2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:长沙金洲新城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、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及摘要,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。

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、发行人负责人和主管会计工作负责人、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次债券募集说明书及摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商长江证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》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

湖南金州律师事务所及经办律师保证由湖南金州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的法律风险,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

凡欲认购本次债券的投资者,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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视同自愿接受本次债券募集说明书及摘要对本次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,由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时,应认真考虑在募集说明书及摘要中列明的各种风险。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及摘要中列明的信息和对本募集说明书及摘要作任何说明。

投资者若对本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年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券(简称"20金洲新城债")。

(二)发行总额:不超过人民币6.20亿元。

(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年湖南省长沙金洲新城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。

(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。

(七)发行方式和对象: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)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。

(九)承销方式:本次债券由承销团余额包销。

(十)信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA级,本次债券的信用等级为AAA级。

(十一)债券担保:由湖南省融资担保集团有限公司对本次债券的本息偿付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十二)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。

(十三)债权代理人/监管银行:华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

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/本公司/公司:指长沙金洲新城开发建设投资有限公司。

金洲新城集团:指长沙金洲新城投资控股集团有限公司。

本次债券:指总额不超过人民币6.20亿元的2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券。

本次发行:指经有关主管部门正式批准,本次债券在中国境内的公开发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年湖南省长沙金洲新城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年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商/簿记管理人:指长江证券股份有限公司。

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:指五矿证券有限公司。

审计机构:指中审华会计师事务所(特殊普通合伙)和中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)。

评级机构/东方金诚:指东方金诚国际信用评估有限公司。

发行人律师:指湖南金州律师事务所。

担保人:指湖南省融资担保集团有限公司。

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年湖南省长沙金洲新城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年湖南省长沙金洲新城开发建设投资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规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入。

《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/监管银行:指华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

债权代理协议:指发行人与债权代理人签署的《2020年湖南省长沙金洲新城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年湖南省长沙金洲新城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、担保人与监管银行签署的《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管三方协议》。

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。

近三年及一期:指2017年、2018年、2019年和2020年1-6月

近三年及一期末:指2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末

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、本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕124号文件批准公开发行。

二、2019年11月18日,发行人股东长沙金洲新城投资控股集团有限公司作出批复,同意本次债券发行。

三、2019年11月4日,发行人董事会作出决议,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:长沙金洲新城开发建设投资有限公司
注册地址:宁乡高新技术产业园区金洲北路001号
法定代表人:魏清明　联系人:文莹、杨乔木
联系地址:宁乡高新技术产业园区金洲北路001号
联系电话:0731-87806256　传真:0731-87806222　邮政编码:410600

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:湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦3楼
联系电话:027-65795810　传真:027-85481502　邮政编码:430015
(二)分销商:五矿证券有限公司
住所:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人:黄海洲　联系人:刘熹洁
联系地址:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心18层01单元
联系电话:0755-82775144　传真:0755-23947142　邮政编码:518000

三、债权代理人、监管银行:华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
住所:湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A栋第1、2、5、6层
负责人:熊志广　联系人:尹凌波
联系地址:湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A栋
联系电话:0731-85851397　传真:0731-85851397　邮政编码:410000

四、证券登记机构: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
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
联系电话:010-88170745、010-88170731　传真:010-66061875　邮政编码:100033

五、审计机构
(一)中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室
首席合伙人:方文森　联系人:邓建华、喻朝辉
联系地址:长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房
联系电话:0731-84450511　传真:0731-84450511　邮政编码:410000
(二)中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区西直门外大街110号11层
执行事务合伙人:胡柏和　联系人:刘倩
联系地址:长沙市天心区芙蓉中路二段摩天1号1号2座2428号
联系电话:0731-82561635　传真:0731-82561635　邮政编码:410000

六、信用评级机构:东方金诚国际信用评估有限公司
住所:北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元
法定代表人:崔磊　联系人:张绮微
联系地址:北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层
联系电话:010-62299800　传真:010-62299803　邮政编码:100600

七、发行人律师:湖南金州律师事务所
住所:长沙市芙蓉中路三段398号新时空大厦20楼
负责人:张才金　联系人:林莎
联系地址:湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋8-10层
联系电话:13308486842　传真:0731-88928138　邮政编码:410000

八、担保人: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:周享
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

第三条 发行概要

一、发行人:长沙金洲新城开发建设投资有限公司。

二、债券名称:2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券(简称"20金洲新城债")。

三、发行总额:不超过人民币6.20亿元。

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《2020年湖南省长沙金洲新城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。

六、发行价格:本次债券面值100元,平价发行。

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。

八、发行方式和对象: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、簿记管理人:长江证券股份有限公司。

十、簿记建档日:本次债券簿记建档日为2020年10月29日。

十一、发行首日:本次债券发行期限的第1日,即2020年10月30日。

十二、发行期限:本次债券发行期限为5个工作日,自发行首日起至2020年11月5日止。

十三、起息日:本次债券自发行首日开始计息,本次债券存续期限内每年的10月30日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本次债券计息期限为2020年10月30日至2027年10月29日。

十五、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。

十六、付息日:本次债券的付息日为2021年至2027年每年的10月30日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日:本次债券兑付日为2023年至2027年每年的10月30日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式:通过本次债券托管机构办理。

十九、承销方式:本次债券由承销团余额包销。

二十、承销团成员:本次债券的主承销商为长江证券股份有限公司,分销商为五矿证券有限公司。

二十一、债券担保:由湖南省融资担保集团有限公司对本次债券的本息偿付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、债权代理人:华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

二十三、监管银行:华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

二十四、信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA级,本次债券的信用等级为AAA级。

二十五、信用安排:在本次债券存续期内,东方金诚国际信用评估有限公司将根据监管部门规定及东方金诚国际信用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。

二十六、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。

二十七、税务提示:根据国家有关法律、法规的规定,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年湖南省长沙金洲新城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登记托管。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、接受并认可本募集说明书及摘要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年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管三方协议》、《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖南省长沙金洲新城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30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)。本次债券每年的兑付日为2023年至2027年每年的10月30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:长沙金洲新城开发建设投资有限公司
住所:宁乡高新技术产业园区金洲北路001号
法定代表人:魏清明
注册资本:人民币30,000.00万元
公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期:2005年10月13日

经营范围:基础设施投资;企业自有资金投资;城乡基础设施建设;土地整理、复垦;土地管理服务;工业地产开发;房屋租赁;场地租赁;园林绿化工程服务;河湖治理及防洪设施工程建筑;建材、装饰材料的销售。(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)。

长沙金洲新城开发建设投资有限公司于2005年10月13日依法成立,股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司(以下简称"金洲新城集团"),公司性质为非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司。经过多次增资,截至本募集说明书摘要签署日,公司注册资本增加到30,000.00万元,金洲新城集团是公司的唯一股东,宁乡高新技术产业园区管理委员会是公司的实际控制人。

公司负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营,是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台,主要从事基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等业务,业务具有较强的区域专营性,得到了当地政府的大力支持。

截至2019年末,发行人资产总额1,355,178.82万元,负债总额686,548.98万元,所有者权益合计668,629.84万元。2017-2019年度,发行人分别实现营业收入121,553.18万元、127,321.53万元和127,857.83万元,净利润分别为14,375.73万元、16,607.40万元和17,590.17万元。

二、发行人历史沿革

(一)2005年出资设立

长沙金洲新城开发建设投资有限公司曾用名宁乡县新城开发建设投资有限公司,成立于2005年10月13日,系依据宁乡县人民政府《关于成立宁乡县新城开发建设投资有限公司的通知》(宁政函〔2005〕36号),由宁乡县国有资产经营有限公司和宁乡县交通建设开发有限公司共同出资设立,注册资本5,000.00万元。本次出资经长沙湘安联合会计师事务所出具的湘安验字〔2005〕第1011-001号《验资报告》审验。成立时,公司的股东及股权结构如下:

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
宁乡县国有资产经营有限公司	80.00	4,000.00	货币
宁乡县交通建设开发有限公司	20.00	1,000.00	货币
合计	100.00	5,000.00	

