2021年第一期湖南天易集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：湖南天易集团有限公司
主承销商：财信证券有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

发行人/本公司/公司：指湖南天易集团有限公司

本次债券：指发行人经原股东株洲高新技术产业开发区管理委员会批准的向国家发改委申请并经国家发改委发改企业债券〔2020〕332号文件同意注册的14亿元的公司债券

本期债券：指发行总额为人民币1亿元的2021年第一期湖南天易集团有限公司公司债券

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《2021年第一期湖南天易集团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

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

主承销协议：指发行人与主承销商签署的《2018年湖南天易集团有限公司公司债券主承销协议》

余额包销：指主承销商在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

国家发改委：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

株洲市政府：指株洲市人民政府

市财政局：指株洲市财政局

天元区政府：指株洲市天元区人民政府

高新区管委会：指株洲高新技术产业开发区管理委员会

株洲高科集团、高科集团：指株洲高科集团有限公司

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

《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》

《企业债券管理条例》：指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》

《债券管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）

债券持有人：指本期债券的投资者

报告期/近三年及一期：指2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月

报告期末/近三年及一期末：指2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末

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

第一条 风险揭示

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露；

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书及摘要中披露的其他有关信息。

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（四）募投项目投资风险

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

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，不存在银行贷款延期偿付的状况，且在最近两年与主要客户发生业务往来时，未曾有违约行为。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将导致本期债券投资者受到不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营活动现金流量净额波动较大的风险

发行人2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-9月经营活动产生的现金流量净额分别为47,353.56万元、81,596.88万元、10,282.93万元和131,567.96万元。发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，2019年、2020年度及2021年1-9月发行人经营活动现金流量净额有较大波动，发行人的基础设施建设以及土地一级开发业务在前期投入较大，项目建设进度、土地开发以及出让情况对发行人的现金流影响较大，发行人存在现金流净额波动的风险。若发行人在后续经营过程中不能持续改善经营活动现金流，将会对发行人的偿付能力造成一定的影响，导致一定的经营风险和财务风险。

2、投资活动现金流量流出规模较大的风险

2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-204,315.60万元、-285,010.93万元、89,691.83万元和-155,624.82万元。2018年、2019年与2021年1-9月发行人投资活动产生的现金流量净额均为负值，表现为较大规模的净流出。若发行人在未来持续增加投资支出，同时不能获得较好的投资收益，则会对发行人的偿付能力造成一定的影响，导致一定的财务风险。

3、存货周转率较低的风险

2018年末、2019年末、2020年末以及2021年1-9月，发行人存货分别为2,018,678.99万元、2,051,521.05万元、2,430,451.20万元和2,466,742.11万元，分别占同期资产总额的比重为43.73%、42.00%、45.75%和45.79%，占比较大。2018年度、2019年度以及2020年度发行人存货周转率分别为0.15、0.16和0.20，因发行人所处的基础设施建设、土地开发行业存在开发周期较长特点，且公司存货规模较大，发行人整体存货周转率较低。若在债券存续期间内，存货销售情况变化，将会对发行人的偿债能力造成一定的影响。

4、负债规模持续上升的风险

2018年末、2019年末、2020年末以及2021年1-9月，发行人有息负债总计分别为1,370,356.15万元、1,795,495.98万元、1,908,355.44万元和1,978,771.53万元，发行人有息负债规模增长较快，且随着本期公司债券的发行以及发行人项目后续融资的增加，发行人负债规模将面临持续上升的压力。若发行人未来再融资能力减弱，或无法及时收回工程款和往来款，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

5、受限资产规模较大的风险

截至2021年9月末，公司本部及下属公司所有权受到限制的资产账面价值余额合计为898,307.93万元。其中货币资金质押29,727.59万元，无形资产抵押61,038.51万元，存货抵押91,882.57万元，投资性房地产抵押711,857.60万元，固定资产抵押3,801.66万元，受限资产规模占净资产的37.23%。公司受限资产规模较大，存在一定的资产被处置的风险，发行人资产规模、营业收入以及净利润也将受影响，从而影响发行人经营状况及未来发展。此外，因受限资产流动性较弱，在经济前景不稳定的情况下，发行人还存在一定资产变现困难、流动性较弱的风险。

6、应收款项回收风险

截至2020年末，发行人应收账款中应收株洲西城置业有限公司、株洲宏达电子股份有限公司和株洲市城市建设发展集团有限公司欠款分别为141,047.91万元、12,955.37万元和4,756.40万元，如市场经济波动致使上述三家公司经营发展受阻，发行人应收账款存在不能及时足额收回的风险。

（二）经营风险

1、政策性风险

发行人主要从事城市基础和公用设施的投资和管理、土地开发整理、房屋租赁、相关资本投资和产业投资等业务。目前，株洲市政府、株洲市天元区政府、株洲高新区管委会给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性，这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

2、经济周期风险

土地开发整理业务、城市基础设施建设业务和房屋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，房屋销售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。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

截至2021年9月末，公司有纳入合并报表范围内全资子公司10家，控股子公司5家。发行人实际控股的15家子公司行业跨度较大，对发行人日常经营管理、投资决策及内部风险控制等方面提出了较大的挑战，因此发行人对下属子公司存在一定的管理决策风险。

2、规模扩大产生的风险

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

3、投融资管理风险

发行人近年来重大基础设施建设项目和土地整理开发项目不断增加，投入资金很大程度上依赖政府拨付的项目资金、银行信贷及其他融资渠道，如果发行人不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则可能对发行人的财务状况产生不利影响。

4、项目建设管理风险

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

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体上看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策仍具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引发发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策调整保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。

（五）合规使用债券资金的相关风险

发行人作为株洲市主要的建设主体，土地整理开发、工程建设等在建项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

（六）偿债保障措施的相关风险

发行人财务与经营状况是本期债券按期偿付的基础，如果发行人经营管理不善、经营状况恶化，将影响本期债券偿付。

第二条 发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕332号文件同意注册公开发行。

2019年1月25日发行人召开董事会会议同意本期债券的发行；2019年2月15日发行人的原股东株洲高新技术产业开发区管理委员会出具《关于同意湖南天易集团有限公司申请发行企业债券的批复》（株高政函〔2019〕1号），同意本期债券的发行。

二、本期债券的主要条款

（一）企业全称：湖南天易集团有限公司。

（二）债券名称：2021年第一期湖南天易集团有限公司公司债券，简称“21湖南天易01”。

（三）发行总额：人民币1亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

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

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第三年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（六）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。

若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

（八）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第三个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

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

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十一）发行价格：债券面值100元，平价发行。

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

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

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

（十五）发行期限：【1】个工作日，即【2021】年【11】月【26】日。

（十六）簿记建档日：【2021】年【11】月【25】日。

（十七）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【11】月【26】日。

（十八）起息日：自【2021】年【11】月【26】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【11】月【26】日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【11】月【26】日起至【2028】年【11】月【25】日止；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2021】年【11】月【26】日起至【2024】年【11】月【25】日止。

（二十）利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（二十一）付息日：【2022】年至【2028】年每年的【11】月【26】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【11】月【26】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十二）兑付登记日：本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（二十三）兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【11】月【26】日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年【11】月【26】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十四）兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

（二十五）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十六）承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

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

（二十八）募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司株洲五一支行、中信银行股份有限公司长沙分行、中国民生银行股份有限公司长沙分行。

（二十九）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司株洲五一支行。

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

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

三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年第一期湖南天易集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过主承销商在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券主承销商索取。认购方法如下：

