收益是本次债券本息偿付的重要来源

根据《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券募投项目基本情况及收益测算报告》,本项目运营期主要收入来源于数据中心服务器和宿舍楼的租赁收入,数据中心和研发中心的出售收入和出租收入,停车场出租收入以及物业管理收入。在债券存续期内,衡阳市大数据创新产业基地建设项目经营收入合计为118,231.59万元,项目收入扣减经营成本、税金及附加后的项目净收益合计102,843.06万元,对本次债券用于项目建设部分的本息覆盖倍数为1.29(假设本次债券发行规模为10.00亿元,用于项目建设部分的本金为6.00亿元,品种一票面利率为6.50%,品种二票面利率为7.50%),债券存续期项目收益能够有效覆盖债券本息。

发行人承诺将上述募投项目未来收入优先用于本次债券还本付息,这种措施有效地提高了本次债券本息的安全性。

(三)公司的土地资产是本次债券还本付息的重要保障

截至2019年末,发行人账面共有土地使用权37宗,其中有19宗确认为存货计量,18宗计入无形资产,土地资产总账面价值700,236.86万元(其中受限部分价值430,571.98万元)。在本次债券兑付遇到困难时,发行人将有计划地出让部分土地使用权,以增加和补充偿债资金。公司的土地资产将为本次债券的本息偿付提供强有力的支撑。

(四)公司的资信状况为本次债券还本付息提供进一步保障

发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系,目前资信状况良好,且发行人资产负债结构合理,具备较强的外部融资能力。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作,以支持本次债券按期偿付。

(五)外部监管为本次债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益,发行人已为本次债券聘请了债权代理人,并与其签署了《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施,代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务,负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

(六)公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本次债券本息

发行人将依据《关于"20白沙洲债"募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息及信息披露的承诺书》来加强对投资者的保护,保障本次债券按时足额还本付息。发行人承诺,本次债券募集资金投资项目经营性收入、主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本次债券本息。若上述收入不足以支付本次债券本息,公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

三、增信措施

发行人为保障本次债券的偿付能力,确保债券持有人的合法权益不受损害,聘请湖南省融资担保集团有限公司(简称"湖南省担保")为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,聘请常德财鑫融资担保有限公司(简称"常德财鑫")为本次债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

在发行人不能全部兑付本次债券品种一债券本息时,湖南省担保将主动承担担保责任,将本次债券品种一当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户,以确保本次债券品种一当期应付本息能够完全偿付。在发行人不能全部兑付本次债券品种二债券本息时,常德财鑫将主动承担担保责任,将本次债券品种二当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户,以确保本次债券品种二当期应付本息能够完全偿付。

第十四条 投资者保护机制

公司聘请了华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行担任本次债券的债权代理人,来协助本次债券的顺利发行及兑付,维护全体债券持有人的利益,并与其签署了《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

一、债权代理协议主要内容见募集说明书

二、债券持有人会议规则主要内容见募集说明书

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券时,应认真考虑下述风险因素:

一、与本次债券相关的风险及对策

(一)利率风险及对策

风险:受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券,在存续期限内,市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定的不确定性。

对策:本次债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响;此外,本次债券发行结束后,发行人将申请本次债券在合法交易场所上市或交易流通,增强债券流动性,在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

(二)偿付风险及对策

风险:在本次债券存续期间,受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响,发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性,使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金,从而可能影响本次债券的按期偿付。

对策:目前,公司运行稳健,经营情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率,严格控制成本支出,不断提升持续发展能力。发行人将加强对本次债券募集资金使用的监管,确保募集资金投资项目的正常运营,保证项目收入款及时到位,提高投资建设项目的现金流和收益水平。

(三)流动性风险及对策

风险:发行人计划在本次债券发行结束后1个月内,向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于本次债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期时间上市或交易流通,亦不能保证本次债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