(二)第一次股权变更

根据宁乡县国有资产管理中心2007年4月8日出具的《关于同意宁乡县交通建设开发有限公司从宁乡县新城开发建设投资有限公司退股的函》以及发行人股东2007年4月28日出具的《宁乡县新城开发建设投资有限公司股东会决议》,公司原股东宁乡县国有资产经营有限公司分别与罗文亮、何建元签订了《宁乡县新城开发建设投资有限公司股份转让协议》,转让500万元股权给罗文亮、转让500万元股权给何建元。公司原股东宁乡县交通建设开发有限公司分别与刘国文、王志强签订了《宁乡县新城开发建设投资有限公司股份转让协议》,转让500万元股权给刘国文、转让500万元股权给王志强。此次变更后,公司股东变更为宁乡县国有资产经营有限公司、罗文亮、刘国文、王志强、何建元,公司的股东及股权结构如下:

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
宁乡县国有资产经营有限公司	60.00	3,000.00	货币
罗文亮	10.00	500.00	货币
刘国文	10.00	500.00	货币
王志强	10.00	500.00	货币
何建元	10.00	500.00	货币
合计	100.00	5,000.00	

(三)第二次股权变更

根据发行人股东2008年6月30日出具的《宁乡县新城开发建设投资有限公司股东会决议》以及宁乡县人民政府2008年7月1日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司相关事项的批复》(宁政函〔2008〕40号),同意由金洲新区管理委员会收购宁乡县新城开发建设投资有限公司所有股东股权,并将宁乡县新城开发建设投资有限公司由国有控股有限责任公司变更为国有独资公司。此次变更后,公司股东变更为宁乡县金洲新区管理委员会,公司的股东及股权结构如下:

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
宁乡县金洲新区管理委员会	100.00	5,000.00	货币
合计	100.00	5,000.00	

(四)名称变更、增资及股东名称变更

根据长沙市机构编制委员会办公室2013年9月5日印发的《中共金洲新区工业集中区工作委员会、金洲新区工业集中区管理委员会主要职责、内设机构和人员编制的规定》(长编委发〔2013〕45号),"宁乡县金洲新区管理委员会"更名为"金洲新区工业集中区管理委员会"。根据金洲新区工业集中区管理委员会2014年4月8日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司相关变更事宜的股东决定》(金工管〔2014〕3号)、宁乡县人民政府2014年4月11日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司变更事项的批复》(宁政函〔2014〕64号)以及宁乡县国有资产管理局2014年4月14日出具的《关于宁乡县新城开发建设投资有限公司有关事项变更的批复》(宁国资发〔2014〕23号),宁乡县新城开发建设投资有限公司名称变更为"长沙金洲新城开发建设投资有限公司",公司注册资本由5,000.00万元增加至30,000.00万元,由金洲新区工业集中区管理委员会出资。此次变更后,公司的股东及股权结构如下:

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
金洲新区工业集中区管理委员会	100.00	30,000.00	货币
合计	100.00	30,000.00	

(五)股东名称变更

根据宁乡县国有资产管理局2016年5月5日出具的《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司有关事项变更的批复》(宁国资发〔2016〕71号),公司股东因机构升格,股东名称由"金洲新区工业集中区管理委员会"变更为"宁乡高新技术产业园区管理委员会"。此次变更后,公司的股东及股权结构如下:

股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
宁乡高新技术产业园区管理委员会	100.00	30,000.00	货币
合计	100.00	30,000.00	

(六)股权变更

根据宁乡市国有资产管理局2019年4月4日出具的《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司国有股权划转的批复》(宁国资发〔2019〕66号)和《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司工商登记变更等相关事项的批复》(宁国资发〔2019〕67号),同意将宁乡高新技术产业园区管理委员会持有的长沙金洲新城开发建设投资有限公司30,000.00万元股权划转给长沙金洲新城投资控股集团有限公司。股权划转后,股东由宁乡高新技术产业园区管理委员会变更为长沙金洲新城投资控股集团有限公司。此次变更后,公司的股东及股权结构如下:

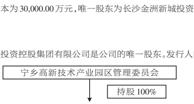
股东名称	持股比例(%)	出资额(万元)	出资方式
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	100.00	30,000.00	货币
合计	100.00	30,000.00	

截至本募集说明书摘要签署日,发行人注册资本为30,000.00万元,唯一股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司,实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。

三、发行人股东情况

(一)发行人股权结构情况

截至本募集说明书摘要签署日,长沙金洲新城投资控股集团有限公司是公司的唯一股东。发行人的股权结构如下:


宁乡高新技术产业园区管理委员会
持股100%
长沙金洲新城投资控股集团有限公司
持股100%
长沙金洲新城开发建设投资有限公司

(二)发行人控股股东、实际控制人及其他相关基本情况

发行人控股股东是长沙金洲新城投资控股集团有限公司,实际控制人是宁乡高新技术产业园区管理委员会。

长沙金洲新城投资控股集团有限公司成立于2017年3月24日,曾用名宁乡高新投资控股有限公司,注册资本10.00亿元,股东及实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。金洲新城集团经营范围:项目投资;企业自有资金投资;基础设施投资;房地产投资;投资管理服务;资本管理;储备土地前期开发及配套建设;土地整理、复垦;土地管理服务;工业地产开发;自建房屋的销售;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)。

根据《宁乡市人民政府关于宁乡高新投资控股(集团)有限公司整合工作方案的批复》(宁政函〔2018〕129号),同意由宁乡高新技术产业园区管理委员会组织推进区内国有公司整合工作,组建宁乡高新投资控股(集团)有限公司(工商登记名称:长沙金洲新城投资控股集团有限公司),由宁乡高新投资控股有限公司按程序变更。由长沙金洲新城投资控股集团有限公司作为区内国有公司整合的载体,按照业务板块相近的原则,通过股权划转减少国有公司数量,将包括发行人在内的四家公司股权无偿划拨至金洲新城集团,同时保留宁乡同创建设开发有限公司作为发行人的子公司。据此,金洲新城集团于2019年3月完成了工商变更,于2019年4月完成了发行人股权的划转手续。

截至2019年末,金洲新城集团资产总额为2,223,413.01万元,负债总额为1,345,822.17万元,所有者权益为877,590.84万元。2019年度,金洲新城集团实现营业收入164,631.49万元,净利润为19,361.86万元。

(三)发行人控股股东股份质押情况

截至本募集说明书摘要签署日,长沙金洲新城投资控股集团有限公司持有的发行人股份不存在质押、冻结、查封等情况,亦不存在重大权属纠纷情况。

四、发行人公司治理、组织结构

(一)公司治理结构

公司按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度要求,制定了《长沙金洲新城开发建设投资有限公司章程》(以下简称"公司章程"),建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构,并制定了相关的配套制度规范出资人、董事会和监事会的议事规则和程序,明确董事会及董事长、总经理的各级职权,形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制,确保公司经营工作有序、高效地进行。目前,发行人的治理结构如下:

1、出资人

公司不设股东会,由出资人依照《公司法》行使股东会职权:
(1)决定公司的经营方针和投资计划;
(2)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事、公司财务人员,任命公司董事长、总经理,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)对公司原股东同比例增加或者减少注册资本作出决定;
(8)对发行公司债券作出决定;
(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;其中公司合并、分立、解散、清算、申请破产需报出资人同意后报国资监督机构审批;
(10)修改公司章程;
(11)决定公司董事会被授权权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项;
(12)公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会,董事会成员为3人,其中董事长1人,职工代表董事1人。非职工代表董事由出资人任命,职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。公司设董事长1人,兼任公司法定代表人,由出资人任命。董事会成员符合《公司法》规定的任职资格。董事会每届任期三年。董事任期届满,可连选连任。

董事会行使下列职权:
(1)向出资人报告工作;
(2)执行出资人的决定;
(3)在出资人授权经营范围内决定和执行公司的年度经营计划和投资方案;
(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(6)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
(7)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
(8)决定公司内部管理机构的设置;
(9)决定聘任或者解聘出资人授权以内公司其他管理人员及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司其他管理人员及其报酬事项;
(10)制定公司的基本管理制度;
(11)履行公司章程规定或出资人授予的其他职责。

3、监事会

公司设监事会,监事会成员为5人,其中职工代表2人,非职工代表监事由出资人委派;职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席1人,由出资人任命,监事会成员符合《公司法》规定的任职资格。监事任期每届三年,监事任期届满,连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