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

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

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

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意华融湘江银行股份有限公司株洲五一支行作为本期债券债权代理人及监管银行，发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》；同意中信银行股份有限公司长沙分行、中国民生银行股份有限公司长沙分行作为本期债券监管银行与发行人签订的《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2022】年至【2028】年每年的【11】月【26】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【11】月【26】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。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【11】月【26】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年【11】月【26】日，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条 募集资金用途

一、本期债券的募集资金规模

2019年1月25日，湖南天易集团有限公司召开董事会会议，同意本期债券的发行。

2019年2月15日发行人的原股东株洲高新技术产业开发区管理委员会出具《关于同意湖南天易集团有限公司申请发行企业债券的批复》（株高政函〔2019〕1号），同意本期债券的发行。

经发行人原股东和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕332号，本次债券发行总额14亿元，分期发行，本期债券募集资金1亿元，其中0.14亿元用于补充流动资金，0.86亿元用于天易科技城自主创业园二期工程。本期债券募集资金使用分配情况见表。

表：募集资金使用分配表

项目名称	项目实施主体	企业持股比例（%）	总投资规模（万元）	拟使用募集资金（万元）	募集资金占总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
天易科技城自主创业园二期工程	株洲天易建设发展有限公司	100.00	191,785.00	8,600.00	4.48%	86%
补充流动资金	–	–	–	1,400.00	–	14%

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。

二、募集资金投资项目概况

详见本期债券募集说明书。

三、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

详见本期债券募集说明书。

四、募集资金使用计划、募集资金专项账户管理安排、偿债计划及其他偿债保障措施

详见本期债券募集说明书。

五、募集资金的现金管理

详见本期债券募集说明书。

六、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将2020年湖南天易集团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书》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：湖南天易集团有限公司
法定代表人：张水平
设立（工商注册）日期：2009年3月2日
注册资本：184,996.72万元
实收资本：184,996.72万元
公司住所：株洲市天元区森林路258号
办公场所：株洲市天元区森林路258号
邮政编码：412000
信息披露事务负责人：李威
联系电话：0731-22913160
传真：0731-22913199
统一社会信用代码：91430211685025699H
所属行业：土木工程建筑业

经营范围：城市基础和公用设施的投资和管理，开展相关的资本投资和产业投资，产权（股权）托管业务，土地平整，技术咨询，技术服务，技术转让，房屋租赁。（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）

湖南天易集团有限公司成立于2009年3月2日，公司定位为城市资源综合运营商，公司从事的主要业务为土地开发整理业务、城市基础设施建设业务、房屋销售业务、景区运营和物业管理等。公司是株洲市委、市政府依据国务院确定“长株潭”城市群为两型社会示范区的要求，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为城市资源综合运营商，负责高新区的城市资源的开发、建设、管理及运营。公司从事的土地开发整理业务、城市基础设施建设业务、房地产开发业务等，开发周期较长，受宏观经济形势、政府政策影响较大。发行人负责株洲高新区（天元区）的城市资源的开发、建设、管理及运营，在区域内具有一定的垄断地位和较强的竞争优势。

截至2021年9月末，公司的资产总额为5,387,458.98万元，负债总额为2,974,867.11万元，所有者权益为2,412,591.86万元，其中少数股东权益390,774.48万元。2020年公司实现营业总收入为493,777.82万元，净利润为44,501.37万元。

二、历史沿革

详见本期债券募集说明书。

三、股东情况

发行人是非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司，株洲高科集团有限公司为公司唯一股东，株洲高新区管委会为公司实际控制人。发行人股权结构图如下：

图4-1 发行人股权结构图

株洲高新技术产业开发区管理委员会
100%
株洲高科集团有限公司
100%
湖南天易集团有限公司

1、株洲高科基本情况

名称：株洲高科集团有限公司
成立日期：1999年3月17日
公司类型：有限责任公司（国有独资）
注册资本：200,000.00万元
注册地址：湖南省株洲市天元区株洲大道898号高科总部壹号

经营范围：高新技术项目投资开发和高新技术产品的生产经营；高新区工业园区及周边配套园区土地开发建设及配套建设；水利工程建设；管理经营管委会现有国有资产；科技园区开发，技术咨询、转让、培训、服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、株洲高科主要业务情况

株洲高科在株洲高新区管委会授权下负责高新区的投资、建设、开发、经营和管理等业务，主要开发范围为高新区河西示范区，主营业务包括一级土地开发、房屋销售、建设工程、物业管理等。株洲高科是株洲市高新区河西示范区唯一的运营商，担负高新区河西示范园城市资源的开发、建设、管理及运营的主要职责，当地政府在资产和资源注入、土地开发成本、收益返还政策和税收返还政策等方面给予了发行人稳定且持续的政策支持，极大提升了高科集团的经营实力，保障了发行人获得稳定的收益，增强了其主营业务的可持续性。

3、株洲高科主要财务数据

截至2021年9月末，株洲高科合并口径资产总计为9,217,162.06万元，负债总计为5,384,411.13万元，所有者权益合计3,832,750.93万元，2020年实现营业总收入838,384.30万元，净利润28,060.42万元。株洲高科的主要财务数据及指标如下：

单位：万元

项目	2021年9月末
资产总额	9,217,162.06
负债总额	5,384,411.13
所有者权益合计	3,832,750.93
资产负债率	58.42%
项目	**2020年度**
营业收入	213,579.88
营业利润	31,837.13
净利润	28,060.42

4、控股股东、实际控制人所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

详见本期募集债券说明书。

五、对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人下属子公司基本情况

截至2021年9月末，发行人纳入合并范围一级子公司共15家，基本情况如下表：

表：发行人子公司基本情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	株洲神农城开发建设有限公司	公用设施投资管理	50,000.00	60.00
2	株洲天易商业经营管理有限公司	商业经营管理	1,000.00	100.00
3	株洲神农城文化旅游发展有限公司	旅游服务	1,000.00	100.00
4	株洲天易物业管理有限公司	物业管理	3,000.00	100.00
5	株洲天易建设发展有限公司	工程施工	52,000.00	100.00
6	株洲天易开元发展投资有限责任公司	城市基础和公用设施的投资和运营	43,000.00	100.00
7	湖南动力谷本码科技有限公司	批发业	20,000.00	24.50（注）
8	湖南天易阳光私募股权基金管理有限公司	受托管理股权投资企业资产；从事投资管理及相关咨询服务	1,000.00	100.00
9	株洲易融瑞旗投资合伙企业（有限合伙）	实业投资、投资项目管理及资产管理公司的活动	240,100.00	100.00
10	湖南天易长鸿教育投资有限公司	教育行业投资、教育管理、企业管理服务、场地租赁	9,000.00	70.00
11	株洲天易土地开发有限公司	土地一级开发	2,500.00	100.00
12	株洲高易资产经营有限公司	实业投资；场营销策划；土地整治服务；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪等	4,000.00	100.00
13	湖南天骐建设有限公司	工程施工	3,000.00	100.00
14	株洲高科发展有限公司	园区开发	130,000.00	76.92
15	株洲高科汽车园投资发展有限公司	土地一级开发、园区开发	97,232.00	85.31

注：发行人与株洲动力谷产业投资发展集团有限公司签署了《一致行动协议》，发行人持有湖南动力谷本码科技有限公司表决权比例为49%，形成实际控制，故将其纳入合并报表范围。