对策:本次债券发行结束后,发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请,主承销商和其他承销商也将促进本次债券交易的进行,力争本次债券早日获准上市流通。另外,随着债券市场的发展,债券流通和交易的条件也将随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)募投项目投资风险及对策

风险:本次债券募投项目为衡阳市大数据创新产业基地建设项目,项目总投资为105,862.49万元。本次债券募投项目总投资规模较大,一旦上述募投项目盈利能力未达预期,将对发行人的经营能力和偿债能力造成较大影响。

对策:发行人对本次债券募投项目的盈利能力做了充分论证,上述募投项目投资收益在债券存续期内可以完全覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的本息。同时,发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平,合理优化现金流入和流出的配比,提高资金使用效率,以缓解融资压力,实现募投项目投融资资金的良性循环,将募投项目盈利能力维持在稳定的水平。

(五)违规使用债券资金的风险及对策

风险:由于发行人属于国有企业,在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本次债券募集资金使用施加行政影响,因而对募集资金的使用产生一定的支配权,可能导致募投项目资金将会有部分或全部未能投入到既定的募投项目中。此外,如果发行人不能按照本次债券募集说明书的相关规定合规使用募集资金,可能影响募投项目按时竣工,进而影响发行人的盈利水平。

对策:为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本次债券到期本金和利息,发行人聘请了华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行作为本次债券的监管银行,并与其签署了监管协议,委托华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行对债券资金账户进行监管。此外,发行人承诺将严格按照约定使用募集资金,确保募投项目按时完工。

(六)偿债保障措施的相关风险及对策

风险:公司债券本息偿付以本次债券募投项目的收入为基础,以发行人的盈利能力为保障,并辅以其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化,存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化,在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本次债券制定了多项偿债保障措施,如若偿债保障措施无法落实,将对本次债券的还本付息产生不利影响。

对策:本次债券偿债的资金将主要来源于募投项目经营性收入,而发行人日常经营所产生的收入也是债券偿债资金的重要来源。除此之外,发行人较强的间接融资能力、衡阳高新区管委会对发行人的大力支持以及发行人充足的流动资产都为发行人在面对不利环境时的偿债能力提供保障。

二、与行业相关的风险与对策

(一)产业政策的风险及对策

风险:目前,发行人营业收入主要来源于城市基础设施建设及土地开发整理,由于城市基础设施建设及土地开发整理业务受国家和地方产业政策的影响较大,固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面政策的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外,发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时,承担着部分社会职能,在经营上仍然受到政策约束,政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策:针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切的联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策变化,并根据国家政策变化制定应对策略,加快企业的市场化进程,提升企业的可持续发展能力,尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。由于公司承担了部分具有社会职能的项目,衡阳高新区管委会和白沙管委会始终给予公司有力的政策支持。公司将继续加强与政府的沟通,争取稳定有力的政策环境。

(二)经济周期的风险及对策

风险:发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响,如果出现经济增长放缓或衰退,可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外,公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

对策:随着衡阳市经济发展水平的提高和城镇化建设的不断推进,以及发行人授权经营资产的扩大和资产结构的调整,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高。此外,发行人重视对经济形势的研究,制定了合理的发展规划,并依托其综合经济实力,不断提高管理水平和运营效率,能够在一定程度上抵御经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响,实现可持续发展。

三、与发行人相关的风险与对策

(一)财务风险及对策

风险:随着发行人投资项目数量及规模的增加,发行人在建、拟建项目资金需求较大,需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金,以支持公司业务发展和项目建设。因此,发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

对策:发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系,在融资方面将得到其有力支持。发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构,使之与项目资金的使用相匹配,并力争控制融资成本,进而降低财务风险。

(二)经营性现金净流出的风险及对策

风险:最近三年,发行人经营活动现金流量净额分别为-80,712.33万元、-67,878.80万元和-115,150.80万元,呈净流出状态。发行人投资城市基础设施建设和土地整理与开发等业务在前期投入较大,业务周期相对较长,项目建设进度对发行人的现金流影响较大,公司存在现金流波动的风险。