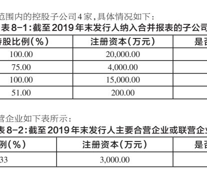
监事会依法行使下列职权:
(1)检查公司的财务;
(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
(4)依照《公司法》相关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

公司设总经理一名,由出资人任命。经理符合《公司法》规定的任职资格,对董事会负责,依法行使以下职权:
(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会的决定;
(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;
(3)拟订公司内部管理机构设置方案;
(4)拟订公司的基本管理制度;
(5)制定公司的具体规章;
(6)向董事会提名、建议聘任或者解聘应由出资人决定聘任或者解聘以外的管理人员;
(7)董事会授予的其他职权;
(8)总经理应列席参加本公司重大事项决定的金洲新城集团董事会会议。

(二)组织结构

发行人共设5个职能管理部门,分别是:综合部、风险控制部、财务融资部、资产运营部和工程部。公司组织结构如下:



五、发行人的权益投资情况

(一)发行人并表子公司情况

截至2019年末,发行人共有纳入合并报表范围内的控股子公司4家,具体情况如下:

表8-1:截至2019年末发行人纳入合并报表的子公司情况

公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	是否纳入合并报表	与本公司的关系
宁乡同创建设开发有限公司	100.00	20,000.00	是	子公司
宁乡金锂邦普环保科技有限公司	75.00	4,000.00	是	子公司
湖南云起建设开发有限公司	100.00	15,000.00	是	子公司
湖南云起物流科技有限公司	51.00	200.00	是	子公司

(二)发行人主要合营企业或联营企业情况

截至2019年末,发行人主要合营企业或联营企业如下表所示:

表8-2:截至2019年末发行人主要合营企业或联营企业情况

公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	是否纳入合并报表	会计处理方法
宁乡市兴业投资有限公司	33.33	3,000.00	否	权益法

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

(一)董事

魏清明先生,1977年3月出生,本科学历。历任宁乡县金洲镇政府主办会计、宁乡金洲新区管理委员会援建办主任、长沙金洲惠民物业服务有限公司董事长、总经理、长沙金洲新城投资控股集团有限公司副总经理、湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司董事长、总经理。现任公司董事长、总经理,兼任长沙金洲新城投资控股集团有限公司董事、副总经理。

李叶先生,1987年2月出生,研究生学历。历任宁乡县住房保障局干部、宁乡市房地产开发经营有限公司副总经理、宁乡高新区工程部副部长、宁乡高新区建设工程质量安全监督站站长。现任公司董事、副总经理。

刘有缘先生,1987年9月出生,本科学历。历任湖南长沙高速公路建设发展有限公司工程部工程师、长沙旺金投资有限责任公司工程部工程师、宁乡同创建设开发有限公司项目管理专干、长沙金洲新城开发建设投资有限公司资产运营部专干、宁乡东城污水处理有限公司董事。现任公司职工董事。

(二)监事

邵宝胜先生,1984年8月出生,研究生学历。历任宁乡高新区管委会纪检监察室主任,现任湖南湘江新区工程机械配套产业园指挥部(筹)指挥长,兼任公司监事会主席。

刘婷女士,1985年1月出生,硕士研究生学历。历任长沙金洲新城开发建设投资有限公司工程部专干、投融资部副部长、宁乡高新区管委会财政分局副局长、宁乡高新区管委会纪检监察室副主任,现任宁乡高新区管委会纪检监察室财评中心主任,兼任公司监事、长沙金洲新城投资控股集团有限公司监事、湖南云起企业管理服务有限公司监事、湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司监事、湖南航天天麓新材料检测有限责任公司监事。

刘娟红女士,1988年9月出生,本科学历。历任长沙县发展和改革局经济管理专干,现任宁乡高新技术产业园区管理委员会财政分局机关会计,兼任公司监事。

周玉丽女士,1989年9月出生,研究生学历。历任湖南元端律师事务所专职律师、北京德恒律师事务所长沙分所专职律师,现任公司职工监事,兼任公司专职法律顾问。

喻素君女士,1975年8月出生,本科学历。历任深圳裕悦达公司会计、长沙韶光微电子总公司财务主管、长沙嘉铭商贸有限公司会计主管、长沙金洲新城开发建设投资有限公司财务部副部长、资产管理部部长、宁乡同创建设开发有限公司资产运营部部长、宁乡高新区管委会经济发展局统计站站长。现任公司职工监事,兼任公司财务部部长。

(三)高级管理人员

魏清明先生,简历见本节"(一)董事"。

(四)现任董事、监事兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事、监事及高级管理人员在政府任职及公司领薪的情况如下:

表8-3:发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况表

序号	姓名	职务	是否在企业兼职	是否是公务员	政府任职情况	是否在发行人领薪
1	魏清明	董事长、总经理	否	否	无	是
2	李叶	董事	否	否	无	是
3	刘有缘	职工董事	否	否	无	是
4	邵宝胜	监事会主席	是	否	湖南湘江新区工程机械配套产业园指挥部(筹)指挥长	否
5	刘婷	监事	是	否	宁乡高新区管委会纪检监察室财评中心主任	否
6	刘娟红	监事	是	否	宁乡高新技术产业园区管理委员会财政分局机关会计	否
7	周玉丽	职工监事	否	否	无	是
8	喻素君	职工监事	否	否	无	是

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。

截至本募集说明书签署摘要日,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

发行人负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营,是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台,主要从事基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等业务。

一、发行人主营业务情况

表9-1:发行人近三年及一期主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2017年	基础设施建设	59,012.37	49,176.97	9,835.39	16.67%
	土地整理开发	62,540.81	52,117.34	10,423.47	16.67%
	合计	121,553.18	101,294.32	20,258.86	16.67%
2018年	基础设施建设	105,297.66	87,748.05	17,549.61	16.67%
	土地整理开发	21,085.39	17,571.16	3,514.23	16.67%
	房屋出租	938.49	713.85	224.64	23.94%
	合计	127,321.53	106,033.06	21,288.48	16.72%
2019年	基础设施建设	42,713.23	35,594.36	7,118.87	16.67%
	土地整理开发	83,783.74	69,819.78	13,963.96	16.67%
	房屋出租	705.97	840.87	-134.90	-19.11%
	废水处理	499.32	797.47	-298.15	-59.71%
	运输服务	152.15	122.78	29.37	19.30%
	合计	127,854.40	107,175.25	20,679.15	16.17%
2020年1-6月	基础设施建设	14,385.98	11,987.84	2,398.14	16.67%
	土地整理开发	38,895.43	32,411.56	6,483.87	16.67%
	房屋出租	477.76	137.41	340.36	71.24%
	废水处理	954.27	1,188.14	-233.88	-24.51%
	其他收入	535.63	370.18	165.44	30.89%
	合计	55,249.07	46,095.13	9,153.94	16.57%

随着宁乡高新区基础设施建设的加快,发行人主营业务收入呈平稳增长趋势,近三年发行人主营业务收入分别为121,553.18万元、127,321.53万元和127,854.40万元,主营业务毛利润分别为20,258.86万元、21,288.48万元和20,679.15万元,毛利率分别为16.67%、16.72%和16.17%。

二、发行人主营业务经营模式

发行人近三年业务收入主要来源于基础设施建设业务和土地整理开发业务,其余业务板块收入占比较小。

(一)基础设施建设业务

近三年,发行人基础设施建设业务收入分别为59,012.37万元、105,297.66万元和42,713.23万元,占主营业务收入的比重分别为48.55%、82.70%和33.41%。从收入构成方面来看,基础设施建设收入是公司报告期内主营业务收入的主要来源。

依据金洲新区工业集中区管理委员会(现"宁乡高新技术产业园区管理委员会")2014年11月下发的文件,金洲新区工业集中区管理委员会授权长沙恩吉实业投资有限公司与发行人签订《代建项目承包协议》,将宁乡金洲新区(现"宁乡高新区")范围内的基础设施建设项目采用委托代建的方式进行投资建设,并由发行人作为项目业主及投资人。长沙恩吉实业投资有限公司作为基础设施建设项目的收购人,收购价根据金洲新区工业集中区管理委员会财政分局(现"宁乡高新技术产业园区财政分局")审定工程投资额的120%确定。收购款项的支付方式:自项目验收移交使用之日起3年内付清,并承担资产交付日起至收购资金支付完毕前借款所发生的利息。