（二）发行人下属联营、合营公司基本情况

截至2021年9月末，公司联营、合营公司及参股公司基本情况如下：

表：发行人主要联营、合营及参股公司基本情况

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本	在被投资单位的持股比例
1	株洲天易商联商务服务有限公司	500.00	40.00
2	顺明投资发展有限公司	10,000.00	20.00
3	湖南长城非凡信息科技有限公司	30,000.00	40.00
4	湖南易合实业发展有限公司	10,000.00	49.00
5	湖南阿李动力科技有限公司	30,000.00	40.00
6	株洲湘水湾生态公园经营管理有限公司	100.00	100.00
7	株洲新奥神农城能源服务有限公司	3,000.00	49.00
8	湖南弘源高科汽车经营管理有限公司	1,000.00	34.00
9	株洲力盛国际赛车场经营管理有限公司	3,000.00	40.00
10	湖南高科发创智能制造装备创业投资有限公司	23,189.00	20.25
11	株洲市熙石实业发展有限公司	10,000.00	34.00
12	湖南当代高科置业有限公司	1,000.00	34.00
13	湖南大研机器人科技有限公司	10,000.00	30.00

六、发行人独立性情况

发行人构建了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于控股股东、机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规章、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

（一）业务经营方面

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与出资人之间不存在持续性的构成对出资人重大依赖的关联交易。

（二）资产方面

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记，建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

（三）人员方面

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

（四）财务方面

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理、内部控制制度，独立在银行开户，独立纳税。公司还建立了完整的内控制度。

（五）机构方面

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构；公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员名单表

表：公司董事、监事及高管人员基本情况表

	姓名	性别	出生年月	现任公司职务	学历	是否为公务员	是否在公司领薪
董事会	张水平	男	1962.02	党委书记、董事长	本科	否	是
	谷早君	男	1975.02	董事、总经理	本科	否	是
	何胜华	男	1966.01	董事、党委副书记、副总经理、工会主席	本科	否	是
	赵凯	男	1964.03	外部董事	本科	否	否
	陈勃	男	1963.11	外部董事	本科	否	否
监事会	肖波	男	1965.06	监事会主席	本科	否	是
	蔡辉	男	1982.08	职工监事	本科	否	是
	何滔	男	1987.08	职工监事	本科	否	是
	刘倩	女	1968.10	外部监事	研究生	否	否
	龙学工	男	1962.08	外部监事	本科	否	否
高级管理人员	谷早君	男	1975.02	董事、总经理	本科	否	是
	何胜华	男	1966.01	董事、党委副书记、副总经理、工会主席	本科	否	是
	李威	男	1975.12	副总经理	本科	否	是
	王文武	男	1975.12	纪委书记	本科	否	是
	蔡扬	男	1983.09	副总经理	本科	否	是
	易品	女	1981.10	副总经理	本科	否	是

（二）发行人董事、监事及其他高级管理人员简历

详见本期债券募集说明书。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员在外兼职情况

截至本募集说明书摘要签署之日发行人高管人员设置及任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程，发行人不存在高管为政府公务员兼职的情况。

表：发行人董事、监事及非董事高级管理人员对外兼职情况

姓名	性别	出生年月	现任公司职务	对外兼职情况	是否在公司领薪
赵凯	男	1964.03	外部董事	株洲高科集团有限公司监事	否
谷早君	男	1975.02	董事、总经理	湖南易合实业发展有限公司董事、总经理	是
何胜华	男	1966.01	董事、党委副书记、副总经理、工会主席	湖南机动车检测技术有限公司副董事长 株洲兴新电力有限责任公司董事	是
陈勃	男	1963.11	外部董事	株洲高科集团有限公司监事 株洲天易开元发展投资有限责任公司总经理	否
刘倩	女	1968.10	外部监事	株洲高科集团有限公司董事	否
龙学工	男	1962.08	外部监事	株洲高科集团有限公司董事	否
蔡辉	男	1982.08	职工监事	株洲长房置业有限公司董事 株洲天易开元发展投资有限责任公司董事	是

（四）发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股份（权）及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司股份（权）及债券。

（五）董事、监事、高级管理人员报告期内违法违规情况

报告期内，发行人外部监事龙学工同志涉嫌严重违法违纪，目前正在接受株洲市天元区监察委员会监察调查。涉事人员除担任公司外部监事外，未担任公司其他任何职务，不负责执行层事务。目前发行人各项业务均正常运转，调查结果出来后，可能会对发行人声誉有一定影响。

除此之外，公司董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是株洲市委、市政府依据国务院确定“长株潭”城市群为两型社会示范区的要求，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为城市资源综合运营商，负责高新区（天元区）的城市资源的开发、建设、管理及运营。

发行人的主营业务收入主要由土地开发业务、基础设施代建业务、房屋销售业务和商品销售收入构成。最近三年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表：发行人最近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
2020年				
土地开发	164,943.44	142,013.17	22,930.27	13.90
房屋销售	79,247.80	71,667.63	7,580.17	9.57
景区运营	535.63	2,059.79	-1,524.15	-284.55
租赁业务	15,229.79	1,057.28	14,172.51	93.06
物业管理	510.31	988.58	-478.27	-93.72
建安工程	13,309.29	11,081.57	2,227.71	16.74
服务收入	229.64	446.89	-217.25	-94.60
商品销售收入	216,759.32	216,163.27	596.05	0.27
其他	240.81	92.34	148.47	61.66
主营业务收入合计	**491,006.03**	**445,570.52**	**45,435.51**	**9.25**
2019年				
土地开发	176,324.58	152,068.50	24,256.08	13.76
基础设施代建	112,765.51	94,655.42	18,110.10	16.06
商品房销售	62,579.40	58,882.16	3,697.24	5.91
景区运营	929.02	2,673.79	-1,744.77	-187.81
租赁业务	14,720.41	7,737.58	6,982.83	47.44
商业招租管理	52.49	–	52.49	100.00
物业管理	1,208.39	1,571.51	-363.12	-30.05
建安工程	7,159.77	4,501.71	2,658.05	37.12
服务收入	338.93	700.16	-361.23	-106.58
利息收入	48.38	–	48.38	100.00
主营业务收入合计	**376,126.86**	**322,790.82**	**53,336.04**	**14.18**
2018年				
土地开发	138,291.35	107,677.11	30,614.24	22.14
基础设施代建	49,364.79	41,137.33	8,227.47	16.67
商品房销售	56,492.32	56,470.86	21.46	0.04
景区运营	1,466.77	2,324.93	-858.16	-58.51
租赁业务	13,962.30	10,903.29	3,059.01	21.91
商业招租管理	121.85	–	121.85	100.00
物业管理	1,127.65	1,177.10	-49.45	-4.39
建安工程	62,322.13	54,541.24	7,780.89	12.48
服务收入	250.08	137.75	112.32	44.92
主营业务收入合计	**323,399.24**	**274,369.60**	**49,029.63**	**15.16**

2018年度、2019年度和2020年度，发行人主营业务毛利润分别为49,029.63万元、53,336.04万元和45,435.51万元，毛利率分别15.16%、14.18%和9.25%。其中，最近三年，公司土地开发的毛利率分别为22.14%、13.76%和13.90%，近两年毛利率较2018年呈现下降趋势，主要系土地开发业务成本逐年上升所致；发行人基础设施代建业务毛利率分别为16.67%、16.06%和0.00%，2019年毛利率较2018年变动的主要原因是不同代建项目加成比例不同；发行人房屋销售业务毛利率为0.04%、5.91%和9.57%，近三年呈上升趋势。

（二）发行人主营业务经营模式

发行人主要从事基础设施建设业务、土地开发整理业务和房屋销售业务。报告期内，发行人作为株洲市高新区（天元区）基础设施承建主体，在株洲市高新区的统一规划下，主要负责神农城片区、湘水湾片区、月塘生态新城、天易科技城自主创业园及五云峰片区的土地开发整理业务；以委托代建的形式承建了神农城、湘水湾道路代建及月塘生态新城项目道路基础设施项目。

