2023年第一期张家界天门旅游经济投资有限责任公司农村产业融合发展专项债券募集说明书摘要

发 行 人:张家界天门旅游经济投资有限责任公司
牵头主承销商:财信证券股份有限公司
联席主承销商:天风证券股份有限公司
(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

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。募集说明书摘要全文同时刊载于中国债券信息网网站(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。

重大事项提示

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

一、发行人主要经营土地开发整理、基础设施建设等业务。随着张家界市城市化进程的不断深入,发行人业务规模快速扩张,债务融资规模保持较高水平。最近三年及一期末,发行人有息债务账面余额分别为586,153.92万元、578,355.81万元、587,499.55万元和599,697.11万元。预计未来几年发行人投资规模仍将继续扩大,债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模,将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

二、最近三年及一期,发行人经营活动现金流量净额分别为-134,142.67万元、-16,523.18万元、-44,652.08万元和10,667.53万元,最近三年,发行人经营活动现金流量净额持续为负,主要是因为发行人基础设施建设等业务在项目前期投入较大,而现金流回收又受项目建设进度等情况的影响。未来发行人在建和拟建设项目的资金投入仍将维持较高水平,且新冠肺炎疫情散发或对发行人景区管理收入造成不利影响,若未来发行人的经营状况发生不利变化,或营收未能及时回款,可能导致发行人的经营活动现金流量净额在债券存续期内持续为负。

三、最近三年及一期末,发行人应收账款账面价值分别为92,294.39万元、119,181.84万元、84,970.78万元和241,615.40万元。报告期内发行人应收账款呈大幅上升的趋势,主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大,发行人收入增加,但应收账款回款有所滞后。虽然发行人应收账款欠款方主要为政府部门和地方国企,发生坏账的风险较小,但如果回款情况持续不佳,可能会影响发行人的正常生产经营。

四、截至2022年9月末,发行人的有息债务账面余额为599,697.11万元,占当期总负债的比例为70.09%,占当期净资产的比例为105.52%,债务负担较重。2023年-2024年,发行人有息债务到期规模分别为133,812.91万元和116,946.00万元,短期集中偿付压力较大。若发行人经营情况恶化,无法合理安排后续的偿债计划,可能会导致集中到期债务无法按期偿还。

五、本期债券主承销商为财信证券股份有限公司。现主承销商财信证券股份有限公司由于业务发展需要,公司名称变更为"财信证券股份有限公司",并于2021年12月30日获得湖南省市场监督管理局核准通过。原"财信证券有限责任公司"在本期债券项下的各项权利和义务均由"财信证券股份有限公司"依法继承。该名称变更不影响本期债券项下原"财信证券股份有限公司"的各项权利及义务,对本期债券的发行不构成任何实质影响。

六、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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

释义

本募集说明书摘要中,除非文意另有所指,下列简称具有如下特定意义:

发行人、本公司、公司、天旅投	指	张家界天门旅游经济投资有限责任公司
本次债券	指	指发行人发行的总额不超过人民币12.00亿元的"2022年张家界天门旅游经济投资有限责任公司农村产业融合发展专项债券"
本期债券	指	2023年第一期张家界天门旅游经济投资有限责任公司农村产业融合发展专项债券
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
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年第一期张家界天门旅游经济投资有限责任公司农村产业融合发展专项债券募集说明书摘要》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
公司章程	指	《张家界天门旅游经济投资有限责任公司章程》
牵头主承销商、簿记管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
律师事务所、律师	指	湖南人和人律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 和/或 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
北京兴华	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
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
余额包销	指	主承销商按承销协议所约定的各自承销本期债券的份额,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
张家界、张家界市	指	湖南省地级市张家界市
永定区、张家界永定区、张家界市永定区	指	湖南省张家界市永定区
张家界市政府	指	张家界市人民政府
永定区政府、区政府	指	张家界市永定区人民政府
董事会	指	张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事会
监事会	指	张家界天门旅游经济投资有限责任公司监事会
控股股东、永定区国有资产监督管理局	指	张家界市永定区国有资产监督管理局
评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
债权代理人	指	作为本期债券债权代理人的张家界农村商业银行股份有限公司
募集资金监管银行	指	作为本期债券募集资金监管银行的张家界农村商业银行股份有限公司、湖南银行股份有限公司张家界分行
偿债资金监管银行	指	作为本期债券偿债资金监管银行的张家界农村商业银行股份有限公司
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
债券持有人	指	本期债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《债券持有人会议规则》	指	张家界天门旅游经济投资有限责任公司与债权代理人签订的《债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	张家界天门旅游经济投资有限责任公司与债权代理人签订的《债权代理协议》
工作日	指	北京市的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)
报告期、最近三年及一期	指	2019年度/末、2020年度/末、2021年度/末和2022年1-9月/9月末
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元,特别注明的除外

注:本募集说明书摘要中除特别说明外,所有数值保留2位小数,若出现总数与各分项数值之和尾数不符,均为四舍五入造成,并非计算错误;部分报表数据显示为0.00因四舍五入所致,并非数据错误。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券,应当认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。本期债券依法发行后,因发行人经营与收益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息,主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素:

一、与本期债券相关的风险

(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)偿付风险

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期足额兑付。

(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)与偿债保障措施相关的风险

本期债券本息偿付以发行人的盈利能力和募投项目的收益为基础,并辅以政府的支持及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、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出现流动性问题,在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项保障措施,如若偿债保障措施无法落实,将对本期债券的还本付息产生不利影响。

(五)担保人资信状况变化的风险

本期债券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,常德财鑫融资担保有限公司信用等级为AAA,资信状况良好。但若担保人未来经营财务状况发生重大不利变化,可能导致担保人资信状况恶化,使得本期债券信用等级下调。

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、有息负债规模较大的风险

公司主要经营土地开发整理、基础设施建设等业务。随着张家界市城市化进程的不断深入,公司业务规模快速扩张,债务融资规模保持较高水平。截至2022年9月末,公司有息债务账面余额为599,697.11万元。预计未来几年公司投资规模仍将继续扩大,债务融资规模也将继续保持较高水平。如果公司无法有效控制债务规模,将对公司的偿债能力造成一定的压力。

2、经营活动净现金流为负数的风险

最近三年及一期,发行人经营活动现金流量净额分别为-134,142.67万元、-16,523.18万元、-44,652.08万元和10,667.53万元,报告期内发行人经营活动现金流量净额持续为负,主要是因为发行人基础设施建设等业务在项目前期投入较大,而现金流回收又受项目建设进度等情况的影响,发行人存在经营活动现金流在债券存续期内持续为负的风险。

3、受限资产较大的风险

截至2022年9月末,发行人有价值308,269.32万元的资产的所有权或使用权受到限制。鉴于发行人具有较强的偿债能力和盈利能力,上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大。但在本期债券存续期内,如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化,上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

4、应收账款回款滞后的风险

最近三年及一期末,发行人应收账款账面价值分别为92,294.39万元、119,181.84万元、184,970.78万元和241,615.40万元。报告期内发行人应收账款呈大幅上升的趋势,主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大,发行人收入增加,但应收账款回款有所滞后。虽然发行人应收账款欠款方主要为政府部门和地方国企,坏账的风险较小,但如果回款情况持续不佳,可能影响发行人的正常生产经营。

5、其他应收款回款滞后的风险

最近三年及一期末,发行人其他应收款账面价值分别为238,060.29万元、216,047.29万元、71,501.83万元和163,953.30万元。报告期内,发行人的其他应收款余额较大,如果付款方未来出现经营困难等情况,发行人的其他应收款存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

6、存货跌价风险

最近三年及一期末,公司存货账面价值分别为440,661.31万元、471,048.70万元、616,886.30万元和645,601.69,占当期总资产的比例分别为39.26%、39.71%、50.68%和45.69%。发行人存货主要由旅游设施建设成本构成,为未完成的基础设施建设项目。发行人对存货采取成本与可变现净值孰低计提跌价准备,最近三年未计提存货跌价准备。发行人存在一定的存货跌价风险。

7、债务集中偿还风险

截至2022年9月末,发行人的有息债务账面余额为599,697.11万元,占当期总负债的比例为70.09%,占当期净资产的比例为105.52%,债务负担较重。最近三年及一期末,发行人一年内到期的非流动负债分别为27,380.52万元、18,339.69万元、8,450.64万元和89,793.74万元。虽然发行人与多家金融机构长期保持良好的合作,融资渠道较为丰富,但如果由于发行人经营状况恶化,无法获得后续融资,可能存在集中到期债务无法偿还的风险。

8、补贴收入波动较大的风险

最近三年及一期,发行人分别获得相关政府补贴9,571.00万元、8,455.02万元、2,937.92万元和0.00万元,分别占当年净利润的79.72%、60.48%、28.10%和0.00%。最近三年及一期,发行人净利润分别为12,006.40万元、13,978.78万元、10,455.71万元和8,680.52万元,2021年度净利润较2020年度下降25.20%,主要系发行人永安东路补助资金发放完毕以致其他收益下降所致。报告期内,发行人获得的政府补贴波动较大,占净利润的比重较高,如未来不能持续获得政府补贴资金,将对公司净利润产生不利影响,从而可能影响本期债券的本息偿付。

(二)经营风险

1、建设施工和工程管理风险

发行人是张家界市重要的基础设施投资建设主体及国有资产运营主体,负责市永定区国有资产运营和基础设施建设等业务,项目总体投资规模较大,建设周期较长,对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高。因此,在建设过程中将面临诸多不确定性因素,如资金到位情况、项目建设中的监理过程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。另外,原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况都将导致总成本上升,从而影响公司资金平衡的运营能力。