近三年,发行人由宁乡高新技术产业园区财政分局评审的基础设施建设项目投资分别为49,176.97万元、87,748.05万元和35,594.36万元,依据长沙恩吉实业投资有限公司与发行人签订的《代建项目承包协议》,可结算工程价款分别为59,012.37万元、105,297.66万元和42,713.23万元。

根据长沙恩吉实业投资有限公司与发行人签订的《代建项目承包协议》,基础设施建设项目收购价根据宁乡高新技术产业园区财政分局审定工程投资额的120%确定,因此发行人基础设施建设业务的毛利率固定在16.67%。

(二)土地开发整理业务

近三年,发行人土地开发整理业务收入分别为62,540.81万元、21,085.39万元和83,783.74万元,占主营业务收入的比重分别为51.45%、16.56%和65.53%。

根据宁乡县金洲新区管理委员会(现"宁乡高新技术产业园区管理委员会")与发行人于2009年12月25日签订的《代建项目总承包协议》,宁乡县金洲新区管理委员会决定将宁乡金洲新区(现"宁乡高新区")范围内的土地整理开发项目采用委托代建的方式进行投资建设。宁乡县金洲新区管理委员会作为土地整理开发项目的收购人,收购价根据工程投资额的120%确定。收购款项的支付方式:自项目验收移交使用之日起3年内付清,并承担资产交付日起至收购资金支付完毕前借款所发生的利息。

近三年,发行人由宁乡高新技术产业园区财政分局评审的土地开发整理项目投资分别为52,117.34万元、17,571.16万元和69,819.78万元,依据宁乡高新技术产业园区管理委员会(原宁乡县金洲新区管理委员会)与发行人签订的《代建项目总承包协议》,可结算工程价款分别为62,540.81万元、21,085.39万元和83,783.74万元。

根据宁乡县金洲新区管理委员会与发行人签订的《代建项目总承包协议》,土地开发整理项目收购价根据宁乡高新技术产业园区财政分局审定工程投资额的120%确定,因此发行人土地开发整理业务的毛利率固定在16.67%。发行人土地开发整理业务主要是《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)和《关于印发<土地储备管理办法>的通知》(国土资规〔2017〕17号)文颁布前实施的存量项目。

(三)发行人主要项目运营情况

报告期内,发行人主要基础设施建设项目运营情况如下表所示:

表9-2:发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位:万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	龙桥安置区项目	46,740.15	51,210.12	61,452.15	10,966.62
2	城中村改造项目	39,000.00	35,672.53	42,658.21	25,769.71
3	全民安置小区项目	19,900.00	21,127.74	25,353.29	23,172.40
4	金洲新区关山互通高速公路建设项目	14,059.47	11,895.40	14,158.02	11,460.57
5	东北片区配套设施项目	32,839.00	6,955.37	8,346.45	0.00
	合计	152,538.62	126,861.16	151,968.12	71,369.30

报告期内,发行人主要土地开发整理项目运营情况如下表所示:

表9-3:发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位:万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	金洲新区项目	104,720.88	60,844.26	73,013.11	41,187.09
2	邦普五期项目	32,141.39	21,778.73	26,134.48	0.00
3	九龙仓商业中心项目	20,594.50	11,013.10	13,175.34	10,495.05
4	大学科技园项目	55,055.00	8,686.46	10,210.37	0.00
5	碧桂园山湖城	25,775.25	14,813.06	17,775.67	11,863.84
	合计	238,287.02	117,135.61	140,308.97	63,545.98

三、发行人所在行业情况见募集说明书

四、发行人所在地区债券发行情况

截至本募集说明书摘要签署日,宁乡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:宁乡市主要国有控股企业发债情况

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	宁乡市城市建设投资集团有限公司	471.42	202.98	32.84	2.68	93.74	13.44
2	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	300.09	140.79	15.97	3.06	77.20	17.00
3	宁乡市国资投资控股集团有限公司	267.71	95.88	23.63	2.77	23.40	11.00
4	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	135.52	66.86	12.79	1.76	32.30	12.00

第十条 发行人财务情况

发行人聘请了中审华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"中审华")和中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"中勤万信")对其2017年、2018年和2019年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(CAC证审字[2018]0244号、勤信审字[2019]第0204号和CAC证审字[2020]0273号)。发行人2020年半年度财务数据未经审计。

发行人报告期内存在更换会计师事务所的情况。发行人2017年度财务报告经中审华审计并出具标准无保留意见的审计报告,2018年度财务报告经中勤万信审计并出具标准无保留意见的审计报告。为了满足事务所定期轮换要求,保证审计公允性,发行人聘请中勤万信作为公司2018年度财务审计机构。后鉴于公司的战略发展和整体审计工作的需要,经慎重考虑,改聘中审华为公司2019年度财务报表审计机构。中审华和中勤万信均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。

发行人报告期内发生过合并利润表追溯调整,原因是发行人将与日常活动相关的政府补助,按照经济业务的实质,从营业外收入科目调整至其他收益科目。上述追溯调整不影响发行人利润总额和净利润等主要盈利数据的审定数。发行人合并利润表追溯调整情况如下:

表10-1:发行人合并利润表追溯调整情况

单位:元

项目	2018年合并利润表(上期发生额)	2017年合并利润表(本期发生额)	调整额
其他收益	107,646,300.00	0.00	107,646,300.00
营业利润	143,914,332.12	36,268,032.12	-107,646,300.00
营业外收入	0.00	107,646,300.00	-107,646,300.00

根据财政部2018年6月15日发布的《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),发行人对财务报表格式进行了修订。①资产负债表:将原"应收票据"及"应收账款"项目归并至"应收票据及应收账款";将原"应收利息""应收股利"及"其他应收款"项目归并至"其他应收款";将原"固定资产"及"固定资产清理"项目归并至"固定资产";将原"工程物资"及"在建工程"项目归并至"在建工程";将原"应付票据"及"应付账款"项目归并至"应付票据及应付账款";将原"应付利息""应付股利"及"其他应付款"项目归并至"其他应付款";将原"长期应付款"及"专项应付款"项目归并至"长期应付款"。②利润表:将"管理费用"项目分拆"管理费用"和"研发费用"明细项目列报;利润表中"财务费用"项目下增加"利息费用"和"利息收入"明细项目列报。③所有者权益变动表:新增"设定受益计划变动额结转留存收益"项目。

发行人2017年受影响的合并财务报表项目明细情况如下:

表10-2:发行人2017年受影响的合并财务报表项目

单位:元

调整前(2017年年末数)		调整后(2018年年初数)	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	–	应收票据及应收账款	2,768,733,066.82
应收账款	2,768,733,066.82		
应收利息	–	其他应收款	958,845,594.10
应收股利	–		
其他应收款	958,845,594.10		
固定资产	1,926,599.89	固定资产	1,926,599.89
固定资产清理	–		
在建工程	522,547,400.07	在建工程	522,547,400.07
工程物资	–		
应付票据	–	应付票据及应付账款	6,017,785.19
应付账款	6,017,785.19		
应付利息	90,127,123.29	其他应付款	242,263,138.99
应付股利	–		
其他应付款	152,136,015.70		
长期应付款	–	长期应付款	23,922,476.20
专项应付款	23,922,476.20		
管理费用	17,229,111.82	管理费用	17,229,111.82
		研发费用	–

根据2019年财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》,发行人将资产负债表中"应收票据及应收账款"行项目拆分为"应收票据"及"应收账款","应付票据及应付账款"行项目拆分为"应付票据"及"应付账款"。

发行人2018年受影响的合并财务报表项目明细情况如下:

表10-3:发行人2018年受影响的合并财务报表项目

单位:元

调整前(2018年年末数)		调整后(2019年年初数)	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	3,175,919,515.20	应收票据	–
		应收账款	3,175,919,515.20
应付票据及应付账款	20,886,863.89	应付票据	–
		应付账款	20,886,863.89