1、土地开发整理业务

2016年及以前年度，发行人的土地整理开发业务系依据《株洲市人民政府办公室关于进一步规范市本级国有土地使用权出让成本支出管理的通知》（株政办发〔2011〕44号）相关规定开展，其业务模式为：由发行人筹集资金对需要整治开发的土地资源进行前期开发，达到出让条件后，经株洲市土储中心同意后委托株洲市国土局土地矿产交易所进行招拍挂，取得的收入直接进入株洲市财政局专户，市财政局再将款项按固定比例60%作为土地开发成本支付给公司（土地开发成本是指发行人的前期投入，包括征地拆迁费用、平整费用、利息费用及安置补偿费用等），同时将款项按固定比例40%作为土地开发收益支付给株洲市高新区财政局，高新区财政局再将土地开发收益扣除规费（农土资金、业务费、廉租房建设基金以及水利建设基金）后的净收益直接支付给发行人。

财政部、国土资源部、人民银行与银监会联合发布的《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）（以下简称“财综（2016）4号文”）出具后，根据相关法律法规的要求，发行人与株洲市天元区人民政府（以下简称“天元区人民政府”）进一步完善了土地整理开发业务模式，发行人接受天元区人民政府的委托开展土地整理业务。天元区人民政府已与发行人签订了《土地委托开发协议》等相关协议。根据约定，公司负责受托项目的相关通水、通气、通路、通电、通讯、土地平整等前期开发工作，并依法组织工程勘察、设计、施工和监理等单位进行相关建设。受托整理开发的土地开发完成后，双方办理土地委托开发报酬结算手续。土地委托开发报酬由“项目总投资”与“投资回报”两部分组成，其中，投资回报按照项目总投资的一定比例计付，具体比例届时双方根据土地前期开发成本控制、工期控制等因素协商确定。发行人土地整理开发业务依据《土地委托开发协议》的约定，按照“项目总投资+投资回报”方式进行结算，土地整理开发业务收入不与土地出让金收入挂钩。符合财综（2016）4号文中“项目承接主体或供应商应当严格履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，不得与土地使用权出让收入挂钩”的相关规定。

发行人及其子公司合理、合规开展土地整理开发业务，不承担土地储备职能，未新增政府隐性债务。

近三年发行人土地开发整理业务毛利率分别为22.14%、13.76%、13.90%，近两年毛利率较2018年呈现下降趋势，主要系土地开发业务成本逐年上升所致。

发行人最近三年主要土地开发情况如下：

表：发行人土地开发整理业务情况

单位：万元

年度	地块	坐落片区	片区预估总投资	片区已投资金额	面积	确认收入金额	已回款情况
2018年	栖山普通商品房地块一	株洲市天元区月塘片区	390,000.00	336,616.33	96.22	24,250.31	24,250.31
	栖山普通商品房地块二				75.76	20,044.82	20,044.82
	栖山普通商品房地块三				125.06	30,765.28	30,765.28
	七区商业街E地块	株洲市天元区神农城	240,000.00	184,405.35	7.04	33,204.72	33,204.72
	七区商业街A地块				16.66		
	七区商业街B地块				44.65		
	七区商业街C地块				35.31		
	小计				**400.7**	**108,265.13**	**108,265.13**
2019年	湖南省新一代信息技术产业园配套地块一	株洲市天元区自主创业园	650,000.00	374,759.95	64.7	5,653.70	5,653.70
	湖南省新一代信息技术产业园配套地块二				15	1,490.30	1,490.30
	湖南省新一代信息技术产业园配套地块三				217	16,346.84	16,346.84
	自主创业园二期工业地块三				59	1,507.50	1,507.50
	自主创业园二期工业地块六				32	832.50	832.50
	自主创业园H1地块				18.53	484.20	484.20
	自主创业园H2地块				11.06	294.30	294.30
	自主创业园L地块				63.33	566.00	566.00
	自主创业园二期M1地块				29.75	–	–
	自主创业园一期G2地块				18.31	–	–
	天易科技城自主创业园一期F2地块				25.43	3,784.10	3,784.10
	天易科技城自主创业园一期K1地块				67.3	1,825.20	1,825.20
	天易科技城自主创业园一期K2地块				84.15	2,257.20	2,257.20
	七区商业街D地块	株洲市天元区神农城	240,000.00	190,029.66	40.39	17,936.54	17,936.54
	神农文化休闲街B地块二增补地块				2.18	1,062.28	1,062.28
	七区商业街B地块				44.65	2,637.92	2,637.92
	长江南路普通商品房二期	株洲市天元区湘水湾	490,000.00	523,097.18	103.87	32,977.00	32,977.00
	长江南路普通商品房三期	株洲市天元区湘水湾			75.23	19,183.00	19,183.00
	栖山普通商品房地块二	株洲市天元区月塘片区	390,000.00	361,548.32	74.25	30.00	30.00
	小计				942.26	108,868.58	108,868.58
2020年	逸镇B地块一万维	株洲市天元区月塘片区	390,000.00	399,812.54	147.96	20,419.00	20,419.00
	自主创业园一期G2地块	株洲市天元区自主创业园	650,000.00	424,969.76	18.31	4,917.20	4,917.20
	长江南路普通商品房	株洲市天元区湘水湾	490,000.00	556,800.59	419.26	23,248.25	23,248.25
	博古山路普通商品房					34,656.00	34,656.00
	昆仑山路普通商品房					52,165.00	52,165.00
	七区普通商品房154亩	株洲市天元区神农城	240,000.00	195,324.12	21.68	10,842.00	10,842.00
	F2国际赛车场	株洲市天元区汽博园	–	125,970.52	202.26	2,574.18	2,574.18
	汽车后市场					12,163.00	12,163.00
	新马动力创新园	新马工业园片区	–	26,248.80	34.85	1,062.18	1,062.18
	新能源汽车产业园二期	株洲高科科创园	–	27,500.00	157.00	2,896.63	2,896.63
	小计				**166.27**	**164,943.44**	**164,943.44**

目前负责开发的区域主要包括神农城片区、湘水湾片区、月塘生态新城、天易科技城自主创业园、汽博园片区、五云峰片区和新马片区，截至2020年末，已签订合同（或协议）但尚未出让的土地面积为11,045.69亩。具体情况如下：

表：发行人负责开发的片区的土地整理开发情况

单位：亩；万元

地块名称	整理期间	回款期间	预估总投资额	已投资额	截至2020年末未出让面积	是否签订合同或协议
神农城片区	2010-2020	2014-2023	240,000.00	195,324.12	90.11	是
湘水湾片区	2010-2020	2014-2023	490,000.00	556,800.59	440.83	
月塘生态新城	2009-2020	2015-2023	390,000.00	399,812.54	22.78	
天易科技城自主创业园	2014-2022	2016-2024	650,000.00	425,900.56	1,697.47	
五云峰片区	2016-2025	2020-2027	1,500,000.00	375,935.91	8,794.50	
新马片区	2012-2024	2012-2027	–	26,248.80	–	否
汽博园片区	2014-2024	2012-2027	–	125,970.52	–	否

2、城市基础设施建设业务

在城市基础设施建设业务方面，发行人受天元区政府等委托方委托，承担株洲高新区（天元区）内的基础设施建设，由发行人负责项目报建、招投标、项目实施。在项目实施过程中，发行人每年年终对具体项目及项目投资额进行汇总，由相关单位对项目进行结算，并确认投资额。根据确认的投资额，委托方向发行人支付投资成本，并支付一定比例的项目建设收益。最近一年末发行人城市基础设施建设业务主要项目运营情况分别如下表所示：