2、突发事件引发的经营风险

张家界拥有绝版的旅游资源,经过建市30年的发展,早已成为国内外知名的旅游胜地和国内重点旅游城市。然而,因2020年新冠疫情爆发的冲击,根据张家界市统计局数据,2020年张家界实现旅游总收入569.0亿元,比上年下降31.5%;接待国内外游客4949.2万人次,下降26.4%。2021年上半年,新型冠状肺炎疫情缓解,旅游市场逐步复苏,根据2021年7月16日张家界市旅游部门公布数据显示,2021上半年全市旅游接待总人数3104.38万人次,同比增长189%,恢复到2019年同期的91.58%;旅游接待总收入361.17亿元同比增长200.47%,恢复到2019年同期的94.29%。但2021年7月份因外溢的疫情爆发,景区景点关闭至9月份,逐渐复苏的张家界旅游市场受到再次打击。

一方面,2020年新冠疫情导致发行人的景区管理业务当年收入同比减少逾40%,旅游设施建设等业务的收入回款与收入实现受影响。虽然新冠疫情未对发行人整体经营情况造成过大影响,国内的疫情形势也已得到基本控制。但未来国际新冠疫情形势和其他突发公共安全事件依然无法预见。未来如果张家界市再次受新冠疫情散发的冲击,导致客流量锐减,可能形成发行人景区管理业务收入减少的风险,还可能导致募投项目中非遗体验基地和茶品茶艺展示基地因客源不足而出租困难,造成募投项目收益下降的风险。

另一方面,近年来国内外经济形势严峻,宏观经济环境变化可能导致政策性突发事件;发行人目前基础设施建设及土地开发收入占比较大,建设周期较长,安全和环保等方面的突发性事件对工程施工进度可能产生较大影响,若发生突发事件,相关的重大突发事件应急管理措施未能得到及时有效实施,可能对发行人正常经营造成不利影响。

(三)管理风险

1、投融资管理风险

发行人承担了张家界市内较多的基础设施建设项目,预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着张家界市城市建设的快速发展,发行人未来几年投资规模将不断扩大,并且相应的融资规模也将进一步上升,从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2、安全生产管理风险

发行人主营业务涉及面广,生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性,属于安全生产的高危行业。一旦发生重大安全生产责任事故,将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险,并且发行人承担的项目施工主要是委托第三方实施,对项目建设施工的安全生产管理难度较大。

3、项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点,建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响,项目实际投资有可能超出项目的投资预算,影响项目的按期竣工及投入运营,并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位,如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足,将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4、人员管理风险

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求,建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件,例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等,造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责,可能造成发行人治理机制不能顺利运作,董事会不能顺利运行,对发行人的经营可能造成不利影响。

(四)政策风险

目前国家宏观经济政策强调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。宏观经济政策可能影响公司业务需求情况,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。

(五)与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,尽力保证项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的规模较大,影响因素众多,建设过程中可能会面临一些不确定因素,从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

2、募投项目收益风险

本期债券募投项目的总投资规模较大,涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题,则可能使项目实际投资超出预算,导致施工期延长,影响项目的按期竣工,并对项目收益的实现产生一定的不利影响。此外,尽管发行人进行了严格收益测算,但项目最终的出租、出售情况具有一定的不确定性,可能导致项目最终的收益达不到预期水平。

3、新冠肺炎疫情导致募投项目中部分建筑出租困难的风险

张家界已成为国内外知名的旅游胜地和国内重点旅游城市。据张家界市统计局数据,2020年张家界实现旅游总收入569.0亿元,比上年下降31.5%;接待国内外游客4949.2万人次,下降26.4%。2021年上半年,新型冠状肺炎疫情缓解,旅游市场逐步复苏,根据2021年7月16日张家界市旅游部门公布数据显示,2021上半年全市旅游接待总人数3104.38万人次,同比增长189%,恢复到2019年同期的91.58%;旅游接待总收入361.17亿元同比增长200.47%,恢复到2019年同期的94.29%。但2021年7月份因外溢的本地疫情爆发,景区景点关闭至9月份,逐渐复苏的张家界旅游市场受到再次打击。未来如果张家界市再次受新冠疫情散发的冲击,可能导致募投项目中非遗体验基地和茶品茶艺展示基地因客源不足而导致出租困难的风险。

第二节 发行条款

一、发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕251号文件同意注册公开发行。

本期债券发行已于2022年3月9日经张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事会决议通过,并于2022年3月16日经发行人股东批准。

二、本期债券的主要条款

1、发行人:张家界天门旅游经济投资有限责任公司。

2、债券名称:2023年第一期张家界天门旅游经济投资有限责任公司农村产业融合发展专项债券(简称"23天门产融01")。

3、发行总额:本期债券计划发行规模为人民币7亿元,其中基础发行额为人民币4亿元,弹性配售额为人民币3亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定,当期计划发行规模为7亿元,其中基础发行额为4亿元,弹性配售额为3亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模7亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

(1)申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任,按照基础发行额4亿元进行配售。

(2)申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额4亿元进行配售。

(3)申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模7亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额4亿元进行配售。

4、债券期限及利率: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(发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率,调整的幅度为0至300个基点(含本数))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。

本期债券票面利率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。

5、发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第3个计息年度末,发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率,调整的幅度为0至300个基点(含本数)。

6、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期:发行人将不迟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。

7、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。

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

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

在本期债券存续期内第3个计息年度末,如投资者行使回售选择权,则回售部分债券本金在当期兑付日支付,未回售部分债券在债券存续期第4个至第7个计息年度末,发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

10、发行价格:债券面值100元,平价发行。

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

12、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

13、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)。

14、发行期限:【1】个工作日,即【2023】年【4】月【3】日。

15、簿记建档日:【2023】年【3】月【31】日。

16、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即【2023】年【4】月【3】日。

17、起息日:自【2023】年【4】月【3】日开始计息,本期债券存续期限内每年的【4】月【3】日为该计息年度的起息日。

18、计息期限:本期债券计息期限为【2023】年【4】月【3】日起至【2030】年【4】月【2】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【2023】年【4】月【3】日起至【2026】年【4】月【2】日止。

19、付息日:【2024】年至【2030】年每年的【4】月【3】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【2024】年至【2026】年每年的【4】月【3】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。

20、兑付日:本期债券兑付日为【2026】年至【2030】年每年的【4】月【3】日,兑付款项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,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【2026】年【4】月【3】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。

21、兑付价格:在债券存续期的第3年末至第7年末,每年按每百元本金值的20%兑付。

22、兑付方式:通过本期债券登记机构和有关机构办理。

23、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。

24、承销方式:主承销商以余额包销方式进行承销。

25、增信措施:本期债券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。

26、信用评级:经大公国际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,本期债券信用等级为AAA,评级展望为稳定。

27、募集资金监管银行:张家界农村商业银行股份有限公司、湖南银行股份有限公司张家界分行。

28、偿债资金监管银行、债权代理人:张家界农村商业银行股份有限公司。

29、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。

30、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

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

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

2、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。

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

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

4、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均需遵循《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。

5、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

1、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。

2、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:

1、认购人接受本募集说明书摘要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

2、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。

3、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

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

(1)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

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

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

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

5、投资者同意张家界农村商业银行股份有限公司作为本期债券债权代理人和偿债资金监管银行,同意张家界农村商业银行股份有限公司、湖南银行股份有限公司张家界分行作为本期债券募集资金监管银行;发行人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

6、本期债券的债权代理人、募集资金监管银行、偿债资金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。

7、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,以及在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年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2024】年至【2030】年每年的【4】月【3】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【2024】年至【2026】年每年的【4】月【3】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%。在本期债券存续期第三个计息年度末,如投资者行使回售选择权,则回售部分债券本金在当期兑付日支付,未回售部分债券在本期债券存续期后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为【2026】年至【2030】年每年的【4】月【3】日,兑付款项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,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【2026】年【4】月【3】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。

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。

第三节 募集资金用途

一、本期债券募集资金使用计划

本期债券计划发行规模为7亿元,其中基础发行额为4亿元,弹性配售额为3亿元。如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为4亿元,其中,2亿元用于张家界莓茶产业园建设项目,2亿元用于补充营运资金;如行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为7亿元,其中,3.5亿元用于张家界莓茶产业园建设项目,3.5亿元用于补充营运资金。募集资金使用情况见下表:

募集资金使用分配表

单位:万元

序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
未行使弹性配售选择权				
1	张家界莓茶产业园建设项目	115,639.58	20,000.00	17.30%
2	补充营运资金	–	20,000.00	–
总计		–	40,000.00	–
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	张家界莓茶产业园建设项目	115,639.58	35,000.00	30.27%
2	补充营运资金	–	35,000.00	–
总计		–	70,000.00	–

本期债券募集资金不用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人承诺本次债券所募集资金将不用于募投项目中非遗体验基地和茶品茶艺展示基地的建设,上述载体将以公司自有资金投入建设。本次债券募投项目剔除非遗体验基地和茶品茶艺展示基地建设内容后,投资额比例和项目收益覆盖情况仍符合要求。

在扣除非遗体验基地和茶品茶艺展示基地投资额后,本次债券募集资金用于募投项目的部分占项目总投资(扣除后)的比重为56.92%,低于70%。

二、募集资金用途的合规性

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向,发行人承诺本期债券募集的资金不用于弥补亏损和非生产性支出,不用于房地产买卖、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以及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、图书馆等项目的建设。

三、募资资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向,已经通过了相关主管部门的审批,具体合法性文件如下表所示:

表 张家界莓茶产业园建设项目合法性文件

序号	合法性文件名称	合法性文件文号	发文机关	发文日期	主要内容
1	张家界莓茶产业园备案证明	张定发改备案[2021]36号	张家界市永定区发展和改革局	2021年6月29日	此次申报的备案项目符合国家产业发展政策,不属于生态保护红线或者其他生态环境敏感区域内建设的项目,不属于企业投资核准项目,不含国家禁止的建设内容。
2	关于张家界莓茶产业园建设项目用地和规划选址初审意见	–	张家界市永定区自然资源局	2021年7月20日	该项目符合国家产业政策和国家土地供应政策。同意张家界莓茶产业园建设项目选址建设。
3	关于张家界莓茶产业园建设项目的审查意见	–	张家界市生态环境永定分局	2021年7月21日	根据该项目环境影响评价结论,在符合该区域总体规划要求下,项目建设对环境影响小,我局进行了初步审查,从环境保护角度分析,项目可行。
4	张家界市永定区社会稳定风险评估备案登记表	–	永定区社会稳定风险评估中心	2021年7月27日	该项目社会风险等级为低风险(一般),项目方案可行,风险可控。