为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产真实价值,增强公司财务信息的准确性,根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定,发行人自2019年12月31日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更,由成本计量模式变更为公允价值计量模式。本次调整对发行人2018年度合并财务报表影响如下:

表10-4:投资性房地产计量模式变更对发行人2018年度合并财务报表影响

单位:元

项目	调整前	调整数	调整后
投资性房地产	346,910,812.23	123,207,642.55	470,118,454.78
盈余公积	97,515,394.68	2,048,094.93	99,563,489.61
未分配利润	849,468,518.73	121,159,547.62	970,628,066.35
合计	1,293,894,725.64	246,415,285.10	1,540,310,010.74

本次债券募集说明书摘要中的财务数据均来源于上述经审计财务报告的"期末余额"或"本期发生额",以及发行人未经审计的2020半年度财务报告。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及摘要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)发行人近三年及一期主要财务数据

发行人近三年及一期主要财务数据如表10-5、表10-6和表10-7所示,近三年及一期合并报表见募集说明书。

表10-5:发行人近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额	1,596,103.36	1,355,178.82	1,281,470.26	1,283,038.57
流动资产合计	1,424,519.52	1,185,842.22	1,164,059.74	1,213,446.90
非流动资产合计	171,583.85	169,336.60	117,410.53	69,591.66
负债总额	924,486.57	686,548.98	557,985.83	579,734.61
流动负债合计	264,316.56	189,049.19	80,509.42	112,698.56
非流动负债合计	660,170.01	497,499.79	477,476.41	467,036.06
所有者权益合计	671,616.79	668,629.84	723,484.43	703,303.95

表10-6:发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	55,249.07	127,857.83	127,321.53	121,553.18
营业成本	46,095.13	107,175.25	106,033.06	101,294.32
营业利润	3,068.49	17,590.71	16,624.53	3,626.80
利润总额	3,068.49	17,590.17	16,607.40	14,375.73
净利润	3,068.49	17,590.17	16,607.40	14,375.73

表10-7:发行人近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	203,216.53	123,090.03	119,548.80	99,528.92
经营活动现金流出小计	262,422.46	161,231.79	113,779.44	135,346.62
经营活动产生的现金流量净额	-59,205.93	-38,141.76	5,769.36	-35,817.70
投资活动现金流入小计	280.17	287.40	3,008.96	598.60
投资活动现金流出小计	2,486.63	23,294.43	44,172.88	118,011.06
投资活动产生的现金流量净额	-2,206.46	-23,007.03	-41,163.93	-117,412.46
筹资活动现金流入小计	327,821.00	114,098.00	83,367.80	398,552.50
筹资活动现金流出小计	183,882.75	109,546.94	118,005.01	152,419.79
筹资活动产生的现金流量净额	143,938.25	4,551.06	-34,637.21	246,132.71
现金及现金等价物净增加额	82,525.87	-56,597.73	-70,031.78	92,902.55
期初现金及现金等价物余额	9,701.60	66,299.34	136,331.11	43,428.56
期末现金及现金等价物余额	92,227.47	9,701.60	66,299.34	136,331.11

(二)发行人财务分析

1、偿债能力分析

表10-8:发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率(倍)	6.27	14.46	10.77
速动比率(倍)	3.22	6.15	5.05
资产负债率(%)	50.66	43.54	45.18

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、营运能力分析

表10-9:发行人近三年主要营运能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率(次)	0.38	0.43	0.49
存货周转率(次)	0.17	0.16	0.15
总资产周转率(次)	0.10	0.10	0.10

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10-10:发行人近三年主要盈利能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入(万元)	127,857.83	127,321.53	121,553.18
营业成本(万元)	107,175.25	106,033.06	101,294.32
补贴收入(万元)	10,000.00	10,655.00	10,764.63
净利润(万元)	17,590.17	16,607.40	14,375.73
总资产收益率(%)	1.33	1.30	1.24
净资产收益率(%)	2.53	2.33	2.08

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10-11:发行人近三年主要现金流量指标

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净额	-38,141.76	5,769.36	-35,817.70
投资活动产生的现金流量净额	-23,007.03	-41,163.93	-117,412.46
筹资活动产生的现金流量净额	4,551.06	-34,637.21	246,132.71
现金及现金等价物净增加额	-56,597.73	-70,031.78	92,902.55

(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。近三年及一期末,发行人资产总额分别为1,283,038.57万元、1,281,470.26万元、1,355,178.82万元和1,596,103.36万元。

截至本募集说明书签署日,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。发行人近三年及一期末资产构成情况如下表所示:

表10-12:发行人近三年及一期末资产结构

科目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
流动资产:								
货币资金	97,100.36	6.08	9,701.60	0.72	66,299.34	5.17	153,331.11	11.95
应收账款	325,174.01	20.37	349,001.44	25.75	317,591.95	24.78	276,873.31	21.58
预付款项	1,732.45	0.11	7,995.83	0.59	2,546.52	0.20	43,482.70	3.39
其他应收款	236,446.11	14.81	241,514.95	17.82	108,987.12	8.50	95,884.56	7.47
存货	762,933.98	47.80	576,744.62	42.56	668,632.69	52.18	643,875.22	50.18
其他流动资产	1,132.61	0.07	883.78	0.07	2.12	0.00	–	–
流动资产合计	1,424,519.52	89.25	1,185,842.22	87.50	1,164,059.74	90.84	1,213,446.90	94.58
非流动资产:								
可供出售金融资产	23,080.00	1.45	23,080.00	1.70	23,080.00	1.80	16,030.00	1.25
持有至到期投资	1,913.27	0.12	1,913.27	0.14	–	–	–	
长期股权投资	1,170.60	0.07	1,170.60	0.09	1,147.33	0.09	1,108.43	0.09
投资性房地产	128,777.23	8.07	128,777.23	9.50	34,691.08	2.71	–	–
固定资产	8,259.05	0.52	8,462.83	0.62	148.09	0.01	192.66	0.02
在建工程	7,637.02	0.48	5,178.35	0.38	58,340.96	4.55	52,254.74	4.07
无形资产	746.67	0.05	754.32	0.06	3.06	0.00	5.84	0.00
非流动资产合计	171,583.85	10.75	169,336.60	12.50	117,410.53	9.16	69,591.66	5.42
资产总计	1,596,103.36	100.00	1,355,178.82	100.00	1,281,470.26	100.00	1,283,038.57	100.00

2、发行人负债结构分析

近三年及一期末,发行人负债总额分别为579,734.61万元、557,985.83万元、686,548.98万元和924,486.57万元。近年来,随着发行人业务的发展,公司负债规模有所增长,但从总体来看,发行人负债规模的变化趋势与资产规模的变化趋势一致。发行人近三年及一期末负债构成情况如下表所示:

表10-13:发行人近三年及一期末负债结构

单位:万元

科目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
流动负债:								
短期借款	6,000.00	0.65	–	–	–	–	–	–
应付账款	6,361.97	0.69	10,985.45	1.60	2,088.69	0.37	601.78	0.10
预收账款	3,701.58	0.40	2,891.38	0.42	–	–	–	–
应付职工薪酬	–	–	6.48	0.00	22.75	0.00	23.54	0.00
应交税费	40.60	0.00	41.79	0.01	49.37	0.01	29.63	0.01
其他应付款	120,314.41	13.01	90,900.10	13.24	22,348.62	4.01	24,226.31	4.18
一年内到期的非流动负债	127,898.00	13.83	84,224.00	12.27	56,000.00	10.04	87,817.30	15.15
流动负债合计	264,316.56	28.59	189,049.19	27.54	80,509.42	14.43	112,698.56	19.44
非流动负债:								
长期借款	291,029.00	31.48	215,375.00	31.37	176,950.00	31.71	166,500.00	28.72
应付债券	341,838.97	36.98	268,939.79	39.17	298,541.41	53.50	298,143.81	51.43
长期应付款	27,302.04	2.95	13,185.00	1.92	1,985.00	0.36	2,392.25	0.41
非流动负债合计	660,170.01	71.41	497,499.79	72.46	477,476.41	85.57	467,036.06	80.56
负债总计	924,486.57	100.00	686,548.98	100.00	557,985.83	100.00	579,734.61	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

截至本募集说明书摘要签署日,发行人已发行未兑付的债券情况如下表所示:

表11-1:发行人已发行未兑付债券情况

名称	类型	发行时间	余额(亿元)	期限(年)	票面利率	担保情况
17金洲01	私募公司债	2017.01	1.00	3+2	7.80%	无担保
17金洲02	私募公司债	2017.04	4.30	3+2	7.50%	无担保
17金洲双创债	企业债	2017.08	12.00	7	6.60%	无担保
20金洲01	私募公司债	2020.03	5.00	2+2+1	7.99%	无担保
20金洲03	私募公司债	2020.09	10.00	2+2+1	7.50%	无担保

"17金洲双创债"募集说明书中对募集资金用途披露如下:"本次债券募集资金15亿元,其中10亿元用于宁乡创新创业示范基地建设项目,剩余5亿元用于补充流动资金。"发行人已发行的债券募集资金均按募集说明书约定用途使用,不存在改变公开发行公司债券所募资金用途的情况。

截至2019年末,发行人信托、融资租赁等其他融资情况如下:

表11-2:发行人2019年末其他融资情况

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	长安国际信托股份有限公司	信托	7.34%	2.50	20151026-20201025
2	湖南省信托有限责任公司	信托	9.50%	2.50	20190201-20210201
3	五矿国际信托有限公司	信托	7.50%	1.35	20180831-20200609
合计	–	–	–	6.35	–

截至本次债券发行前,除上述情况外,发行人无中期票据、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。上述已发行的企业债券或者其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

截至2019年末,发行人无高利融资情况,同时发行人承诺在本次债券存续期内不进行高利融资。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金共6.20亿元,其中4.20亿元拟用于金洲新城金沙路标准厂房建设项目,2.00亿元拟用于补充营运资金。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	金洲新城金沙路标准厂房建设项目	69,584.35	42,000.00	60.36%
2	补充营运资金	–	20,000.00	–
合计		–	62,000.00	--

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金洲新城金沙路标准厂房建设项目,项目具体情况如下:

1、项目审批情况

表12-2:金洲新城金沙路标准厂房建设项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间	批准摘要
关于金洲新城金沙路标准厂房建设项目办理选址意见书报告的复函	宁高规建〔2019〕2号	宁乡高新技术产业园区管理委员会规划建设局	20190318	同意选址
关于金洲新城金沙路标准厂房建设项目用地的预审意见	宁高国土〔2019〕10号	宁乡市国土资源局高新区分局	20190322	通过用地预审
关于金洲新城金沙路标准厂房建设项目环境影响报告的批复	宁高环保〔2019〕3号	宁乡市环境保护局高新区分局	20190327	通过环境影响评估
关于金洲新城金沙路标准厂房建设项目社会稳定风险评估报告的批复	宁高资〔2019〕4号	宁乡高新技术产业园区管理委员会	20190329	通过社会稳定风险评估
关于金洲新城金沙路标准厂房建设项目可行性研究报告的批复	宁高资〔2019〕24号	宁乡高新技术产业园区管理委员会	20190410	通过可行性研究报告

说明:根据《湖南省固定资产投资项目节能审查实施办法》,年综合能源消费量(增量)1000吨标准煤以下(不含1000吨标准煤,下同),且年电力消费量(增量)500万千瓦时以下的项目,按照相关节能标准、规范建设,不单独进行节能审查。对于不单独节能审查项目,建设单位可不编制单独的节能报告,节能审查部门不再出具节能审查意见。该项目年综合用能614.71吨标煤(当量值),年耗电量474.56万千瓦时,故该项目未进行节能审查。

2、项目建设主体

本项目建设主体为发行人。

3、项目建设内容及总投资

本项目规划总用地面积209,880.19㎡,项目用地性质为出让地,土地用途为工业用地;项目总建筑面积为251,856.23㎡,主要建设内容包括工业厂房、综合楼以及室外绿化工程、停车场工程、室外给排水工程、供电管网及消防工程等基础设施配套工程。

其中,工业厂房建筑面积为228,482.65㎡,包括9栋3层轻工业厂房62,038.86㎡、8栋4层电子工业厂房67,407.95㎡、1栋单层机械工业厂房9,179.27㎡、13栋双层机械工业厂房89,856.56㎡;综合楼建筑面积为23,373.59㎡,为独栋的7层综合楼。项目的基础设施配套工程建设内容不计入总建筑面积。

本项目投资总额为69,584.35万元,其中:工程费用44,057.05万元,包括工业厂房建设费用33,358.47万元、综合楼建设费用4,721.46万元、基础设施配套工程建设费用5,977.12万元;工程建设其他费用4,888.17万元;预备费用4,894.52万元;土地费用9,444.60万元;建设期利息6,300.00万元。

4、项目建设期限

本项目建设期为2年,具体项目进度如下:
(1)第1个月至第5个月,完成项目前期工程、勘察设计及规划报建等前期工作;
(2)第6个月至第9个月,完成基础工程;
(3)第10个月至第17个月,完成主体工程;
(4)第18至第23个月,完成装修、安装工程;
(5)第24个月,完成项目扫尾工程和辅助公共设施的建设。

项目预计于2021年12月完工,截至2020年6月末,项目已完成投资640.06万元,投资完成率为0.92%。

5、募投项目建设的必要性见募集说明书

6、项目经济效益

在本次债券存续期内,金洲新城金沙路标准厂房建设项目在运营期内经营收入合计为109,856.12万元,投资动态回收期6.84年,所得税后财务内部收益率为8.88%,项目财务净现值为1,695.76万元,项目经济效益良好。该项目总投资69,584.35万元,债券存续期内的项目收入扣减经营成本及经营税金及附加的项目净收益合计为98,875.34万元,对项目总投资的覆盖倍数为1.42,对本次债券用于项目建设部分的本息覆盖倍数为1.74(假设本次债券发行规模为6.20亿元,用于项目建设部分的本金为4.20亿元,票面利率为7.00%),项目收益能够有效覆盖项目总投资和债券本息。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人已与湖南科加环保设备有限公司、长沙暖宇新材料科技有限公司、湖南华越锂能科技实业有限公司、长沙航特电子科技有限公司、湖南航天天麓新材料检测有限责任公司和湖南华耀百奥医疗科技有限公司等6家企业签署厂房租售意向协议书,企业入园总需求面积已超过本次债券募投项目可提供的厂房和综合楼面积。

7、项目社会效益见募集说明书

8、园区发展规划及相关情况介绍见募集说明书

9、募投项目资本金落实情况

金洲新城金沙路标准厂房建设项目总投资为69,584.35万元,其中发行人自筹资金为27,584.35万元。2017-2019年度,发行人分别实现营业收入121,553.18万元、127,321.53万元和127,857.83万元,净利润分别为14,375.73万元、16,607.40万元和17,590.17万元,公司可持续的营业收入和净利润为项目资本金到位提供了支持。

二、补充营运资金

随着发行人重大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20,000.00万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

本次债券募集资金不超过6.20亿元人民币,发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配,并保证发债所筹资金中,用于金洲新城金沙路标准厂房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。

本次债券募集资金将严格按照本次债券募集说明书约定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湘江新区分行作为本次债券的监管银行,按照《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管三方协议》的约定,监督募集资金使用,确保资金投向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。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监督。

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 偿债保证措施

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本次债券募集说明书及摘要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6.20亿元,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湘江新区分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核准本次债券发行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,偿债资金专户中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年末,发行人资产总额1,355,178.82万元,负债总额686,548.98万元,所有者权益合计668,629.84万元。2017-2019年度,发行人分别实现营业收入121,553.18万元、127,321.53万元和127,857.83万元,净利润分别为14,375.73万元、16,607.40万元和17,590.17万元。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良好的资产状况是本次债券本息按期偿付的坚实基础。

(二)投资项目收益是本次债券本息偿付的重要来源

根据阶梯项目咨询有限公司编制的《金洲新城金沙路标准厂房建设项目可行性研究报告》,本项目运营期主要收入来源于工业厂房销售收入、工业厂房出租收入及综合楼出租收入。在本次债券存续期内,金洲新城金沙路标准厂房建设项目在运营期内经营收入合计为109,856.12万元,投资动态回收期6.84年,所得税后财务内部收益率为8.88%,项目财务净现值为1,695.76万元,项目经济效益良好。该项目总投资69,584.35万元,债券存续期内的项目收入扣减经营成本及经营税金及附加的项目净收益合计为98,875.34万元,对项目总投资的覆盖倍数为1.42,对本次债券用于项目建设部分的本息覆盖倍数为1.74(假设本次债券发行规模为6.20亿元,用于项目建设部分的本金为4.20亿元,票面利率为7.00%),项目收益能够有效覆盖项目总投资和债券本息。