表：截至2020年末发行人在建未完工项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	累计已确认收入	累计已回款	回款计划	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	项目批文
1	长江西路道路工程和神农城市政配套及道路工程	2010-2020	2014-2023	18	21.37	25.18	22.87	2020年收回剩余款项	30%	分批到位	是	株发改【2010】53号、株发改【2010】618号、株发改【2010】619号、株发改发【2013】296号、株发改审【2016】92号
2	月塘生态新城片区道路工程	2009-2020	2015-2023	20	21.10	22.69	18.33	2020-2021年收回剩余款项	30%	分批到位	是	株发改【2010】111号、株天发改基【2011】02号、株发改【2011】322号、株发改【2012】96号、株发改【2012】97号、株发改【2012】98号、株发改【2012】817号、株发改【2012】818号、株发改【2012】820号、
3	开发片区学校	2017-2023	–	24.16	5.03	3.82	1.00	–	30%	分批到位	是	株天发改基[2016]92号株天发改基[2016]93号、株天发改基[2016]94号、株天发改基[2017]5号、株天发改基[2017]10号
4	自主创业园道路建设	2018-2021	2020-2024	11.09	4.04	4.62	–	2024年收回剩余款项	30%	分批到位	是	株天发改基[2018]49号、株天发改基[2018]51号、株天发改基[2018]52号、株天发改基[2018]50号、
合计				**73.25**	**49.92**	**56.31**	**42.20**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

3、房屋销售业务

公司的房屋销售业务以保障房、商业地产和工业地产为主，由子公司株洲市天元区保障住房开发建设有限公司、株洲天易房地产开发有限责任公司及株洲天易建设发展有限公司对公司业务范围内的土地进行深度开发，并进行项目建设和销售。目前在开发的项目有神农大厦、七区商业街房屋开发及自主创业园房屋开发。最近三年，发行人房屋销售业务主要构成情况如下：

表：最近三年发行人房屋销售业务构成情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
保障房	–	3,495.81	8,953.41
商业地产	45,707.74	-92.45	3,109.69
工业地产	33,540.06	5,010.16	15,156.63
合计	**79,247.80**	**8,413.52**	**27,219.72**

公司的房屋销售业务以写字楼、商业用房、工业厂房和保障房为主，其中商业地产和工业地产由全资子公司株洲天易房地产开发有限责任公司及株洲天易建设发展有限公司对公司业务范围内的土地进行深度开发，并进行项目建设和销售。全资子公司株洲天易房地产开发有限责任公司及株洲天易建设发展有限公司均拥有三级房地产开发企业资质证书。目前已完工投资项目有神农文化艺术休闲街项目，在建项目有神农大厦、七区商业街房屋开发项目及自主创业园房屋开发项目，拟建项目有自主创业园二期项目。

保障房由全资子公司株洲市天元区保障住房开发建设有限公司负责开发建设及销售。全资子公司株洲市天元区保障住房开发建设有限公司拥有四级房地产开发企业资质证书。目前已完工的保障房项目有泉源小区一期、兴湖家园二期及安泰小区二期项目，在建项目有竹山小区三期项目，暂无拟建保障房项目。关于泉源小区一期、兴湖家园二期及安泰小区二期项目和竹山小区项目，株洲市发展和改革委员会分别在株发改审[2014]85号、株发改审[2014]32号、株发改审[2014]46号和株发改审[2014]58号中明确要求，安置房全部用于拆迁安置，不允许以普通商品房出售。上述保障房均由天元区保障性住房开发建设有限公司根据天元区政府的安排向拆迁户定向销售。截至2020年末，发行人原全资子公司株洲市天元区保障住房开发建设有限公司已划出发行人合并范围，故最近一年一期未实现保障房销售收入。

截至2020年末，发行人在建项目运营情况如下表：

表：截至2020年末发行人主要在建项目表

单位：万元、平方米

项目类别	项目名称	开发主体	所在位置	开工时间	总投资额	已投资额	总建筑面积	已实现收入
商业地产	神农大厦	株洲天易房地产开发有限责任公司	泰山路与森林路交叉西北角	2017年	45,000.00	19,989.58	55,864.77	–
商业地产	七区商业街房屋开发	株洲天易房地产开发有限责任公司	天元区黄山西路1789号	2019年	55,000.00	40,785.31	97,400.00	–
工业地产	自主创业园房屋开发	株洲天易建设发展有限公司	天元区天易科技城自主创业园	2016年	259,001.00	211,527.87	1,172,492.22	50,729.38
商业地产	1#公寓	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2016年	66,678.00	10,974.32	19,247.93	140.72
商业地产	2#公寓	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年		10,246.79	19,901.00	–
商业地产	3#公寓	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	–		4,340.53	–	–
商业地产	信息大楼	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2016年		13,779.43	22,277.59	78.79
商业地产	商务酒店	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年		10,253.94	15,571.80	–
商业地产	交易会展中心A栋	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2016年	65,440.00	30,660.24	48,935.59	42.95
商业地产	文化广场（交易会展中心）B栋	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年		8,374.06	7,055.31	–
商业地产	文化广场（交易会展中心）C栋	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年		10,789.64	8,087.40	–
商业地产	汽车交易中心公共QC11/QC12	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	–		4.20	–	–
商业地产	汽车城市展厅一期（A、B栋）	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2015年	1,984.00	4,301.89	8,363.79	637.44
商业地产	汽博园形象店	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年	10,235.00	8,664.60	18,299.97	279.64
商业地产	汽车后市场	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	–	38,478.00	11.32	–	–
商业地产	二手车交易市场一期	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年	14,972.00	13,125.19	28,242.85	151.04
商业地产	过渡二手车市场	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	–	–	466.66	4,155.20	–
商业地产	商业中心一期QC15（地块二十二）	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	–	–	4,234.96	–	–
商业地产	营销中心	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	2017年	–	1,181.76	1,204.59	23.68
商业地产	汽博园项目公共待分摊	株洲高科汽博园开发有限公司	汽博园	–	–	2,842.66	–	–
体育地产	核心功能建筑	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年	186,047.93	9,061.30	20,296.70	–
体育地产	赛道及附属	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		120,758.26	–	–
体育地产	副看台	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		3,601.66	6,698.63	–
体育地产	发布中心	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		4,647.57	12,404.67	–
体育地产	1#会员俱乐部	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		1,349.20	3,246.33	–
体育地产	2#会员俱乐部	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		1,421.76	3,246.33	–
体育地产	医疗中心	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		387.73	521.11	–
体育地产	1#服务中心	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		134.67	144.71	–
体育地产	2#服务中心	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		126.87	105.45	–
商业地产	沿街商业	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		2,539.30	5,623.52	–
体育地产	加油站	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		284.77	287.00	–
体育地产	卡丁车场—房建	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		550.15	4,200.00	–
体育地产	卡丁车场—赛道	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		8,109.99	–	–
体育地产	试乘试驾—场地	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		5,121.11	–	–
体育地产	试乘试驾—建筑	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		209.87	–	–
体育地产	赛车场公共待分摊	株洲国际赛车场开发有限公司	汽博园	2018年		2,165.48	–	–
工业地产	动力谷北片	株洲高科发展有限公司	动力谷	2014年	146,000.00	140,000.00	441,700.00	–
工业地产	动力谷南片	株洲高科发展有限公司	动力谷	2015年	164,000.00	141,800.00	468,900.00	–
工业地产	风电产业园	株洲高科发展有限公司	动力谷	2016年	45,000.00	41,000.00	104,000.00	1,809.11
工业地产	动力谷大二期动力部件园	株洲高科发展有限公司	动力谷	2018年	18,000.00	9,600.00	49,978.75	8,060.66
工业地产	动力谷大二期新马制造园	株洲高科发展有限公司	动力谷	2018年	40,000.00	9,800.00	45,900.00	–
工业地产	智点新能源汽车	株洲高科发展有限公司	动力谷	2019年	101,700.00	27,000.00	196,185.85	–
工业地产	高科·科创园	株洲高科发展有限公司	动力谷	2019年	35,300.00	13,200.00	111,963.89	–
合计	–	–	–	–	**1,292,835.93**	**946,978.01**	**3,002,502.95**	**61,953.41**