对策:发行人前期发生的经营性现金流主要用于代建项目支出,随着项目完工,发行人将在未来几年从白沙管委会以及工业厂房的租赁方回收大量现金流,这将有效缓解经营性现金净流出的状况。

(三)受限资产较高的风险及对策

风险:截至2019年末,发行人受限资产账面价值为541,344.91万元,占同期末总资产的比例为25.57%。若发行人经营不善或因其他原因无法偿还有息负债,则发行人的资产可能会被拍卖,从而降低公司的资产质量,进而影响偿债能力。

对策:尽管发行人受限资产规模较大,但发行人受限资产主要用于抵押贷款,考虑到发行人总体资产规模较大,财务状况良好,且发行人资信状况良好,融资渠道畅通,未来无法按期偿还债务可能性较小,因此受限资产被拍卖的可能性较小。

(四)审计机构变更风险及对策

风险:发行人报告期内存在更换会计师事务所的情况。为保证审计公允性,发行人需定期更换会计师事务所,因此聘请了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司2018年度和2019年度财务审计机构。报告期内审计机构的变更可能导致发行人财务数据的审计质量发生变化。

对策:中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)具有提供审计服务的丰富经验和专业能力,具备证券期货相关业务资格,能够独立对发行人财务状况进行审计,满足发行人年度审计工作的要求。发行人报告期内的审计机构变更符合公司章程约定,不影响发行人财务报表的审计质量,不会损害发行人、发行人股东和其他投资者的利益。

(五)董事、监事缺位风险

风险:根据公司章程,发行人董事会成员为7人,监事会成员为5人。截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事长缺位,监事缺位1人,相关选举程序正在进行中。由于选举工作尚在进行中,需要综合考评并履行相应变更手续,发行人董事长、监事到位时间存在不确定性。

对策:根据公司章程,发行人董事会成员为7人,监事会成员为5人。针对发行人董事长缺位,监事缺位1人,且到位时间不确定的风险,发行人将尽快向有权机构汇报,落实董事长任命和监事选举的相关工作。董事长、监事的到位时间不确定不会对发行人经营造成重大影响,不会对本次债券发行造成影响。

(六)非政府性应收款项占比较高的风险

风险:截至2019年末,发行人应收账款余额51,480.77万元,其中非政府性应收账款1,495.79万元;其他应收款余额为112,921.25万元,其中非政府性其他应收款99,094.40万元。发行人非政府性应收款项合计100,590.19万元,占2019年末净资产比例为12.45%,若发行人应收方中的民营企业因经营不善导致难以如期支付发行人的应收款项,将对本次债券本息偿付产生不利影响。

对策:发行人非政府性应收款项主要分类两类,一类是发行人子公司湖南新融创实业有限公司在为园区进出口企业提供报关、进出口退税等服务时垫付的采购款,另一类是发行人为在建工程的承包方垫付的工程款,预计到期不能收回上述非政府性应收款项的可能性较低。截至2019年末,发行人大额应收方中,不存在被纳入失信被执行人名单的民营企业,发行人将持续关注应收方中民营企业的经营情况和信用状况,完善风险控制措施,尽量将非政府性应收款项的或有损失降到最低,避免对本次债券本息偿付产生不利影响。

(七)政府补贴收入较高的风险

风险:最近三年,发行人获得政府补助的金额分别为50,808.21万元、26,597.28万元和35,036.70万元,年均获得政府补助37,480.73万元。发行人政府补助规模较大、占比较高,如果未来不能持续获得政府补助资金,将对公司保持稳定持续的盈利水平产生不利影响,从而可能对本次债券本息偿付产生不利影响。