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)第三方担保为本次债券还本付息提供了重要保障

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为本次债券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债券本息时,担保人将主动承担担保责任,将本次债券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,以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

(四)公司的土地资产是本次债券还本付息的有力支撑

截至2019年末,发行人账面共有土地使用权40宗,其中以存货计量的38宗,以投资性房地产计量的2宗。土地资产总账面价值557,183.07万元。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有力支撑。

(五)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,且发行人资产负债率较低,具备较强的外部融资能力。长沙金洲新城开发建设投资有限公司将在本次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。

(六)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,长沙金洲新城开发建设投资有限公司已为本次债券聘请了债权代理人,并与其签署了《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司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。

(七)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《长沙金洲新城开发建设投资有限公司关于"20金洲新城债"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。

综上所述,发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划,采取了多项有效的偿债保障措施,可以充分保障本次债券本息的按时足额偿还。

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湘江新区分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年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020年湖南省长沙金洲新城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及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他相关信息:

一、风险

(一)与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券,且期限较长,可能跨越一个或一个以上的利率波动周期,若市场利率发生波动,则可能影响本次债券的实际投资收益。

2、债券偿付风险

在本次债券存续期内,如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化,发行人经营活动可能没有带来预期的收益,使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本次债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本次债券发行结束后,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请,但无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易,亦无法保证上市后一定有活跃的交易,本次债券的流动性可能会受到影响。

4、募集资金使用及后续监管风险

发行人、担保人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订了《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管三方协议》,监管银行将对发行人募集资金的资金行使监督管理权。尽管如此,监管银行根据《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管三方协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保,本次债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

5、募集资金投资项目投资风险

本次债券募集资金共6.20亿元,其中4.20亿元拟用于金洲新城金沙路标准厂房建设项目,固定资产项目投资规模较大。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、资金落实不到位、劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题,则有可能使项目实际投资超出预算,导致施工期限延长,影响项目的按期竣工和投入运营,并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

6、与担保人有关的风险

本次债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如果担保人在本次债券存续期内代偿能力出现问题,将会对本次债券的按时偿付产生很大的影响。

(二)与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设、土地开发整理等业务。基础设施建设、土地开发整理等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、地方政府支持度等方面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。发行人账面持有土地存在超过两年未实质性开发行为。按国土资源部《闲置土地处置办法》第十四条规定,应无偿收回国有建设用地使用权。若未来发行人持有土地仍未进行开发,存在被国土部门收回风险。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。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响,如果出现经济增长放缓、停滞或衰退,可能对公司的现金流和经营效益产生不利影响。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,从而影响本次债券本息的兑付。

(三)与发行人有关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加,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、调节资金运营周期、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,存在能否按时足额偿付本次债券的不确定性。同时,发行人对宁乡高新技术产业园区管理委员会和长沙恩吉实业投资有限公司的应收账款分别为171,846.97万元和177,088.70万元、其他应收款分别为26,265.32万元和103,480.06万元,相关应收款项存在无法及时收回的风险。

2、营运风险

发行人从事基础设施建设、土地开发整理等业务,资产流动性偏弱。随着公司规模的扩大,如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况,将增加发行人的营运风险,进而影响本次债券的偿付。

3、受限资产规模较大的风险

截至2019年末,发行人受限资产合计账面价值514,365.79万元。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。

4、代偿风险

截至2019年末,发行人对外担保余额为379,572.00万元,占2019年末净资产的56.77%,发行人对长沙恩吉实业投资有限公司担保额占发行人对外担保总额的68.41%,集中度较高。如果被担保单位经营不善或因其他原因无法偿还贷款,发行人将面临较大的代偿风险和受限资产被拍卖的风险,从而降低公司的偿债能力。

5、审计机构变更风险

发行人报告期内存在更换会计师事务所的情况。发行人2018年度财务审计机构为中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙),2017年度和2019年度的审计机构为中审华会计师事务所(特殊普通合伙),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。

6、存货占比高造成的流动性风险

截至2019年末,发行人存货占总资产比例为42.56%,主要为存量土地资产、基础设施建设项目成本和土地整理开发项目成本。发行人存货占比较高,若短期内变现困难将给发行人带来流动性风险,从而降低公司的短期偿债能力。

7、有息负债集中兑付风险

截至2019年末,发行人有息负债合计57.67亿元。根据债券存续期有息负债偿还压力测试,预计2022年发行人需还款13.02亿元,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。

8、补贴收入占比较高的风险

近三年,发行人分别获得补贴收入10,764.63万元、10,655.00万元和10,000.00万元,占当期净利润的比例分别为74.88%、64.16%和56.85%。发行人政府补助占净利润的比例较高,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。

二、对策

(一)与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时,本次债券拟在发行结束后将申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通,如上市或交易流通申请获得批准,本次债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来,发行人运行稳健,经营情况和财务状况良好,公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本次债券发行的本息。债券存续期内,发行人将加强本次债券募集资金使用管理,严格控制成本,积极预测并应对投资项目所面临的各种风险,保证工程质量,进一步提高管理和运营效率,确保公司的可持续发展,以保障本次债券按时还本付息。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后,公司、主承销商及其他承销团成员将推进本次债券的上市或交易流通申请工作和本次债券交易的进行。另外,随着债券市场的发展,债券流通和交易的条件也会随之改善,债券的流动性风险将进一步降低。

4、募集资金使用及后续监管风险对策

债券成功发行后,发行人将加强对本次债券募集资金使用的管理;本期发行人、债权代理人将配合主承销商进行本次债券后续的信息披露相关事项,确保后续督导做到真实、准确、完整;同时,主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告,确保发行人募集资金使用合法合规。

5、募集资金投资项目投资风险对策

本次债券募集资金投资项目已经发行人详细研究和论证,并已由相关管理部门批准,项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。在项目成本控制上,发行人将继续完善项目资金收付管理制度,对公司的项目投资、运营成本进行严格控制,并对资金的使用及归集情况进行实时监控,以确保项目建设实际投资控制在预算范围内。在项目收益实现方面,发行人将针对市场环境的变化,与相关主管部门加强合作,最大限度降低项目运营风险,并如期按质竣工和及时投入运营,使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。

6、与担保人有关的风险对策

担保人控股股东和实际控制人均为湖南省财政厅,强大的股东背景使得担保人具有很强的代偿能力。其次,湖南省融资担保集团有限公司自身的经营管理能力也很强,对于被担保方的筛选以及反担保物的落实有着严格的标准。担保人较强的综合实力使其能够保障债券持有人的合法权益。

(二)与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

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,加快公司的市场化进程,提升公司的自身综合实力以实现可持续发展,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。

2、经济周期风险对策

发行人所在的基础设施建设、土地开发整理等业务行业准入门槛较高,发行人具有垄断优势,一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时,公司将依托自身的综合经济实力,不断提高管理水平和运营效率,抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响,从而实现公司的可持续发展。

(三)与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人与各金融机构有着良好的合作关系,各金融机构将在融资方面给予其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求,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优化长短期债务结构,使之与投资项目资金的使用相匹配,并力争控制融资成本。同时,发行人将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收,确保在建项目所需后续资金可以及时到位,提高资本运营效率,进而降低财务风险。

2、营运风险对策

发行人将通过产权改革和资本运营加强对协议经营范围内国有资产的经营管理,提高发行人的整体运营能力,并进一步完善法人治理结构,健全内部管理和风险控制制度。同时,发行人将继续拓宽融资渠道,加强与政策性银行、商业银行等的合作,充分利用资本市场筹集社会资金,提高融资能力。

3、受限资产规模较大风险对策

截至2019年末,发行人受限资产合计账面价值514,365.79万元。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。但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。