4、商品销售业务

商品销售业务由新设立的湖南动力谷本码科技有限公司（以下简称“动力谷本码”）运营。2020年度，动力谷本码实现营业收入216,827.25万元，净利润303.12万元。

报告期内，动力谷本码主要商品销售品种为电解铜、锌锭等。发行人商品销售业务主要经营主体为湖南动力谷本码科技有限公司，主要从事有色金属、汽车配件和电子元件等销售业务。

有色金属：发行人有色金属贸易的交易货物主要为标准仓单交割模式的电解铜、锌锭、电铅等，供应商为国内电解铜、锌锭、电铅生产厂商或贸易商。有色金属贸易有当日交割提货和批量采购、分批提货销售两种业务模式。货物在标准公共仓库（南储、粤储、中金、上港、中储等）交付，上游供应商将其在标准仓库对应的货权转移给发行人，发行人也可在公共仓库将其对应货权转移给下游，或开具提货单给下游，凭发行人的提货单到仓库提货。

小型数据链终端产品：发行人与下游企业签订产品购销合同，并收取定金；同时与上游供应商签订采购合同，全款支付给上游企业进行定制化产品生产，并要求供应商在约定期限内将定制化产品交付指定下游企业，发行人在收到供货商提供的发票和到货验收单（下游企业向供应商出具）后确认收入并结转成本。

根据发行人经营计划安排，已于2021年开始缩减商品销售业务规模。

（三）发行人所在行业情况

详见本期债券募集说明书。

（四）发行人经营环境分析

详见本期债券募集说明书。

（五）发行人在地区中的地位和竞争优势

详见本期债券募集说明书。

（六）发行人业务未来发展规划

详见本期债券募集说明书。

第五条 发行人财务情况

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年的财务报表进行了审计，出具了CAC证审字[2019]0241号标准无保留意见审计报告；天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年财务报表进行了审计，出具了天职业字[2020]21277号标准无保留意见审计报告；湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年财务报表进行了审计，出具了湘建会审字[2021]01084号标准无保留意见审计报告。2020年9月，湖南天易集团有限公司发生同一控制下的资产重组，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2017年-2019年的财务报表进行了追溯调整，出具了天职业字[2020]21277-17号标准无保留意见的审计报告。

本部分财务数据来源于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的追溯调整后2017年-2019年财务报表（天职业字[2020]21277-17号）、湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2020年财务报表（湘建会审字[2021]01084号）以及2021年1-9月未经审计的财务报表。

1、报告期内会计政策变更

发行人自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将应收票据及应收账款拆分为“应收账款”与“应收票据”两项列示	合并资产负债表：2019年12月31日报表应收票据列示金额2,192,000.00元、应收账款列示金额1,615,968,409.54元；2018年12月31日应收票据列示金额11,443,955.71元、应收账款列示金额1,800,820,282.73元。
将应付票据及应付账款拆分为“应付账款”与“应付票据”两项列示	合并资产负债表：2019年12月31日报表应付票据列示金额450,000,000.00元、应付账款列示金额1,415,562,720.63元；2018年12月31日应付票据列示金额0.00元、应付账款列示金额1,277,305,119.29元。
将合并利润表及利润表中“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”	合并利润表：资产减值损失2019年度列示金额为-5,222,348.70元，2018年度列示金额为-3,650,034.29元。

自2019年6月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8号）相关规定，企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。发行人对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。上述会计政策变更对发行人财务报表列报无影响。

自2019年6月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》（财会〔2019〕9号）相关规定，企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。发行人对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。上述会计政策变更对发行人财务报表列报无影响。

本集团自2021年1月1日起执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”），根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新金融工具准则对2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

合并报表项目	资产负债表（元）		
	2020年12月31日	影响金额	2021年1月1日
交易性金融资产		213,325,640.00	213,325,640.00
可供出售金融资产	1,927,866,495.50	-1,927,866,495.50	
其他债权投资		2,165,730,000.00	2,165,730,000.00
持有至到期投资	722,900,000.00	-722,900,000.00	
长期股权投资	350,509,271.69		350,509,271.69
其他权益工具投资		271,710,855.50	271,710,855.50
合计	**3,001,275,767.19**		**3,001,275,767.19**

母公司报表项目	资产负债表（元）		
	2020年12月31日	影响金额	2021年1月1日
交易性金融资产		213,325,640.00	213,325,640.00
可供出售金融资产	1,715,770,673.00	-1,715,770,673.00	
其他债权投资		1,551,030,000.00	1,551,030,000.00
持有至到期投资	108,200,000.00	-108,200,000.00	
长期股权投资	6,905,000,492.00		6,905,000,492.00
其他权益工具投资		59,615,033.00	59,615,033.00
合计	**8,728,971,165.00**		**8,728,971,165.00**

本集团自2021年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累计影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目的金额。

会计政策变更对2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

合并报表项目	资产负债表（元）		
	2020年12月31日	影响金额	2021年1月1日
应收账款	1,749,854,051.96		1,749,854,051.96
合同资产			
预收款项	860,903,176.90	-847,405,772.45	13,497,404.45
合同负债		778,247,403.99	778,247,403.99
其他流动负债	999,004,910.83	69,158,368.46	1,068,163,279.29
合计	**3,609,762,139.69**		**3,609,762,139.69**

执行新收入准则及租赁准则对母公司2021年1月1日资产负债表无影响。

2、报告期内会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

3、重大会计差错更正情况

报告期内无重大会计差错更正。

4、报告期内更换审计机构事项

根据株洲市国资委《关于进一步规范市国资委系统中介机构选聘管理工作的通知》（株国资函〔2018〕112号）和《关于公布市国资委系统审计资产评估中介机构库入库机构名单的通知》（株国资函〔2018〕184号），自2019年起，株洲市国有企业需规范中介机构聘请工作，从入库名单中选聘审计机构及评估机构。

因发行人2017年、2018年的审计机构中审华会计师事务所（特殊有限合伙）未纳入名单，发行人于2019年更换审计机构为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人于2020年进行了控股股东变更及资产整合，根据控股股东统筹安排和整体审计工作的需要，经慎重考虑，与原审计机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）友好协商，决定不再聘请其担任发行人审计机构。发行人通过招标改聘湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2020年度财务报表审计机构。