对策:针对报告期内补贴收入占主营业务收入比例较高的风险,发行人一方面将进一步加强成本管控,提高公司整体盈利水平,减少对政府补贴收入的依赖;另一方面,考虑到发行人具体承担衡阳高新区内白沙工业园的基础设施建设、土地开发整理、园区资源运营职能,业务具有较强的区域专营性,为支持地方经济发展,预计白沙管委会在未来仍将给予发行人大力支持。

(八)有息负债集中兑付风险

风险:截至2019年末,发行人有息负债合计89.42亿元。根据债务存续期有息负债偿还压力测试,预计2020年发行人需还款24.54亿元,2024年发行人需还款21.13亿元,存在集中兑付风险,可能对发行人后续偿债能力造成不利影响。

对策:针对有息负债集中兑付风险,发行人将通过提质增效,提高公司整体盈利水平;此外,发行人将有计划地出让部分土地使用权,以增加和补充偿债资金;最后,发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系,目前资信状况良好,且发行人资产负债结构合理,具备较强的外部融资能力,发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作,以支持本次债券按期偿付。

(九)净利润波动风险

风险:2017-2019年,发行人净利润分别为4,555.70万元、11,423.91万元和12,975.78万元,最近三年平均净利润对本次债券一年利息的覆盖倍数为1.45。发行人报告期内净利润波动较大,若未来净利润继续出现大幅波动,可能会对发行人的偿债能力造成影响。

对策:发行人报告期内净利润波动较大的主要原因系自2018年起,基础设施建设业务和土地开发业务的投资回报由不低于当年审核确认投资额的8%提升至15%,主营业务毛利率大幅提高。针对净利润波动风险,发行人将继续巩固公司在当地的业务垄断优势,避免净利润在未来出现大幅下滑,避免因净利润波动对偿债能力造成不利影响。

第十六条 信用评级

一、信用评级情况

经联合资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本次债券品种一信用等级为AAA,本次债券品种二信用等级为AA+,评级展望为稳定。发行人主体长期信用等级为AA,表示发行人偿还债务的能力很强,违约风险很低;评级展望为稳定,表示发行人信用状况稳定,未来保持信用等级的可能性较大。本次债券品种一信用等级为AAA,表示本次债券品种一基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低;本次债券品种二信用等级为AA+,表示本次债券品种二受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

发行人近三年历史主体评级情况均为AA,报告期内不存在主体评级调整的情况。

二、评级报告内容概要

(一)优势

1、区域经济持续增长,外部环境良好。近年来,衡阳高新区和白沙洲工业园经济持续增长,2019年地区生产总值同比分别增长9.0%和9.1%,规模以上工业增加值同比分别增长8.9和11.1%,为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司区域专营性很强,持续获得有力的外部支持。公司为衡阳高新区重要的基础设施建设主体,也是白沙洲工业园范围内唯一的基础设施和土地开发主体,具有很强的专营性。近年来,公司在资金注入和财政补贴方面持续获得有力的外部支持。

3、本次债券获得担保增信支持。湖南省担保和常德财鑫担保分别为本次债券品种一和品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,可有效提高本次债券偿付的安全性。

(二)关注

1、资产流动性偏弱。公司资产中土地开发和基础设施建设成本占比高,近年来应收账款项大幅增长,对公司资金形成较大占用,受限资产占比较高,资产流动性偏弱。

2、资金需求主要通过外部融资解决。近年来,公司经营性现金流持续净流出,筹资活动前净现金流持续为负,对外部融资的依赖性强。

3、短期偿债压力大幅上升。2017-2019年,公司短期债务快速增长,年均复合增长71.01%,非受限现金类资产对短期债务的保障能力弱。若存续债券"18白沙洲PPN001"和"19白沙洲"均于2021年集中回售,公司可能面临很大的集中兑付压力。

4、募投项目收益实现存在不确定性。募投项目收益主要来自服务器和物业租售,收益实现受市场需求和招商引资进度的影响大,存在一定的不确定性。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门监管要求和评级机构的业务操作规范,在本期企业债券存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,联合资信评估有限公司将对其进行持续跟踪评级。