四、发行人相关承诺

发行人承诺本次债券募集资金按照募集说明书约定用途使用,确需改变募集资金用途的,应经债券持有人会议法定多数通过,募集资金用途变更前将及时披露有关信息。

发行人承诺本次债券募投项目收益将优先用于本次债券本息的偿付,在本次债券兑付完成前,不做其他资金用途安排。

发行人承诺本次债券所募集资金将不用于募投项目中非遗体验基地和茶品茶艺展示基地的建设,上述载体将以公司自有资金投入建设。本次债券募投项目剔除非遗体验基地和茶品茶艺展示基地建设内容后,投资额比例和项目收益覆盖情况仍符合要求。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称:张家界天门旅游经济投资有限责任公司
法定代表人:赵朝阳
统一社会信用代码:91430802670797872Q
设立日期:2008年3月21日
注册资本:109,000.00万元
实缴资本:109,000.00万元
公司类型:有限责任公司
住所:张家界市永定区永定大道251号
联系电话:0744-8596677
传真:/
信息披露事务负责人:覃罗平
经营范围:法律、法规允许的经济投资活动及旅游服务;政策允许的信息产业、高科技产业及国内贸易开发、经营;旅游资源开发、运营及管理。

张家界天门旅游经济投资有限责任公司系由张家界市永定区国有资产监督管理局控股的有限责任公司,实际控制人为张家界市人民政府,是张家界重要的基础设施建设投融资主体和国有资产运营主体。

二、历史沿革

(一)发行人设立情况

发行人系于2008年3月经张家界市永定区工商行政管理局批准成立的有限责任公司,由张家界市永定区人民政府授权永定区财政局出资设立,设立时公司注册资本为3,000.00万元,设立时公司名称为张家界市永定经济发展投资有限责任公司,在2013年3月变更名称为现有名称张家界天门旅游经济投资有限责任公司。

张家界方正有限责任会计师事务所对发行人设立时的注册资本情况予以审验,并出具了张方会验字[2008]28号《验资报告》。

(二)发行人名称变更

2013年3月,发行人名称由张家界市永定经济发展投资有限责任公司变更为张家界天门旅游经济投资有限责任公司。

(三)发行人注册资本及实缴资本变动情况

2013年5月,根据公司股东决定和修改后的章程规定,公司申请增加注册资本人民币7,000.00万元,由股东张家界市永定区财政局出资,其中以货币出资3,000.00万元,由资本公积转增资本4,000.00万元,变更后公司注册资本为人民币10,000.00万元。

张家界澧源联合会计师事务所对公司截至2013年5月29日的注册资本和实收资本情况进行了审验,并出具了张澧源会师验字[2013]113号《验资报告》。

(四)发行人经营范围变更

2014年11月,发行人经营范围由"法律、法规允许的经济投资活动及旅游服务;政策允许的信息产业、高科技产业及国内贸易开发、经营;城市基础设施开发及房地产开发。"变更为"法律、法规允许的经济投资活动及旅游服务;政策允许的信息产业、高科技产业及国内贸易开发、经营;旅游资源开发、运营及管理。"

(五)发行人注册资本变动及股东变化

2018年3月,公司申请增加注册资本人民币99,000.00万元,分别由张家界市永定区财政局增加注册资本90,000.00万元,出资方式为资本公积转增资本;中国农发重点建设基金有限公司增加注册资本9,000.00万元,出资方式为货币出资,增资后公司注册资本为人民币109,000.00万元。

(六)发行人股权变更

2019年12月31日,张家界市永定区财政局将持有的发行人49,050.00万元股本无偿转让给张家界市经济发展投资集团有限公司,张家界市经济发展投资集团有限公司的持股比例为45.00%。张家界市永定区财政局出资额变为50,950.00万元,持股比例为46.74%。2020年5月11日办理股东变更工商登记。

2021年1月29日,为优化国有资产产权关系,提高国有资产经营、使用效益,张家界市永定区财政局将其所持有的发行人46.74%的股权全部无偿转让给张家界市永定区国有资产监督管理局。

截至本募集说明书摘要签署之日,发行人注册资本为人民币109,000.00万元,实收资本为人民币109,000.00万元。发行人股权结构如下表所示:

股东名称	持有股本(万元)	持股比例
张家界市永定区国有资产监督管理局	50,950.00	46.74%
张家界市经济发展投资集团有限公司	49,050.00	45.00%
中国农发重点建设基金有限公司	9,000.00	8.26%
合计	109,000.00	100.00%

(七)重大资产重组

报告期内,发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

公司原控股股东为张家界市永定区财政局,根据2021年1月29日签订的《张家界天门旅游经济体投资有限责任公司股份转让协议》,张家界市永定区财政局将其持有的发行人46.74%的股权全部无偿转让给张家界市永定区国有资产监督管理局;公司控股股东变为张家界市永定区国有资产监督管理局。张家界市人民政府为公司的实际控制人。

1、控股股东情况

发行人控股股东为张家界市永定区国有资产监督管理局,其统一社会信用代码为11430802MB1212363G。负责贯彻落实国家行政事业单位国有资产管理的有关法律法规;研究制定行政事业单位国有资产管理的有关制度和办法,并组织监督执行;负责全区行政事业单位产权登记、产权界定、资产清查、资产配置、资产使用、资产处置、资产调剂整合、资产监管等工作;负责对行政事业单位、国有企业及国有控股、参股企业的国有资产实行监督管理,履行出资人职责;指导产权交易市场建设,监督管理行政事业单位产权交易事项;拟订资产清查的有关政策和制度并组织实施,负责除区政府授权相关部门监管企业以外的清产核资工作;负责区直行政事业单位国有资产产权纠纷调处和行政仲裁;拟订和执行公共资源的统计评价政策;参与全区行政事业单位基建项目工作;承办区财政局交办的其他事项。

2、实际控制人情况

发行人实际控制人为张家界市人民政府。根据《张家界市人民政府市场办公室会议纪要(2017)7号》,纪要明确由市人民政府委托永定区人民政府代为行使管理职责,委托永定区财政局代市财政局履行出资职责。自2017年1月该纪要发布之日起,发行人实际控制人变更为张家界市人民政府。

报告期内实际控制人未发生变化。

3、发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股权的质押或存在争议的情况

截至本募集说明书摘要签署之日,发行人控股股东和实际控制人持有的公司股权不存在质押或被冻结情况。

四、公司治理和组织结构

公司严格依照《公司法》和《公司章程》的规定,稳健经营、规范运作,按照建立现代企业制度的目标,健全和完善公司法人治理结构,形成了股东、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构,使各层次在各自的职责、权限范围内,各司其职,各负其责,确保了公司的规范运作。

(一)发行人法人治理结构

1、股东

根据公司股东性质及投资协议的规定,经全体股东共同协商并同意,公司设股东会,股东会为公司的最高权力机构,依据《公司法》行使职权:(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定公司董事、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)对公司增加或者减少注册资本作出决议;(8)对发行公司债券作出决议;(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司类型作出决议;(10)修改公司章程;(11)股东特指张家界市永定区国有资产监督管理局享受如下权力:委派董事、监事或更换董事、监事权;指定董事长或监事会主席权;优先购买其它股东转让的出资;优先购买公司新增的注册资本;监督公司的经营状况和财务状况;公司终止后,依法享有公司的剩余财产;依法享有和其它股东共有的其它权利。(12)特别股东约定:股东中国农发重点建设基金有限公司按照以下规定享有股东权利及义务:不承担公司的债务;农发重点建设基金公司不分配公司利润,只对投资款收取固定的投资收益(按照协议约定收益率为准);不向公司派董事、监事和高级管理人员;不直接参与公司的日常经营管理;实收资本多于注册资本的资产及资本公积,中国农发重点建设基金有限公司不享有支配权和收益权;依法享有的其他权利及义务按照已签订的《中国农发重点基金投资协议》执行。

2、董事会

公司设董事会,其成员为5人。其中职工代表董事1人,由公司职工代表大会民主选举产生;非职工代表董事4人,由股东会选举产生。董事会设董事长一人,由董事会选举产生。董事任期三年,任期届满,可连选连任,董事会成员符合《公司法》规定的任职资格。董事会行使下列职权:

向股东会报告工作;执行股东会的决定;决定公司的经营计划和投资方案;制订公司的年度财务预算方案、决算方案;制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;决定公司内部管理机构设置;决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬,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;制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会,监事会成员为5人,监事会主席1人,由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表,其中职工代表的比例不得低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。非职工监事由股东指定或委派。监事任期每届3年,任期届满,可连选连任。监事会成员符合《公司法》规定的任职资格。监事对股东负责,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、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的理由及提出罢免的建议;(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)依照法律的有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;(5)对股东的决定提出质询和建议;(6)发现公司经营情况异常,可以进行调查,必要时可以聘请会计师事务所等协助工作,费用由公司承担;(7)公司章程规定的其他职权。

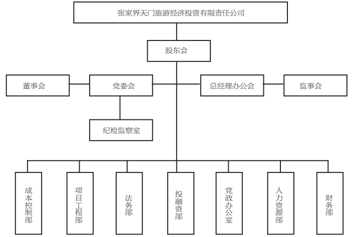
4、高级管理人员

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

主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;组织实施公司年度经营计划和投资方案;拟定公司内部管理机构设置方案;拟定公司的基本管理制度;制定公司的具体规章;提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;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;董事会授予的其他职权,总经理列席董事会会议。

(二)发行人组织结构图

截至本募集说明书摘要出具日,发行人的组织结构图如下所示:



(三)组织机构及治理结构的运行情况

报告期内,发行人的组织机构完善,运行良好,发行人的董事会、监事会等机构严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使自己的权利、履行自己的职责,严格规范运行。发行人内部机制运作规范,组织机构健全、清晰,其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人设立了成本控制部、项目工程部、法务部、投融资部、党政办公室、人力资源部、财务部等部门,实行条线式管理,具体执行管理层下达的任务。