一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表：发行人报告期内主要财务数据

单位：万元

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	5,387,458.98	5,312,347.74	4,884,692.19	4,616,075.67
其中：流动资产	3,005,378.70	2,989,440.56	2,589,105.90	2,775,337.05
负债合计	2,974,867.11	2,847,339.15	2,450,834.43	2,267,597.22
其中：流动负债	992,126.53	1,285,842.57	1,021,333.87	695,019.32
所有者权益合计	2,412,591.86	2,465,008.60	2,433,857.76	2,348,478.45
营业收入	171,755.61	493,777.82	377,845.96	327,464.67
营业利润	34,341.74	48,037.80	47,867.17	40,229.49
净利润	30,587.74	44,501.37	45,084.94	38,564.16
经营活动产生的现金流入	596,989.31	1,008,777.87	808,740.35	564,364.73
经营活动产生的现金流量净额	131,567.96	10,282.93	81,596.88	47,353.56
投资活动产生的现金流量净额	-155,624.82	89,691.83	-285,010.93	-204,315.60
筹资活动产生的现金流量净额	-2,604.26	-62,868.66	25,755.86	-136,802.95
现金及现金等价物净增加额	-26,661.11	37,106.11	-177,658.19	-293,764.98

表：发行人报告期内主要财务指标

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	3.03	2.32	2.54	3.99
速动比率（倍）	0.54	0.43	0.53	1.09
资产负债率（%）	55.22	53.60	50.17	49.12
应收账款周转率（次/年）	0.97	2.93	2.21	2.24
存货周转率（次/年）	0.05	0.20	0.16	0.15
总资产周转率（次/年）	0.03	0.10	0.08	0.07
EBITDA（万元）	–	60,508.28	59,147.86	48,265.12
EBITDA利息保障倍数	–	0.33	0.37	0.31
营业毛利率（%）	26.58	9.65	14.40	15.29
净资产收益率（%）	1.25	1.82	1.89	1.65
总资产收益率（%）	0.57	0.87	0.95	0.81

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

发行人是株洲市高新区（天元区）建设、融资、管理和服务的重要平台，是株洲市高新区（天元区）基础设施建设、土地开发整理的核心主体，具有一定垄断优势。在株洲市政府的大力支持下，伴随着株洲市经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至2021年9月末，发行人资产总计为5,387,458.98万元，负债合计为2,974,867.11万元，所有者权益合计为2,412,591.86万元，资产负债率为55.22%。2020年度实现营业总收入493,777.82万元、净利润44,501.37万元，经营活动产生的现金流入合计1,008,777.87万元。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）偿债能力分析

表：发行人主要偿债能力指标

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动资产（万元）	3,005,378.70	2,989,440.56	2,589,105.90	2,775,337.05
流动负债（万元）	992,126.53	1,285,842.57	1,021,333.87	695,019.32
净利润（万元）	30,587.74	44,501.37	45,084.94	38,564.16
资产负债率（%）	55.22	53.60	50.17	49.12
流动比率（倍）	3.03	2.32	2.54	3.99
速动比率（倍）	0.54	0.43	0.53	1.09
EBITDA（万元）	–	60,508.28	59,147.86	48,265.12
EBITDA利息保障倍数	–	0.33	0.37	0.31

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人资产负债率分别为49.12%、50.17%、53.60%和55.22%，资产负债率呈现上升趋势，主要系随着发行人资产规模的增长及所承接项目的增加和业务规模的扩大，负债规模同步上升所致。整体来看发行人资产负债率保持在行业正常水平范围内。发行人具有较好的债务控制能力。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人流动比率分别为3.99倍、2.54倍、2.32倍和3.03倍，速动比率分别为1.09倍、0.53倍、0.43倍和0.54倍。近三年及一期末公司流动比率均大于1，未来伴随发行人在建重点项目的竣工结算和款项收回，发行人的长期、短期负债结构将进一步得到改善，流动比率和速动比率等指标反映的短期偿债能力也将进一步提高。

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

（三）营运能力分析

表：发行人主要营运能力指标

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
营业收入（万元）	171,755.61	493,777.82	377,845.96	327,464.67
营业成本（万元）	126,101.88	446,116.79	323,450.35	277,409.43
存货周转率（次/年）	0.05	0.20	0.16	0.15
应收账款周转率（次/年）	0.97	2.93	2.21	2.24
总资产周转率（次/年）	0.03	0.10	0.08	0.07

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人营业收入分别为327,464.67万元、377,845.96万元、493,777.82万元和171,755.61万元。报告期内，发行人营业收入稳步增长，主要是因为随着株洲市高新区（天元区）经济建设的发展，发行人承担了大量的土地开发整理和基础设施建设项目。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人存货周转率分别为0.15次/年、0.16次/年、0.20次/年和0.05次/年。存货周转率处于较低水平，主要系发行人土地开发整理业务逐年增长以及基础设施项目的投入导致存货开发成本增大。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人应收账款周转率分别为2.24次/年、2.21次/年、2.93次/年和0.97次/年。最近三年，应收账款周转率整体保持稳定。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人总资产周转率分别为0.07次/年、0.08次/年、0.10次/年和0.03次/年。发行人总资产周转率基本保持在平稳水平。

（四）盈利能力分析

表：发行人主要盈利能力指标

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
营业收入（万元）	171,755.61	493,777.82	377,845.96	327,464.67
营业成本（万元）	126,101.88	446,116.79	323,450.35	277,409.43
政府补贴（万元）	659.98	26,953.97	5,277.97	2,622.26
净利润（万元）	30,587.74	44,501.37	45,084.94	38,564.16
净资产收益率（%）	1.25	1.82	1.89	1.65
总资产收益率（%）	0.57	0.87	0.95	0.81

近三年及一期，发行人营业收入分别为327,464.67万元、377,845.96万元、493,777.82万元和171,755.61万元，净利润分别为38,564.16万元、45,084.94万元、44,501.37万元和30,587.74万元，净利润整体保持上升趋势，整体保持了较强的盈利能力。近三年及一期，发行人所获得的政府补助收入为2,622.26万元、5,277.97万元、26,953.97万元和659.98万元。最近三年累计补贴收入占累计营业收入和补贴收入之和的比重为2.91%，显示出发行人突出的主营业务和较强的自主盈利能力。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人净资产收益率分别为1.65%、1.89%、1.82%和1.25%，总资产收益率分别为0.81%、0.95%、0.87%和0.57%。近三年，发行人净资产收益率与总资产收益率保持相对稳定，随着未来项目建设结转成本确认收入，未来收益率将进一步改善。

（五）现金流量分析

表：发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量流入	596,989.31	1,008,777.87	808,740.35	564,364.73
经营活动产生的现金流量净额	131,567.96	10,282.93	81,596.88	47,353.56
投资活动产生的现金流量净额	-155,624.82	89,691.83	-285,010.93	-204,315.60
筹资活动产生的现金流量净额	-2,604.26	-62,868.66	25,755.86	-136,802.95
现金及现金等价物净增加额	-26,661.11	37,106.11	-177,658.19	-293,764.98

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为564,364.73万元、808,740.35万元、1,008,777.87万元和596,989.31万元；经营活动产生的现金流量净额分别为47,353.56万元、81,596.88万元、10,282.93万元和131,567.96万元。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入净额将有进一步改善。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-204,315.60万元、-285,010.93万元、89,691.83万元和-155,624.82万元。2020年度投资活动现金流量净额较2019年度增加了374,702.76万元，主要为收回投资收到的现金增加并且投资活动现金流出减少所致。

近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-136,802.95万元、25,755.86万元、-62,868.66万元和-2,604.26万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要以借款为主，流出主要是偿还债务、偿还利息等，2019年度筹资活动产生的现金流量为正，主要系因发行人取得借款收到的现金增加所致。

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-293,764.98万元、-177,658.19万元、37,106.11万元和-26,661.11万元，最近三年发行人现金及现金等价物净增加额虽呈波动下降趋势，但发行人具有较强的经营能力、筹资能力以及较高的现金管理水平，债务的保障水平较高。