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指联合资信评估有限公司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,联合资信评估有限公司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联合资信评估有限公司相应事项并提供相应资料。

联合资信评估有限公司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的要求披露的披露对象进行披露。

联合资信评估有限公司将在监管部门指定媒体及其网站上公布持续跟踪评级结果。

四、发行人银行信用情况

截至2020年5月末,发行人获得各银行授信总额度共计585,300.00万元,其中已使用额度575,700.00万元,未使用额度为9,600.00万元。

表16-1:截至2020年5月末发行人银行授信情况

单位:万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国工商银行	110,000.00	109,500.00	500.00
2	中国银行	110,000.00	109,500.00	500.00
3	国家开发银行	94,000.00	94,000.00	0.00
4	中国进出口银行	59,000.00	59,000.00	0.00
5	中国建设银行	50,000.00	50,000.00	0.00
6	光大银行	50,000.00	47,500.00	2,500.00
7	北京银行	24,500.00	24,000.00	500.00
8	中国农业发展银行	22,000.00	22,000.00	0.00
9	广发银行	19,800.00	18,500.00	1,300.00
10	渤海银行	17,000.00	17,000.00	0.00
11	中信银行	14,000.00	9,700.00	4,300.00
12	三湘银行	10,000.00	10,000.00	0.00
13	衡阳农商银行	5,000.00	5,000.00	0.00
合计		**585,300.00**	**575,700.00**	**9,600.00**

五、发行人近三年是否存在违约情况

最近三年,发行人与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,未发生严重违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖南联进律师事务所作为本次债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行本次债券事宜出具法律意见书。湖南联进律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书及摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅,确认募集说明书及摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。发行人律师认为:

1、发行人董事会会议、股东会会议系按照公司章程规定的召集、召开程序进行,所作出的决议合法有效,履行了必要的内部批准和授权程序。

2、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人;不存在根据有关法律、法规和公司章程至规定应当予以终止的情形,发行人具备《证券法》《企业债券管理条例》规定的本次发行的主体资格。

3、发行人依法建立了公司治理机制,具备健全且运营良好的组织机构;发行人最近三年平均净利润足以支付本次债券一年的利息;本次债券拟募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划,拟投资项目已履行了必要的审批程序;本次债券发行利率不会超过国务院规定的利率水平;发行人不存在重大债务违约或延迟支付本息的情形;发行人不存在改变公开发行公司债券募集资金用途的情形;发行人最近三年没有重大违法、违规行为;发行人已经根据国有关法律、法规的要求建立了相应的企业财务会计制度;发行人无不良负债余额,不存在不良征信记录。发行人申请发行本次债券符合《证券法》《公司法》《企业债券管理条例》及相关规定的有关企业债券发行的实质条件。

4、发行人的设立履行了相应的法律程序,符合法律、法规和规范性文件的规定,合法、有效。发行人的设立、无偿划转及历次变更符合《公司法》等当时有效法律、法规及规范性文件以及发行人公司章程的规定。衡阳市高新技术产业开发区管理委员会不存在中国法律、法规和规范性文件规定的不得担任发行人控股股东、实际控制人的情形。

5、发行人业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立。

6、发行人依法建立了公司治理机制,具备健全且运营良好的组织机构。

7、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规、规范性文件的规定。发行人的主营业务突出,不存在持续经营的法律障碍,发行人资信状况良好。

8、持有发行人5%以上股权的关联方与发行人不存在同业竞争。

9、发行人依法取得各项财产的所有权或使用权,部分已取得相关权属证书,资产抵押已经办理抵押登记,不存在产权纠纷或潜在纠纷。

10、发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。发行人大额应收账款和应付账款均属于发行人正常经营活动发生。发行人非经营性资金往来以书面文件为依据,履行了必要的内部审批手续,不存在违法违规的情形。