六、发行人对其他企业的重要权益性投资

(一)子公司情况

截至2021年末,发行人纳入合并报表范围的下属子公司基本情况如下:

表 发行人控股子公司情况表

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	子公司级次
1	张家界市永定区邢大公路建设有限公司	50.00	100.00	–	一级
2	张家界天安棚改有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
3	张家界天翔城镇建设投资有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
4	张家界天门旅游商品产业园管理有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
5	张家界苏木绰旅游实业有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
6	张家界天福建安实业有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
7	张家界市永定区城镇建设投资有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
8	张家界天汇资产经营有限公司	1,000.00	100.00	–	一级
9	张家界森林康养基地有限公司	10,000.00	100.00	–	一级
10	张家界苏木绰酒店管理有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
11	张家界天门山先导区投资开发有限公司	5,000.00	100.00	–	一级
12	张家界天宏石材有限公司	1,000.00	100.00	–	一级
13	张家界天旅投汽车租赁有限公司	500.00	100.00	–	二级
14	张家界市永定水利水电工程有限责任公司	5,108.00	100.00	–	二级
15	张家界市永定区永宏电影发行放映有限公司	591.00	100.00	–	二级
16	张家界市永定区至程工业品有限公司	350.00	100.00	–	二级
17	张家界民贸文昌商业大楼有限公司	278.00	100.00	–	二级
18	张家界紫舞饭店有限公司	230.00	100.00	–	二级
19	张家界市永定区永欣物业管理有限公司	100.00	100.00	–	二级
20	张家界碗米溪文化旅游开发有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
21	张家界天艺生态园林有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
22	湖南省张家界市永定区三望坡陵园有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
23	张家界天兴农业开发有限责任公司	500.00	51.00	–	二级
24	张家界湘辉建设开发有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
25	张家界湘腾建设开发有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
26	张家界智尚建设开发有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
27	张家界诚盛建设开发有限公司	1,000.00	100.00	–	二级
28	张家界永影文化传媒有限公司	110.00	100.00	–	三级
29	张家界市宏大再生资源有限公司	500.00	51.00	–	三级
30	张家界程鑫供销资产经营管理有限公司	3,000.00	67.00	–	三级

(二)参股公司情况

截至2021年末,发行人重要参股公司情况如下:

表 发行人重要参股公司情况表

单位:%

序号	被投资单位名称	持股比例(%)	与本公司关系
1	张家界天泉山国家森林公园旅游开发有限公司	45.00	联营企业
2	张家界市农业投资有限公司	30.00	联营企业
3	张家界至顺现代农业产业园发展有限公司	40.00	联营企业

七、发行人主要子公司基本情况

(一)张家界天安棚改有限公司

张家界天安棚改有限公司成立于2016年9月07日,注册资本为5,000.00万元。

2021年末,张家界天安棚改有限公司总资产为169,553.80万元,净资产为24,283.95万元,总负债为145,269.85万元。2021年度实现营业收入10,851.55万元、净利润922.11万元。

(二)张家界天福建安实业有限公司

张家界天福建安实业有限公司成立于2017年4月7日,注册资本为5,000.00万元。

2021年末,张家界天福建安实业有限公司总资产为69,333.18万元,净资产为3,849.67万元,总负债为65,483.51万元。2021年度实现营业收入8,905.49万元、净利润-693.96万元。

(三)张家界天汇资产经营有限公司

张家界天汇资产经营有限公司成立于2020年2月21日,注册资本为1,000.00万元。

2021年末,张家界天汇资产经营有限公司总资产为67,916.62万元,净资产为65,671.45万元,总负债为2,245.17万元。2021年度实现营业收入112.75万元、净利润-76.67万元。

八、发行人董事、监事、高级管理人员

(一)发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

表 董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	出生年月	性别	任职	是否公务员兼职	任职期间
赵朝阳	1975年6月	男	董事长	否	2021年12月至今
张宏兵	1973年5月	男	董事、总经理	否	2021年12月至今
秦明政	1973年10月	男	董事、副总经理	否	2021年9月至今
张秋华	1965年8月	男	董事、副总经理	否	2021年12月至今
王亮	1981年10月	男	董事、副总经理	否	2021年9月至今
罗山红	1979年2月	女	监事	否	2021年9月至今
王勇	1973年10月	男	监事	是	2021年9月至今
田维欢	1973年8月	女	监事	否	2021年9月至今
陈红星	1976年11月	男	监事	是	2022年6月至今
张瑶	1989年4月	女	监事	否	2021年12月至今
覃罗平	1972年8月	男	财务总监	否	2021年9月至今

(二)董事会成员简历

1、赵朝阳,男,1975年6月出生,中共党员,1995年毕业于湖南永顺名族师范学校,曾就职于张家界市永定区温塘联校、张家界澧滨小学、永定区教育局、天门山茅岩河管理处、永定区委办、永定区政府。现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事长。

2、张宏兵,男,1973年5月出生,大学文化程度,曾就职于永定区大坪政府、永定区宣传部、永定区建设局,历任永定区宣传部主任科员、永定区建设局区住建局直属机关党委副书记。现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事、总经理。

3、秦明政,男,1973年10月出生,毕业于湖南城建高专,2007年省中央党校经济管理专业毕业,曾就职于永定区沙堤乡政府、永定区四都坪乡政府,现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事、副总经理。

4、张秋华,男,1965年8月出生。1985年9月至1989年7月就读于中南林学院。曾任永定区林业局、工程师、办公室主任,教字垭政党委副书记、乡长,三家馆乡党委书记,罗塔坪乡党委书记,永定区区计委主任科员、区计划物价局副局长、区发展和改革局副局长、兼区国有资产经营公司总经理。现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事、副总经理。

5、王亮,男,1981年10月出生,1999年至2002年就读于湘潭大学建筑土木工程专业,2006年至2008年就读于湖南电大法律专业获本科文凭。曾任职于张家界市永定区审计局、大庸桥安置区建设指挥部、大庸桥办事处、沙堤安置区指挥部合约部。现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司董事、副总经理。

(三)监事会成员简历

6、罗山红,女,1979年2月出生,本科学历,毕业于湖南吉首大学,曾就职于永定区崇文办事处,现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司人力资源部副经理。

7、王勇,男,土家族,1973年10月出生,本科学历,湖南师范大学政治系法律专业毕业,曾就职于张家界市永定区物价局,现就职于张家界市永定区发改局,兼任张家界天门旅游经济投资有限责任公司监事。

8、田维欢,女,土家族,1973年8月出生,财会、大专文化,现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司法务部部长、公司职工监事。

9、陈红星,男,1976年11月出生,大专学历,现任永定区财政局国资股股长,兼任张家界天门旅游经济投资有限责任公司监事。

10、张瑶,女,1989年4月出生,大专学历,现任张家界天门旅游经济投资有限责任公司办公室主任、公司监事。

(四)高级管理人员简历

张宏兵,总经理,简历见前文。
秦明政,副总经理,简历见前文。
张秋华,副总经理,简历见前文。
王亮,副总经理,简历见前文。

覃罗平,男,1973年11月出生,大专学历;曾就职于永定会计师事务所、永定区财政局、中航旅业中南民航旅游山庄、永定区财政局农业股、永定区枫香岗乡财政所、永定区财政局乡镇财政管理局等,现任公司财务总监。

(五)董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要出具日,发行人董事、监事和高级管理人员公务员兼职情况如下:

姓名	兼职情况	担任的职务	是否在公司领取报酬	是否公务员
王勇	永定区发改局	党组成员、副局长	否	是
陈红星	永定区财政局	国资股股长	否	是

发行人董事、监事和高级管理人员中王勇、陈红星是国家公务人员,兼职不兼薪,发行人董事、监事和高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条所述的禁止任职的情形,任职符合《公司法》、《公务员法》第四十二条以及《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》(中组发[2013]18号)的规定。

发行人董事、监事、高级管理人员的设置及任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

九、发行人主要业务情况

(一)发行人主营业务情况

发行人是湖南省张家界市运营的重要旅游设施及配套工程建设企业之一,是市中心城区重要的基础设施投资建设主体及国有资产运营主体,负责市中心城区的国有资产运营和基础设施建设。

发行人报告期内各板块业务的运营情况如下所示:

表 发行人报告期营业收入构成情况

单位:万元、%

业务板块名称	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设项目	52,681.45	71.05	121,359.40	83.82	114,642.13	86.22	38,038.94	41.85
景区管理项目	1,428.00	1.93	1,904.00	1.32	2,972.65	2.24	4,246.64	4.67
房屋租赁项目	9,237.88	12.46	10,479.18	7.24	3,760.81	2.83	3,793.59	4.17
水库养殖承包项目	7,533.57	10.16	10,044.76	6.94	10,044.76	7.55	10,044.76	11.05
房地产项目	2,984.55	4.03	–	–	1,192.33	0.90	26,441.72	29.09
水电业务	–	–	–	–	–	–	8,044.52	8.85
其他业务	281.53	0.38	991.55	0.68	357.10	0.27	276.21	0.30
合计	74,146.97	100.00	144,778.90	100.00	132,969.79	100.00	90,886.38	100.00

表 发行人报告期营业毛利润构成情况

单位:万元、%

业务板块名称	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设项目	5,338.13	28.95	9,925.26	40.71	11,061.72	49.52	3,525.73	17.15
景区管理项目	1,155.50	6.27	1,485.53	6.09	2,469.45	11.05	3,782.99	18.40
房屋租赁项目	6,794.15	36.85	5,432.59	22.28	1,919.11	8.59	1,951.89	9.49
水库养殖承包项目	4,975.13	26.98	6,994.43	28.69	6,631.62	29.69	4,460.25	21.69
房地产项目	59.69	0.32	–	–	11.92	0.05	458.08	2.23
水电业务	–	–	–	–	–	–	6,132.74	29.82
其他业务	115.64	0.63	542.83	2.23	245.45	1.10	252.32	1.23
合计	18,438.24	100.00	24,380.64	100.00	22,339.28	100.00	20,564.00	100.00