4、代偿风险对策

截至2019年末,发行人对外担保余额为379,572.00万元,占当期期末净资产的比例为56.77%。发行人对长沙恩吉实业投资有限公司担保额占发行人对外担保总额的68.41%,而长沙恩吉实业投资有限公司的经营状况良好,且实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会,因此发行人发生代偿的风险较小,未来无法按期偿还本次债券的可能性较小。

5、审计机构变更对策

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)和中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)均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。

6、存货占比高造成的流动性风险对策

发行人存货中土地的证载用途以城镇住宅用地、商住用地和商服用地为主,土地所处位置较好,随着宁乡高新区的不断发展,发行人存货中土地的开发潜力较大,可变现能力较强。发行人计划在未来分批次对存货中的土地资产进行开发,在有效控制流动性风险的前提下,尽量最大化土地资产的商业价值,提高公司短期偿债能力。

7、有息负债集中兑付的对策

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。

8、补贴收入占比较高的对策

针对报告期内补贴收入占净利润比例较高的风险,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,考虑到发行人是宁乡高新区内最重要的平台,出现因补贴收入降低而影响发行人盈利能力情况的概率较小。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,本次债券的信用级别为AAA,发行人的主体信用级别为AA。

一、信用评级报告的内容摘要

东方金诚主要评级观点如下:

(一)基本观点

湖南省宁乡市经济保持快速增长,经济实力很强;公司主营业务区域专营性较强,得到股东及相关各方的大力支持;湖南担保集团为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时,东方金诚关注到,公司资产流动性较弱,债务规模或将上升,资金来源对筹资活动依赖性较强。综合考虑,东方金诚认为公司的偿债能力很强,本期债券到期不能偿还的风险极低。

(二)优势

1、湖南省宁乡市经济保持快速增长,先进装备制造、食品和新材料新能源三大主导产业对经济增长的支撑作用明显,经济实力很强;

2、公司主要从事宁乡高新区基础设施建设及土地开发整理等业务,具有较强的区域专营性;

3、作为宁乡高新区重要的基础设施建设主体,公司在财政补贴、资产注入、管理权划转等方面得到股东及相关各方的大力支持;

4、湖南担保集团综合资本实力极强,为本期债券提供的不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

(三)关注

1、公司流动资产中变现能力较弱的存货等占比较高,且资产受限程度较高,资产流动性较弱;

2、公司债务集中度较高,随着公司承担基础设施建设和土地开发整理项目的增加,未来资本支出规模将有所扩大,债务规模或将上升;

3、公司经营性净现金流对项目结算款和往来款依赖较大,资金来源对筹资活动依赖性较强。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度,东方金诚将在本次债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料,评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用等级。

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

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人历史信用评级情况

表16-1:发行人历史信用评级情况表

主体长期信用级别	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间
AA	稳定	稳定	东方金诚国际信用评估有限公司	2020-08-14
AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司	2019-06-26
AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司	2018-06-22
AA	稳定	维持	东方金诚国际信用评估有限公司	2017-06-16
AA	稳定	调高	东方金诚国际信用评估有限公司	2016-07-22

报告期内,发行人不存在主体评级调整的情况,也不存在债项评级高于主体评级的情况。发行人近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果无差异。

四、发行人银行授信情况

发行人在各大银行的资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持着长期合作关系,获得各银行较高的授信额度,间接融资能力较强。截至2020年6月末,公司及控股子公司获得银行授信额度共计339,700.00万元,已使用294,100.00万元,尚未使用额度45,600.00万元。所有到期借款均已归还,无逾期借款情况。

表16-2:截至2020年6月末发行人银行授信情况表

单位:万元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
中国工商银行	120,000.00	120,000.00	0.00
长沙银行	94,700.00	94,700.00	0.00
中国建设银行	77,000.00	45,400.00	31,600.00
中国农业发展银行	28,000.00	28,000.00	0.00
长沙农村商业银行	14,000.00	0.00	14,000.00
兴业银行	6,000.00	6,000.00	0.00
合计	339,700.00	294,100.00	45,600.00

五、发行人和各中介机构信用记录

近三年,公司不存在违约现象;本次债券各中介机构不存在严重违法违规行为和失信行为。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖南金州律师事务所为本次债券发行律师。湖南金州律师事务所就本次债券发行出具了法律意见,认为:

1、发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议或文件,发行人权力机构授权执行机构办理有关发行事宜,依据有关法律法规、规范性文件及公司章程的规定,该等决议的内容合法有效,授权范围、程序合法有效。本次发行尚待国家发展和改革委员会核准发行。

2、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司,不存在《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程规定需要终止的情形,具备本次发行的主体资格。

3、发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时法律、法规和规范性文件的规定;设立时章程符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人设立行为合法合规。长沙金洲新城投资控股集团有限公司作为发行人的股东,具有相关法律法规规定的担任股东的资格;发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

4、本次发行的实质条件符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

5、发行人的业务、资产、人员、机构、财务均独立于股东及其关联方,具有面向市场自主经营的能力。

6、发行人已取得开展其经营业务所必须的授权、批准和登记,有权在其经营范围内开展相关业务和经营活动,发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人未在中国大陆以外的其他国家或地区从事经营活动;发行人经营范围的历次变更均已履行法定程序,报告期内发行人的主营业务未发生改变;发行人的主营业务突出;截至《法律意见书》出具之日,发行人不存在对其持续经营构成实质性法律障碍的情形;本次债券的信用等级为AAA,发行人的主体信用等级为AA,评级展望为稳定。

7、发行人制定了《关联交易管理制度》,明确了关联交易公允决策程序;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。

8、发行人的主要财产权属明晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷;发行人的主要财产已取得完备的权属证书,发行人合法拥有其主要财产的所有权或使用权;发行人主要财产不存在被查封、扣押、冻结等被采取司法强制措施等权利受到限制的情形。发行人前述担保行为,不存在对本次发行构成重大失职影响的法律事项。

9、发行人正在履行的重大合同内容和形式符合法律、法规和规范性文件的规定,合法有效;截至《法律意见书》出具之日,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重大侵权之债;报告期内,发行人存在关联方资金拆借情形,存在为关联方提供担保的情形;发行人金额较大的有息债务、对外担保、其他应收款、其他应付款系因发行人正常的生产经营活动产生或与正常的生产经营活动有关,债权债务关系真实,合法有效。

10、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求;发行人享受的税收优惠政策真实、有效;发行人近三年依法纳税,不存在被税务部门处罚的情形。

11、发行人日常经营活动和拟投资项目均符合环境保护的要求;发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

12、本次债券发行募集资金拟投资的募投项目已获得必要的核准或备案,同时,用于项目建设部分的债券不超过项目总投资的70%,募集资金的适用用途不违反《证券法》及其他相关法律、行政法规等规定。

13、担保人为依法设立的公司,出具的《担保函》符合《担保公司监督管理条例》及四项配套措施中有关担保集中度、融资担保责任余额等相关指标的要求。

14、发行人为本次债券发行而编制的募集说明书具备《证券法》规定的内容;募集说明书中与《法律意见书》相关的内容与《法律意见书》一致,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。《承销协议》《债权代理协议》《监管协议》《债券持有人会议规则》符合相关法律、行政法规、规范性文件的规定,内容合法有效。

15、发行人符合企业债券发行条件,发行人行为不存在违法违规,募集说明书引用的《法律意见书》的内容适当。本次债券取得国家发改委的批准后,可以依法发行。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本次债券发行结束后,发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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。

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批准文件;
(二)《2020年湖南省长沙金洲新城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、2019年审计报告及2020年半年度财务报表;
(四)东方金诚国际信用评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告;
(五)湖南金州律师事务所为本次债券出具的法律意见书;
(六)《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管三方协议》;
(七)《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;
(八)《2020年湖南省长沙金洲新城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。

二、查询地点

(一)本次债券募集说明书全文刊登于国家发改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

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

1、长沙金洲新城开发建设投资有限公司
联系地址:宁乡高新技术产业园区金洲北路001号
联系人:文莹、杨乔木
联系电话:0731-87806256
邮政编码:410600

2、长江证券股份有限公司
联系地址:湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦3楼
联系人:陈兵、杨胜寒、尹磊、蔡创
联系电话:027-65795810
传真:027-85481502
邮政编码:430015

如对本次债券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。