三、发行人资产情况分析

详见本期债券募集说明书。

四、负债结构分析

详见本期债券募集说明书。

五、发行人对外担保情况

详见本期债券募集说明书。

六、发行人资产受限情况

详见本期债券募集说明书。

七、关联方及关联交易情况

详见本期债券募集说明书。

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

（一）评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对湖南天易集团有限公司（以下简称“天易集团”或“公司”）本期债券的评级结果为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。上述等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司土地开发业务可持续性较好，在股东增资、股权划拨和财政补贴等方面获得当地政府和股东的较大支持。同时中证鹏元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，债务偿付压力大，以及面临一定或有负债风险等风险因素。

（二）正面

1、外部环境较好，为公司提供了良好基础。

株洲市高新区（天元区）逐步形成轨道交通装备、汽车及零部件、通用航空等特色产业集群，高新技术产业、通用设备制造业及电气机械和器材制造业等保持快速发展；近年株洲市及株洲市高新区（天元区）经济持续增长，为公司发展提供良好基础。

2、公司土地开发业务可持续性较好。

公司主要负责株洲市高新区七大片区土地开发，存货中土地开发成本账面价值较大，土地开发业务具有较好的持续性。

3、公司在股东增资、股权划拨和财政补贴等方面获得当地政府和股东的较大支持。

近年株洲高新技术产业开发区管理委员会通过股东增资、股权划拨等方式为公司注入资产。此外，2018-2020年公司持续获得政府补贴。

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。

公司资产以存货、投资性房地产和在建工程为主。其中，存货中土地开发成本占比较大，未来能否结转收入受当地土地政策影响较大；同时，公司受限资产规模较大。

2、公司未来存在较大的资金压力。

公司主要在建基础设施代建及自营项目投资缺口较大；同时在土地开发方面预计投入资金规模较大，存在较大的资金压力。

3、公司债务偿付压力大。

近年公司总债务规模较大且持续增长，EBITDA利息保障倍数表现较弱，债务压力大。

4、公司面临一定的或有负债风险。

公司存在一定规模的对外担保，且均无反担保措施，面临一定的或有负债风险。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本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，本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，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本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评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本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评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本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评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、近三年及一期主体信用评级情况

发行人近三年及一期历史主体评级情况如下表：

年度	评级	评级公司
2018年6月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2018年8月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019年4月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019年6月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020年6月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020年8月	AA+	大公国际资信评估有限公司
2020年8月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年3月	AA+	中证鹏元资信评估股份有限公司
2021年5月	AA+	中证鹏元资信评估股份有限公司
2021年6月	AA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年11月	AA+	中证鹏元资信评估股份有限公司

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2021年9月末，发行人在金融机构的授信额度218.96亿元，实际已使用额度为107.72亿元，未使用授信额度为111.24亿元。

表：2021年9月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用	未使用
1	建设银行	120,000.00	60,000.00	60,000.00
2	交通银行	45,000.00	17,250.00	27,750.00
3	华融湘江银行	190,000.00	145,000.00	45,000.00
4	华夏银行	79,500.00	39,500.00	40,000.00
5	中信银行	211,800.00	9,055.00	202,745.00
6	国家开发银行	50,000.00	47,200.00	2,800.00
7	农业发展银行	120,000.00	90,000.00	30,000.00
8	渤海银行	85,000.00	50,000.00	35,000.00
9	广发银行	89,400.00	65,550.00	23,850.00
10	北京银行	60,000.00	47,297.00	12,703.00
11	厦门国际银行	20,000.00	20,000.00	–
12	光大银行	52,000.00	52,000.00	–
13	株洲农村商业银行	12,000.00	12,000.00	–
14	珠江农商行	9,000.00	9,000.00	–
15	工商银行	218,000.00	100,000.00	118,000.00
16	浙商银行	130,000.00	50,000.00	80,000.00
17	中国银行	42,000.00	30,000.00	12,000.00
18	三湘银行	30,000.00	30,000.00	–
19	恒丰银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00
20	兴业银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
21	苏宁银行	2,000.00	2,000.00	–
22	重庆银行	30,000.00	15,000.00	15,000.00
23	农业银行	36,600.00	–	36,600.00
24	邮储银行	59,000.00	–	59,000.00
25	北京银行	27,600.00	27,600.00	–
26	建设银行	27,300.00	27,300.00	–
27	广发银行	1,000.00	1,000.00	–
28	招商银行	20,000.00	–	20,000.00
29	华融湘江银行	37,000.00	–	37,000.00
30	华夏银行	100,000.00	–	100,000.00
31	浦发银行	25,230.00	–	25,230.00
32	光大银行	31,200.00	–	31,200.00
33	渤海银行	20,000.00	–	20,000.00
34	中国工商银行	29,500.00	22,450.00	7,050.00
35	长沙银行	5,000.00	–	5,000.00
36	广发银行	15,000.00	15,000.00	–
37	珠江农商银行	5,000.00	5,000.00	–
38	株洲市农村商业银行	13,000.00	12,000.00	1,000.00
39	兴业银行	5,500.00	5,000.00	500.00
40	长沙银行	2,000.00	–	2,000.00
41	招商银行	3,000.00	–	3,000.00
42	中信银行	6,000.00	–	6,000.00
43	广发银行	1,000.00	–	1,000.00
44	珠江农商银行	4,000.00	4,000.00	–
45	广发银行	16,000.00	–	16,000.00
46	光大银行	34,000.00	20,000.00	14,000.00
	合计	**2,189,630.00**	**1,077,202.00**	**1,112,428.00**

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至2021年9月末，发行人已发行尚未兑付债券如下：

表：发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元

证券名称	发行规模（亿元）	未兑付余额（亿元）	发行日期	债券期限	发行利率
21天易02	3.00	3.00	2021/3/12	3	6.50%
21天易01	4.50	4.50	2021/2/9	3+2	7.00%
20天易02	5.00	5.00	2020/6/9	3+1+1	7.00%
20天易01	10.00	10.00	2020/2/25	3+1+1	4.50%
21天易06	6.00	6.00	2021/6/8	3	6.50%
21天易MTN001	13.30	13.30	2021/5/12	3	6.50%
19天易PPN001	15.00	15.00	2019/3/29	3+2	7.50%
17湖南天易PPN001	5.00	5.00	2017/1/16	5+2	5.90%
18天易PPN001	10.00	10.00	2018/12/3	3+2	7.50%
16天易专项债	14.90	5.96	2016/3/17	7	4.20%
17湖南天易PPN002	10.00	10.00	2017/7/17	5	7.18%
合计	**96.70**	**87.76**	**–**	**–**	**–**

四、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》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，最近三年及一期不存在违约情况。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。

第七条 增信机制及其他保障措施

本期债券不涉及增信担保措施。

第八条 备查文件

一、备查文件清单

（一）有关主管部门同意本次债券注册的文件

（二）《2021年第一期湖南天易集团有限公司公司债券募集说明书》

（三）2018年、2019年、2020年经审计的财务报告、经审计的追溯调整后2017年-2019年备考财务报告、未经审计的2021年1-9月财务报表

（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告

（五）湖南启元律师事务所出具的法律意见书

（六）债权代理协议

（七）债券持有人会议规则

（八）募集资金投向的募投项目的相关批复文件

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

1、湖南天易集团有限公司
住所：株洲市天元区森林路258号
法定代表人：张水平
经办人员：王宇迪
办公地址：株洲市天元区森林路258号11层
联系电话：0731-22913160
传真：0731-22913160
邮政编码：412000

2、财信证券有限责任公司
住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T3、T4及裙房718
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

（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国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn 中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn 如对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。

附表一：2021年第一期湖南天易集团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	财信证券有限责任公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32楼	向汝婷	0731-84779571