表 发行人报告期营业毛利率构成情况

单位:%

业务板块名称	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
基础设施建设项目	10.13	8.18	9.65	9.27
景区管理项目	80.92	78.02	83.07	89.08
房屋租赁项目	73.55	51.84	51.03	51.45
水库养殖承包项目	66.04	69.63	66.02	44.40
房地产项目	2.00	–	1.00	1.73
水电业务	–	–	–	76.24
其他业务	41.08	54.75	68.73	91.35
综合毛利率	24.87	16.84	16.80	22.63

(二)发行人主营业务经营模式

1、基础设施建设业务板块

作为张家界市重要的基础设施开发建设主体,公司与张家界市政府及其他委托方签订了基础设施建设项目代建协议,由公司负责项目的建设,项目分段实施,分段项目整体竣工验收后,通过决算确定项目的实际投入成本,并由张家界市政府按照协议约定向公司支付结算工程款,具体工程代建收益率依据项目周期、组织难度等有所调整。项目竣工验收合格情况下,张家界市政府及其他委托方将根据代建协议支付相应款项,原则上全部工程款需自竣工验收合格后次年起,5年内支付完毕。

报告期内,公司实现基础设施建设收入分别为:38,038.94万元、114,642.13万元、121,359.40万元和52,681.45万元。占主营业务收入的比重分别为41.85%、86.22%、83.82%和71.05%。基础设施建设项目是公司最主要的营收来源,同时报告期内该部分收入保持较好增长,有利于维系公司的正常营运并为公司的稳定偿债能力提供支撑。最近三年及一期,毛利率分别为9.27%、9.65%、8.18%和10.13%,报告期内,毛利率水平有所波动,但总体稳定。

最近三年,基础设施建设业务已完工、在建项目的具体情况如下:

表 2019年已完工基础设施项目情况

单位:万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	累计收入确认金额
天泉山旅游度假休闲区	2,255.01	2,255.01	2,590.92
区农村综合服务平台项目	19,594.32	19,594.32	22,513.19
永安东路	1,086.93	1,086.93	1,248.85
永定中学	364.60	364.60	418.91
老樟树(一期)	11,200.00	11,200.00	11,200.00
沙堤一期场地(临时防洪墙)工程	12.35	12.35	67.06
合计	34,513.21	34,513.21	38,038.94

表 2020年已完工基础设施项目情况

单位:万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	累计收入确认金额
老道湾高级旅游公路项目	529.99	529.99	608.94
区农村综合服务平台项目	6,102.93	6,102.93	7,012.06
永定中学	7,035.04	7,035.04	8,083.01
万家溶项目	56,637.58	56,637.58	62,245.26
邢大公路S1\S4标	3,394.96	3,394.96	3,900.70
月亮湾小区西侧万家溶周边棚改	1,183.64	1,183.64	1,300.83
月亮岛社区老樟树周边棚改项目	155.98	155.98	171.43
法院南边(市场改造扩建)项目	621.70	621.70	683.25
月亮岛社区朱家河周边棚改项目	26,779.61	26,779.61	29,431.06
天福项目	1,138.97	1,138.97	1,205.59
合计	103,580.41	103,580.41	114,642.13

表 2021年已完工基础设施项目情况

单位:万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	累计收入确认金额
易地扶贫搬迁项目	2,617.24	2,617.24	2,876.37
陈家溪综合治理项目	366.42	366.42	402.70
区农村综合服务平台项目	9,568.20	9,568.20	10,515.54
永安东路	38,930.50	38,930.50	42,785.01
永定中学	31,951.60	31,951.60	35,115.13
永安西路	4,402.03	4,402.03	4,837.88
万家溶项目	2,413.59	2,413.59	2,652.56
陈家溪周边棚改项目	11,940.68	11,940.68	13,122.92
天福项目	8,796.93	8,796.93	8,613.65
水利水电项目	446.95	446.95	437.64
合计	111,434.14	111,434.14	121,359.40

表 2021年末主要在建基础设施建设项目情况

单位:万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	后续投资计划
八米桥至空港新城城市棚改项目	50,000.00	16,677.15	33,322.85
德皇新城以南、永安东路以北城市棚户改造项目	28,400.00	3,786.65	24,613.35
索道以西棚改项目	68,000.00	23,494.96	44,505.04
永昌路以北周边棚改项目	27,500.00	2,052.67	25,447.33
永定大道以南区治大院周边项目	8,700.00	2,836.09	5,863.91
张罗公路周边棚改项目	33,000.00	9,538.54	23,461.46
子午西路以南电视台周边棚改项目	23,200.00	5,839.18	17,360.82
堡子扁林场康养项目	82,829.10	8,766.24	74,062.86
陈家溪	150,004.86	47,062.59	102,942.28
旅游学校	48,088.16	30,864.91	17,223.25
农村扶贫基础设施建设项目	59,570.08	46,136.63	13,433.45
区人武部营区新建项目	5,565.00	1,895.78	3,669.22
天门山镇黄庄村治炼厂风险管控项目	936.88	316.09	620.79
苏木绰土地综合整治项目	64,945.96	51,080.41	13,865.55
三化三改项目	30,000.00	9,741.78	20,258.22
合计	680,740.04	260,089.66	420,650.38

发行人基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发〔2021〕5号)等关于地方政府债务管理的相关规定,不存在替政府垫资的情形,不涉及新增地方政府隐性债务。

2、房屋租赁业务

公司拥有酒店、商铺等房产21处,面积合计5.30万平方米,公司与张家界永定区交通建设投资有限责任公司(以下简称"永定区交投")签订了《委托经营租赁管理合同》,由于永定区交投具有国有资产投资管理资质,双方约定公司将上述房产委托永定区交投经营管理,委托期限为8年(2016年1月1日起至2023年12月31日止),经营所得租金收入扣除10.00%的管理费用后应全额返还给公司。此外,2016年,政府向公司划入民惠家园二期、民悦家园、民祥家园等安置保障房,总建筑面积合计67,247.06平方米,合计土地使用权面积42,114.16平方米,以2016年11月30日为评估基准日,三处房产评估价值合计1.78亿元,公司按照评估价值计入"固定资产"和"资本公积",2020年度上述房产转入投资性房地产科目。由于权属证书尚未办理完毕,且公司资产权出让受到政策限制,未来上述房产无法通过出售获取收益,公司只进行对外出租。公司拥有影院商城、文化影视城等房产6处,面积合计2.14万平方米,公司与张家界市永定区民族贸易总公司签订了《房屋托管经营合同》,双方约定公司将上述房产委托张家界市永定区民族贸易总公司经营管理,委托期限为5年(2021年1月1日起至2026年2月28日止),第一年总租金合计2,327.44万元,后续每年租金上浮3%。

截至2021年末,发行人房屋租赁业务出租标的的具体情况如下:

出租人	承租人	租赁标的物	总面积(平方米)	年租金(万元)	租金收入(万元)	
					2020年	2021年
张家界天门旅游经济投资有限责任公司	张家界市永定区交通运输建设投资有限责任公司	商业用房 廉租房	52,962.56 66,571.88	3,760.81	3,760.81	3,850.00
张家界天汇资产经营有限公司	张家界市永定区民族贸易公司	房产	3,227.69	703.05	–	703.05
	张家界永定区自来水公司	污水管网	–	1,550.43	–	478.00
张家界程鑫供销资产经营管理有限公司	张家界市永定区民族贸易公司	房产	6,154.63	227.23	–	225.30
张家界市永定区永宏电影发行放映有限公司	张家界市永定区民族贸易公司	房产	21,389.80	2,327.44	–	1,847.00
张家界永定区至程工业品有限公司	张家界市永定区民族贸易公司	房产	12,776.25	2,102.53	–	1,597.49
张家界民贸文昌商业大楼有限公司	张家界市永定区民族贸易公司	房产	8,471.06	1,423.13	–	1,129.46
张家界紫舞饭店有限公司	张家界市永定区民族贸易公司	房产	10,068.00	817.46	–	648.70
合计	/	/	181,621.87	12,912.08	3,760.81	10,479.00

3、水库养殖承包经营业务

公司水库养殖承包经营业务来自2016年政府向公司无偿划拨的水库资产对外发包形成的租金收入。上述水库包括3座中型水库、15座小(一)型水库和68座小(二)型水库,均位于永定区内,总库容13,208.00万立方米,正常库容合计11,225.00万立方米,自2015年1月1日起已经由张家界市永定区水利局打包承包给张家界荷花大鲵驯养繁殖专业合作社(以下简称"荷花大鲵合作社")统一经营,期限为30年,自2015年1月1日至2044年12月31日,承包经营费用为10,547.00万元/年。水库对应的固定资产资产划拨至公司后,该水库的承包经营权也划拨至公司,相应的租赁协议由公司续签。

目前,荷花大鲵合作社自身经营情况较好。但考虑到近年来大鲵市场价格波动,张家界市大鲵养殖和销售的单位增加,合作社社员较多等因素,发行人与荷花大鲵养殖专业合作社协商一致,于2021年12月31日起,终止《水库养殖承包经营合同》。在《水库养殖承包经营合同》履行期间,发行人与荷花大鲵合作社均已按合同约定事项具体履行完毕,不存在任何违约行为。

于2022年1月1日,发行人与张家界市永定区水利局签订合同,发行人将原委托荷花大鲵合作社经营的3座中型水库、15座小(一)型水库和68座小(二)型水库,委托张家界市永定区水利局经营管理。双方约定,在管理期间,水利局对承包水面享有管理权和使用权以及收益权,在未得到发行人许可前不得将此等权利进行转让。发行人与水利局签订的水库养殖承包经营合同期限长达23年,自2022年1月1日至2044年12月31日止,租金价款固定为10,547.00万元/年,发行人具有根据合同约定按年收取租金的合法权利。未来发行人不能如期收到租金的可能性较小,水库租赁集中度高及承包经营用途高度单一等情形对其水库租赁业务的盈利能力和偿债能力不会产生重大不利影响。