11、发行人的增资、减资及资产置换行为履行了必要的法律手续,符合当时的法律法规和规范性文件的规定,对本次发行不产生实质性影响。

12、发行人执行的税种和税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人所享受的税收优惠政策获得了政府相关部门批准,符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人获得的财政补贴收入符合国家相关法律法规规定。发行人最近三年不存在被税务机关处罚的情形。

13、发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

14、发行人不存在改变公开发行公司债券募集资金用途的情形,发行人已公开发行的债券或其他债务不存在违约或延迟支付本息的情形。

15、发行人及其股东不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人现任董事及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

16、湖南省融资担保集团有限公司为本次债券品种一(金额为不超过8.50亿元)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,湖南省担保履行了出具担保函的必要程序,并出具了编号为湘担保集团[2020]年第1-009号的担保函。常德财鑫融资担保有限公司为本次债券品种二(金额合计不超过1.50亿元)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,常德财鑫履行了出具担保函的必要程序,并出具了编号为(2020)债券保字(005)号的担保函。

17、发行人聘请联合资信评估有限公司对本次债券进行信用评级,符合《企业债券管理条例》及有关法律法规之规定。

18、本次债券发行的《承销协议》及《承销团协议》,系各方的真实意思表示,对各方的权利义务作出了明确约定,其内容符合《证券法》、发改财金[2004]1134号文及其他有关法律法规之规定。

19、募集说明书对本次债券的信息披露真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形,内容及形式符合有关法律法规及国家发展改革委等政府主管部门的要求。

20、监管协议是发行人及资金监管人双方真实意思表示,债权代理协议及债券持有人会议规则是发行人及债券受托管理人双方真实意思表示,符合《合同法》《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定,合法有效。

21、长江证券具备法律法规规定的担任本次债券发行主承销商的资格;中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)、天健会计师事务所(特殊普通合伙)具备法律法规规定的担任本次债券发行的财务审计机构的资格;联合资信评估有限公司具备法律法规规定的担任本次债券发行的信用评级机构的资格;湖南联进律师事务所具备为本次债券发行出具法律意见书的资格。

22、本次债券发行符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》等相关法律、行政法规以及规范性文件的规定。发行人具备发行本次债券的主体资格和实质性条件,具备健全且运营良好的组织机构,不存在《证券法》规定的不得再次公开发行债券的情形,不存在其他对本次债券发行构成重大影响的法律障碍。本次债券发行已经履行了发行人必要的内部批准和授权程序。本次债券信用评级、承销方案、偿债保障措施和募集说明书、《监管协议》及《债券持有人会议规则》亦均符合法律法规规定。发行人取得国家有关主管部门对本次债券发行注册后即取得发行本次债券所需的各项合法批准和授权,可以发行本次债券。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本次债券发行结束后,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

二、税务提示

根据国家税收法律、法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单
(一)国家发展和改革委员会对本次债券的注册文件;
(二)《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》;
(三)发行人2017年、2018年和2019年审计报告;
(四)联合资信评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告;
(五)湖南联进律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
(六)《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》;
(七)《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;
(八)《2020年湖南省衡阳白沙洲开发建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》;
(九)湖南省融资担保集团有限公司出具的担保函;
(十)常德财鑫融资担保有限公司出具的担保函。

二、查阅方式

(一)投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、发行人:衡阳白沙洲开发建设投资有限公司
住所:湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路147号 法定代表人:陈建华 联系人:付耀庆
联系地址:湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路147号
联系电话:0734-8998158 传真:0734-8998001 邮政编码:421001
2、主承销商:长江证券股份有限公司
住所:湖北省武汉市新华路特8号 法定代表人:李新华 联系人:陈兵、杨胜寒、尹磊、蔡创
联系地址:湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦
联系电话:027-65799993 传真:027-85481502 邮政编码:430015

(二)本次债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委财金司网站和中国债券信息网,投资者可以通过以下网站查询:
国家发改委财金司:http://cjs.ndrc.gov.cn 中国债券信息网:http://www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。