4、景区管理维护业务

发行人负责天门山景区的日常事务管理,主要开展经营管理、园林绿化、养护管理、清卫保洁、安全生产、综合治理、资源(地质遗迹)保护、山林管理等工作。湖南天门山国家森林公园管理处(以下简称"公园管理处")根据游客数量和公司承担的工作量向公司支付管理维护费。具体的管理维护费金额根据公司实际维护工程量统计结算,每年年度终了,公园管理处根据公司实际承担维护工程量进行统计,双方对统计金额确认后,公园管理处同公司签订《景区维护管理协议》。公司依据此协议确认年度应收的维护管理费具体金额和景区管理收入。

报告期内,公司确认景区管理费收入3,782.99万元、2,469.45万元、1,485.53万元和1,428.00万元。

5、房地产业务

房地产业务系公司2019年开始涉及,来自子公司张家界天翔城镇建设投资有限公司。

最近三年及一期,发行人房地产业务分别实现业务收入26,441.72万元、1,192.33万元、0.00万元和2,984.55万元,占主营业务收入比重为29.09%、0.90%、0.00%和4.03%,业务成本分别为25,983.64万元、1,180.41万元、0.00万元和2,924.86万元,毛利率分别为1.73%、1.00%、0.00%和2.00%,公司2021年公司房地产未销售并实现收入。

表 2019年房地产收入明细

单位:平方米,元/平方米,万元

项目名称	总面积	总套数	当年销售面积	当年销售套数	当年销售均价	当年确认收入
熙城春天	11,194.20	90	6,666.66	54	4,200.00	2,800.00
桂花园	16,904.18	150	8,310.45	75	5,187.36	4,310.93
沙堤特色街区一期	153,594.80	587	32,959.49	254	5,865.00	19,330.79
合计	181,693.18	827	47,936.60	383	—	26,441.72

表 2020年房地产收入明细

单位:平方米,元/平方米,万元

项目名称	总面积	总套数	当年销售面积	当年销售套数	当年销售均价	当年确认收入
熙城春天	11,194.20	90	464.33	3	4,200.00	195.02
桂花园	16,904.18	150	1,122.54	10	5,121.80	574.94
沙堤特色街区一期	153,594.80	587	718.19	6	5,881.00	422.37
合计	181,693.18	827	2,305.06	19	—	1,192.33

(三)发行人所处行业状况

1、基础设施建设行业

(1)我国基础设施建设行业的现状和发展前景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提到:"统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设,打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系"并且要"加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造,发挥市场主导作用,大同多元化投资渠道,构建新型基础设施标准体系。"基础设施建设得到了国家层面的高度重视。

同时新型城镇化的发展也促进了城市基础设施建设的进一步发展。截至2021年末,我国城镇化率达64.72%,城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求,推动了国民经济的发展,城市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来随着我国城市经济的快速发展,城市人口将进一步聚集。未来的10-20年间,我国的城镇化将进入加速发展阶段,城市人口将保持快速增长,对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。

(2)张家界市基础设施建设行业的现状和发展前景

近年来,张家界市不断加强和完善基础设施配套建设,拓展城市和经济发展空间,城乡发展呈现新面貌。根据《张家界市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》,"十四五"时期张家界市经济社会发展重点围绕十大任务,即以旅游高质量发展为引领,构建现代产业体系,推进新型城镇化,建设国际精品旅游城市,加强基础设施建设,提升发展支撑能力等。在纲要提及的十大任务中有三大任务是直接涉及到张家界基础设施建设行业的,这也意味着在未来,张家界市的基础设施建设行业有相当的发展潜力。

综上,随着城市化进程的推进、居民旅游需求的进一步释放,张家界市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、旅游行业

(1)我国旅游行业的现状和发展前景

旅游业作为我国经济战略性产业之一,被称作是"低碳绿色产业",具有资源消耗低,带动作用大,创造就业机会多,综合效益好等特点。随着我国经济快速发展,高速交通体系逐步完善以及人民收入水平的进一步提高,人们对旅游消费的需求逐步上升。近年来,随着我国经济的发展和居民收入水平的提高,国内城镇居民人均可支配收入的不断增加,居民用于旅游的消费支出逐步提高,我国旅游业保持快速发展的势头,旅游业的增长速度几乎都高于同期GDP的增长率。2021年,全国旅游市场稳步回升,消费信心进一步恢复,产业动能进一步提升,产业政策集中释放,旅游经济运行复苏向上的基本面基本稳固。五一期间,国内旅游出游2.3亿人次,按可比口径超过了疫前同期水平,全国旅游市场迎来了疫情防控和全面复苏的战略转折点。依据《2021年国民经济和社会发展统计公报》,全年国内游客32.5亿人次,比上年增长12.8%。其中,城镇居民游客23.4亿人次,增长13.4%;农村居民游客9.0亿人次,增长11.1%。国内旅游收入29191亿元,增长31.0%。其中,城镇居民游客花费23644亿元,增长31.6%;农村居民游客花费5547亿元,增长28.4%。随着科学研判、分类指导、动态调整、精准防控的机制越来越成熟,2021年旅游经济总体上呈现阶梯型复苏的态势,全年全国旅游经济运行综合指数(CTA-TEP)同比上升了25.28点,跨过荣枯线,进入102.38点的"弱景气"区间。根据中国旅游研究院发布的《2021年旅游经济运行分析与2022年发展预测》,综合考虑宏观经济、疫情影响和市场因素,预计2022年国内旅游人数39.80亿人次,国内旅游收入3.81万亿元,同比分别增长16%和27%,分别恢复至2019年同期水平近七成,预计出入境旅游人数同比增长达2成,恢复至2019年的2-3成。

据《"十四五"文化和旅游发展规划》,我国文化和旅游发展仍然处于重要战略机遇期,但机遇和挑战都有新的发展变化。制定了发展目标为:到2025年,我国社会主义文化强国建设取得重大进展。文化事业、文化产业和旅游业高质量发展的体制机制更加完善,治理效能显著提升,人民精神文化生活日益丰富,中华文化影响力进一步提升,中华民族凝聚力进一步增强,文化铸魂、文化赋能和旅游为民、旅游带动作用全面凸显,文化事业、文化产业和旅游业成为经济社会发展和综合国力竞争的强大动力和重要支撑。

(2)张家界市旅游行业的现状和发展前景

一方面张家界旅游资源得天独厚:张家界现有国家等级旅游区19家,包括5A级2家,4A级9家,3A级8家。其中,武陵源风景名胜区先后获得了中国第一个国家森林公园、中国首批世界自然遗产、中国首批世界地质公园、国家首批5A级旅游区、全国文明风景区、"张家界地貌"命名地等六张"烫金名片"。

另一方面张家界旅游交通通达度优异:张家界荷花国际机场是湖南省第二家国际机场,武陵山片区唯一的国际航空口岸。国内开通北京、上海、广州、成都、深圳、西安等51个城市的航线,开通香港、澳门、台湾3条地区航线,韩国首尔、釜山、泰国曼谷等18条国际航线,与张家界通航的城市达到72个,形成了覆盖全国各大城市及港、澳、台、东亚地区的航空网络布局。张家界火车站是湖南省湘西北最大火车站,位于张家界市永定区官黎坪,站房设计有2个主候车厅,候车面积18783平方米,最高聚集人数可达3000人,站房建有3个站台,5条旅客列车到发线,是全国一流的火车站站台。张家界各个核心景区间道路均为一级省道,路况良好。

2019年全市全年接待国内游客7912.3万人次,比上年增长15.2%;入境游客137.0万人次,增长178.7%。旅游总收入905.6亿元,增长23.6%。2020年张家界实现旅游总收入569.0亿元,比上年下降31.5%。接待国内外游客4949.2万人次,下降26.4%。

在正常年份,张家界的旅游收入增长迅速,增长速度远高于同期GDP增速。综上,张家界旅游行业未来发展前景广阔。

3、房屋租赁和房地产行业

(1)我国房屋租赁行业的现状和发展前景

国家层面对住房租赁大力支持,多次发布政策推进市场发展。如2020年9月发布《住房租赁条例(征求意见稿)》,进一步推动我国住房租赁行业走向规范、健康的发展。2021年6月24日国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。"十四五"规划要求租购并举,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给。

2019-2021年,我国房地产业增加值分别为70,444.8亿元、74,552.5亿元和77,561亿元。

(2)张家界市房屋租赁行业的现状和发展前景

《湖南十四五规划》指出要完善住房市场体系和住房保障体系,建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制。2021年1月20日,湖南省住房城乡建设工作电视电话会议中副省长陈文浩强调,要推动住房城乡建设工作再上新台阶,切实做好实施城市更新行动、加快建设城乡环境基础设施、积极发展租赁住房等。张家界作为湖南省重要的地级市,其住房租赁市场的发展同样受到关注。随着住房租赁市场完善、相关法律规则的健全,住房租赁相关政策的落地实施,张家界市房屋租赁行业的发展空间有所保障。

(四)发行人行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

公司为张家界市中心城区重要的基础设施投资建设主体及国有资产运营主体,承担了重要的城市开发建设及资产经营任务。业务开展受到股东及张家界市人民政府的大力支持,拥有优越的经营环境、相关旅游集聚效应明显,并得到了产业政策的有力支持。这使得发行人竞争优势明显,并将有力促进发行人的竞争力不断增强。公司在张家界市城市开发建设及国有资产经营方面承担了重要职能,在城市基础设施建设领域具有较强区域竞争力。

2、发行人的竞争优势

(1)优越的经营环境

发行人的业务主要围绕国家5A级旅游景区——张家界天门山国家森林公园展开。天门山四面绝壁,雄伟壮丽,保存着完整的原始次生林,植物资源丰富,有世界罕见的高山珙桐群落,其间石峰怪异、生态完好、溶洞奇丽,具有极高的旅游价值,天门山因此成为"湘西第一神山"。天门山国家森林公园景区围绕秀美山水资源打造出集田园休闲、康体养生、民俗体验等于一体的生态旅游概念,开放近三十年以来,在国内外积累了广泛的声誉,特别是深受韩国及东南亚游客青睐。

张家界天门山国家森林公园为发行人提供了优越的经营环境。一方面,天门山为环天门山区域的旅游资源综合开发提供了良好的基础,有助于形成景点联动效应,降低旅游资源开发风险,为发行人开展旅游设施及配套工程建设业务提供了良好的外部环境;另一方面,张家界天门山国家森林公园的持续发展,也为发行人开展景区管理业务提供了良好的契机。

(2)旅游资源集聚效应明显

发行人所在的大湘西旅游板块旅游景区资源极为丰富。经过历年来湘西旅游的不断发展,天门山国家森林公园景区已与周边张家界国家森林公园、武陵源风景区、湘西凤凰古城等景区一同形成了成熟的大湘西旅游路线,各风景区之间衔接紧密又各有特色,成为国内最为知名的旅游线路之一,吸引海内外游客度假旅游休闲。

受此影响,张家界市综合旅游资源开发成熟和完善后,有望较好地整合到大湘西旅游板块中,通过集聚效应提高旅游资源的运营效率,从而为发行人目前和未来的各项与旅游相关的业务带来良好的发展前景。

(3)产业政策的有力支持

环天门山区域旅游资源开发是永定区旅游发展重点建设项目,受到张家界市高度重视。同时,湖南省政府也重视张家界市旅游发展,规划将张家界市旅游产业进一步做大做强做优,培育壮大旅游战略性支柱产业,发挥创新示范作用。发行人作为张家界市运营的重要旅游设施及配套工程建设企业之一,在天门山及环天门山区域旅游资源综合开发工作中发挥了重要作用,业务开展受到股东及张家界市永定区人民政府的大力支持。各级政府的支持政策使得发行人所从事的旅游相关业务能够获得较大的市场空间和发展。

(4)公司实力雄厚、业务结构多元化

发行人为张家界市中心城区重要的基础设施投资建设主体及国有资产运营主体,公司以基础设施建设为核心,以房屋租赁、水电、水库养殖承包经营、景区管理维护、汽车租赁等业务为支撑,其业务发展得到了市政府强有力支持。公司总资产及收入规模较快增长,报告期内,公司合并资产总额分别为112.25亿元、118.63亿元、121.72亿元及141.30亿元;报告期内,分别实现营业收入9.09亿元、13.30亿元、14.48亿元及7.41亿元。未来,随着业务的不断发展,公司收入规模将会进一步提高。

(5)公司的城市基础设施项目投资建设能力强

发行人业务优势明显,以其较强的专业能力和优良的业绩,在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期基础设施投资建设与运营过程中积累了丰富的经验,建立了严格高效的项目建设和管理制度,形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证工程质量、缩短工期的高效管理程序。各项工程从设计规划到审计验收和资金结算,由专门部门实施,分工明确,运作高效,迄今为止,尚未发生质量纠纷和资金结算困难等类似事件,彰显了公司强大的投资建设和管理能力。

(6)较强的融资能力

发行人具有较强的综合实力,通过自身多年的经营发展,已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系,融资能力突出。自成立以来,发行人注重银行信誉,无欠息、逾期、垫款的情况发生,所有贷款状态均为正常,在各金融机构中有着较高的诚信度。良好的融资能力和较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展,并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

(五)发行人地域经济情况

1.湖南省概况

湖南,地处中国中部、长江中游,是华夏文明的重要发祥地之一。湖南土地面积21.18万平方千米,占中国国土面积的2.2%,在各省市区面积中居第10位。湖南省下辖13个市、1个自治州(122个县、市、区)。张家界是湖南省辖地级市,总面积9,563.00平方公里,占湖南省面积的4.50%。截至2021年末,湖南省常住人口6,622万人。其中,城镇人口3,954.62万人,城镇化率59.71%。

湖南省自然资源,尤其是有色金属资源储量丰富,水陆空交通综合运输体系完善,经济发展基础良好。湖南省为我国东南腹地,具有"一带一部"的区位优势,区域地位重要。未来随着国家"一带一部"、长江经济带战略深入推进,湖南省将继续发挥区位优势,推动产业结构调整以及对内对外开放,整体经济保持稳定增长。

根据《湖南省2021年国民经济和社会发展统计公报》及《湖南省2021年预算执行情况与2022年预算草案的报告》,全年地区生产总值46063.1亿元,比上年增长5.7%。其中,第一产业增加值4322.9亿元,增长9.3%;第二产业增加值18126.1亿元,增长6.9%;第三产业增加值23614.1亿元,增长7.9%。2021年,全省一般公共预算地方收入3250.7亿元,增长8%,为预算的103.9%;加上中央补助、一般债务收入等,收入合计9937.8亿元。

整体上,虽然受我国宏观经济进入"新常态"影响,近年来湖南省GDP增速有所放缓,但仍高于全国平均水平;近年来湖南省产业结构不断优化,第二产业发展较快,第三产业占比相对稳定,支柱产业多元化程度高,整体抗风险能力较强;未来,湖南省仍将大力发展第三产业,在"中部崛起"战略以及"一带一部"区位优势的带动下,湖南省经济仍有望保持稳定增长。

2.张家界市概况

张家界市是湖南省辖地级市,辖2个市辖区(永定区、武陵源区)、2个县(慈利县、桑植县)。张家界市总面积9,653.00平方公里,占湖南省面积的4.50%,是中国最重要的旅游城市之一。张家界市两个市辖区中,永定区面积2,174.00平方公里,占张家界市总面积的22.52%;武陵源区面积369.00平方公里。截至2021年末,全市常住人口151.03万人。

张家界是我国重点旅游城市,旅游资源丰富,拥有"世界自然遗产"、"国家级风景名胜区"、"国家地质公园"和"国家森林公园"等称号。截至2021年末,全市拥有与国家等级旅游区(点)26个,其中4A级及以上12家。根据《张家界市2021年国民经济和社会发展统计公报》,2021年,张家界实现地区生产总值580.30亿元,比上年增长4.5%。分产业看,第一产业增加值82.8亿元,增长9.0%;第二产业增加值81.7亿元,下降5.5%;第三产业增加值415.8亿元,增长5.7%。

工业方面,2021年,张家界全年规模以上工业增加值比上年增长3.0%。其中,民营经济增加值比上年增长2.3%。规模以上工业企业营业收入102.4亿元,比上年增长5.8%。

旅游业是张家界市的支柱性产业,总体运行情况较好。2021年,全年全市旅游等级区(点)26家,其中,4A级及以上12家。2020年,实现旅游总收入569.0亿元,比上年下降31.5%。接待国内外游客4,949.2万人次,下降26.4%。

总体看,张家界市经济平稳增长,旅游业发展形势稳中向好;张家界市对于基础设施建设的投资保持在较高增速。2021年全市一般公共预算收入预计完成58.08亿元。其中:地方一般公共预算收入35.66亿元,为年初预算的100%,同比增长11%,上划中央收入18.68亿元,上划省级收入3.74亿元。全市一般公共预算支出预计完成184.88亿元(含中央、省级各种补助支出),为年初预算的100%,同比下降6.59%。

3、张家界市永定区概况

根据《永定区2021年国民经济和社会发展统计公报》,2021年全区地区生产总值(GDP)239.67亿元,按照可比价计算(下同),比上年增长3.7%。其中,第一产业25.19亿元,增长8.9%;第二产业34.46亿元,增长-6.5%;第三产业180.02亿元,增长5%。第一、二、三大产业分别拉动GDP增长1、-1、3.7个百分点,三大产业对GDP增长的贡献率分别为26.4%、-27%、100%,全区三大产业的比重调整为10:14:76。

工业方面。全年全部工业增加值216,770万元,比上年增长3.9%。年末规模上工业企业89家,实现销售产值60.94亿元,增长5.6%,规模以上工业增加值比上年增长1.8%,规模以上工业企业实现利润2.072亿元,增长8.6%。

旅游方面。全区全年接待国游客2320万人次,旅游总收入305亿元,游客同比增长21.1%,收入同比增长54%。

财政方面。2021年,全区完成一般公共预算收入121,666万元,同比增长5.68%。其中:地方收入67,397万元,同比增长11.9%。全年一般公共预算支出419,932万元,同比增长1.43%。

表 张家界市永定区2019-2021年财政经济情况

单位:亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	229.57	230.66	239.67
一般预算收入	7.54	6.02	6.74
政府性基金收入	7.09	5.07	13.08
其中:国有土地出让收入	7.09	5.00	13.04
政府性基金支出	5.54	6.52	15.41
其中:国有土地出让支出	4.90	1.19	8.85

数据来源:张家界市永定区财政局。

第五节 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018年-2020年经审计的合并财务报告及2021年1-9月未经审计的财务报表。中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年度的合并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中审亚太审字(2020)020254号,北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2020年度和2021年度的合并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(2021)京会兴审字第60000033号和(2022)京会兴审字第60000023号。

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

一、报告期财务报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量(以下合称"企业会计准则"),结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定,编制财务报表。发行人编制的财务报表除现金流量表按照收付实制原则编制外,其余均按照权责发生制原则编制。

发行人财务报表以持续经营为编制基础,符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、发行人报告期内重大会计政策变更、会计估计变更情况

(一)重要会计政策变更

1、执行《企业会计准则第21号——租赁》(2018年修订)

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2018年12月7日颁布修订的《企业会计准则第21号——租赁》(财会(2018)35号)(简称"新租赁准则")。根据新租赁准则的衔接规定,本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为承租人选择首次执行本准则的累积影响数调整2021年1月1日的留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁,本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

(1)将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理;

(2)计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;使用权资产的计量不包含初始直接费用;

(3)存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;

(4)作为使用权资产减值测试的替代,根据本附注"三、(二十七)预计负债"评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;

(5)首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更,不进行追溯调整,根据租赁变更的最终安排,按照新租赁准则进行会计处理。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁,本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估,并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的,本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外,本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2、执行关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知(财会[2021]9号)

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会(2020)10号,以下简称《规定》),对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让,企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知(财会〔2021〕9号)(以下简称"本通知"),本通知自2021年5月26日起施行,将适用《规定》简化方法的租金减让期间由"减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额,2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件,2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件"调整为"减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额,2022年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件,2022年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件",其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理,对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理,并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整,但不调整前期比较财务报表数据;对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让,根据该通知进行调整。

3、执行《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2017年7月5日颁布修订的《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)(简称"新收入准则"),不再执行2006年2月15日《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会〔2006〕3号)中的《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第15号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定,本公司选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2021年1月1日的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。对2021年1月1日之前发生的合同变更,本公司采用简化处理方法,对所有合同根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

与原收入准则相比,执行新收入准则对2021年度财务报表相关项目的影响如下:

单位:元

受影响的资产负债表项目	影响金额(2021.12.31)	
	合并	母公司
预收款项	-127,132,818.78	
合同负债	116,929,554.44	
其他流动负债	10,203,264.34	

4、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)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会2017〕14号)

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2017年3月至5月期间颁布修订的《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)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会2017〕14号)(统称"新金融工具准则")。根据衔接规定,本公司追溯应用新金融工具准则,但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。

金融资产分类与计量方面,新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为"以摊余成本计量的金融资产"、"以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产"和"以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产"三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面,新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型,依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加,信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款存在简化方法,允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。

本公司执行新金融工具准则对财务报表的主要影响如下:

单位:元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额2021年1月1日	
			合并	母公司
执行新金融工具准则	董事会	可供出售金融资产	-289,700,000.00	-289,700,000.00
		其他非流动金融资产	289,700,000.00	289,700,000.00

(二)重要会计估计变更

报告期内发行人主要会计估计未发生变更。

四、发行人报告期内更换了会计师事务所

因与中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)签订的合同到期,经治商,发行人决定聘用北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司2020-2021年度财务报表审计机构。公司此次变更不涉及公司内部有权决策机构的审议,符合公司规章制度的要求。此次变更会计师事务所不违反相关法律法规的规定,不影响公司财务报表的审计质量,不造成会计政策和会计估计的重大变化。

五、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表 报告期发行人主要财务数据

单位:万元

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产合计	1,413,035.19	1,217,198.85	1,186,343.18	1,122,530.98
其中:流动资产	1,068,678.68	890,744.70	853,887.50	831,640.99
负债合计	844,722.77	700,202.03	680,863.09	647,540.84
其中:流动负债	298,515.60	127,683.34	136,574.60	115,009.90
所有者权益合计	568,312.42	516,996.82	505,480.10	474,990.14
营业收入	74,146.97	144,778.90	132,969.79	90,886.38
营业利润	11,896.70	14,634.51	17,558.66	13,825.10
净利润	8,680.52	10,455.71	13,978.78	12,006.40
经营活动产生的现金流入	64,290.78	94,408.61	118,886.63	79,225.68
经营活动产生的现金流量净额	10,667.53	-44,652.08	-16,523.18	-134,142.67
投资活动产生的现金流量净额	-12,709.13	-2,431.95	726.64	1,800.67
筹资活动产生的现金流量净额	2,976.46	25,247.26	-8,313.88	172,495.42
现金及现金等价物净增加额	934.87	-21,836.76	-24,110.42	40,153.42

表 报告期发行人主要财务指标

财务指标	2022年9月30日/2022年1-9月	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度
资产负债率(%)	59.78	57.53	57.39	57.69
全部债务(万元)	576,187.90	562,070.38	552,754.12	578,411.45
债务资本比率(%)	50.34	52.09	52.23	54.91
流动比率	3.15	6.98	6.25	7.23
速动比率	1.25	2.14	2.8	3.4
EBITDA(万元)	14031.25	29,583.13	30,934.72	29,944.01
EBITDA全部债务比(%)	2.44	5.26	5.60	5.18
EBITDA利息倍数(倍)	0.50	0.97	0.78	1.62
营业毛利率(%)	24.87	16.84	16.8	22.63
总资产收益率(%)	0.66	0.87	1.21	1.07
净资产收益率(%)	1.60	2.05	2.85	2.53
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注:

1、资产负债率=总负债/总资产×100%
2、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款
3、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%
4、流动比率=流动资产/流动负债
5、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
7、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
8、EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
9、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
10、总资产收益率=净利润/((期初总资产+期末总资产)/2)×100%
11、净资产收益率=净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2)×100%
12、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
13、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第六节 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

根据大公国际资信评估有限公司对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估,发行人主体长期信用级别为AA,评级展望为稳定,本期债券信用级别为AAA,评级展望为稳定。

主体长期信用等级AA标识所代表的含义:偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

中长期债券信用等级AAA标志所代表的含义:偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

(一)评级观点

张家界天门旅游经济投资有限责任公司(以下简称"张家界天旅投"或"公司")主要承担张家界市及永定区城市基础设施建设及国有资产经营等任务。本次评级结果表明,张家界市及永定区经济总量均逐年增长,公司作为张家界市及永定区重要的基础设施投融资建设及国有资产经营主体,持续得到当地政府的有力支持。但同时,公司在建及拟建项目投资规模较大,面临较大资本支出压力;公司受限资产占比较高,对资产流动性产生一定影响;公司总有息债务规模较大,短期有息债务占比较高,公司面临较大短期偿付压力。常德财鑫融资担保有限公司(以下简称"财鑫担保")对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。

(二)优势

1、近年来,张家界市及永定区经济总量均逐年增长,且永定区经济及财政实力在张家界市各区县中排名均靠前,交通便利,为公司业务发展提供了较好的外部条件;

2、公司是张家界市及永定区重要的基础设施投融资建设及国有资产经营主体,业务具有较强的区域专营性,在资产划转和政府补助等方面持续获得当地政府的有力支持;

3、财鑫担保对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。

(三)关注

1、公司在建及拟建项目投资规模较大,面临较大资本支出压力;

2、截至2022年9月末,公司受限资产占比较高,对资产流动性产生一定影响;

3、公司总有息债务规模较大,截至2022年9月末,短期有息债务占总有息债务的比重较高,公司面临较大短期偿付压力。

(四)跟踪评级安排

自评级报告出具之日起,大公国际资信评估有限公司(以下简称"大公")将对张家界天门旅游经济投资有限责任公司(以下简称"发债主体")进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容:

(1)跟踪评级时间安排

定期跟踪评级:大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级:大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告,并发布评级结果。

(2)跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(3)如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料,大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好,与多家商业银行、政策性银行等金融机构均保持良好、稳定的合作关系。截至2022年9月末,发行人共获得银行授信额度71.51亿元,其中已使用授信54.62亿元,尚余授信16.89亿元。具体明细如下表所示:

表 发行人银行授信明细

单位:亿元

序号	授信银行	授信额度	使用额度	剩余额度
1	北京银行	0.95	0.95	–
2	华融湘江银行	6.50	3.77	2.73
3	中国建设银行	8.95	3.74	5.21
4	交通银行	2.19	2.19	–
5	张家界农商行	6.20	2.50	3.70
6	长沙银行	0.90	0.90	–
7	中国农业发展银行	4.42	4.42	–
8	中国农业银行	28.60	25.70	2.90
9	国家开发银行	12.80	10.45	2.35
合计		71.51	54.62	16.89

报告期内,发行人及其子公司严格遵守相关协议约定和有关制度规定,按时归还银行贷款本息,报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%,不存在逾期未偿还的债务。

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

截至本募集说明书摘要出具日,发行人及其子公司共有已发行尚未兑付的债券及各类债权融资产品15.00亿元,具体明细情况如下表所示:

表 发行人债券及债权融资产品明细表

单位:亿元

名称	融资类型	发行额度	余额	发行时间	期限(年)	票面利率(%)	本息兑付情况
PR19天门	非公开公司债	10.00	7.00	2019-1-25	5	8.00	正常
PR天门02	非公开公司债	5.00	3.50	2019-08-12	5	8.00	正常
22天门01	非公开公司债	3.00	3.00	2022-01-27	3	8.00	正常
22天门02	非公开公司债	1.50	1.50	2022-08-10	3	8.00	正常
合计		18.00	15.00				

发行人已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,并按时、足额向投资者支付债券利息。除此之外,发行人及其子公司无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、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等。

截至本募集说明书摘要出具日,发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

第七节 本期债券增信情况

本期债券由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(一)基本情况

公司名称:常德财鑫融资担保有限公司
注册地址: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
法定代表人:余俞
注册资本:700,000万元人民币
公司类型:有限责任公司

股东单位:常德市财政局(股份占比66.79%)、常德市经济建设投资集团有限公司(12.86%)、常德市天智投资发展有限公司(12.86%)、常德市交通建设投资集团有限公司(7.14%)、常德市文化旅游投资开发集团有限公司(0.36%)

实际控制人:常德市财政局

营业范围:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、债券发行担保、经监管部门批准的其他融资性担保业务;诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金对外投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)担保人主要财务指标

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对常德财鑫2021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[2022]0037号)。除特殊说明外,下列财务数据均源于上述经审计的财务报告。

表 常德财鑫主要财务指标情况

项目	2021年末/度
总资产(亿元)	90.26
所有者权益(亿元)	75.45
营业收入(亿元)	4.58
净利润(亿元)	1.03
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	-1.91
投资活动产生的现金流量净额(亿元)	-1.96
筹资活动产生的现金流量净额(亿元)	16.35
资产负债率(%)	16.41
净资产收益率(%)	1.31

注:

(1)资产负债率=负债总额/资产总额
(2)净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]

第八节 本期债券发行的有关机构

一、发行人:张家界天门旅游经济投资有限责任公司
法定代表人:赵朝阳
住所:张家界市永定区永定大道251号
办公地址:张家界市永定区永定大道251号
联系电话:0744-2888805 传真:0744-2888805 邮政编码:427000
经办人:赵晓江

二、牵头主承销商、簿记管理人:财信证券股份有限公司
法定代表人:刘宛晨
住所:湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋(B座)26层
办公地址:长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话:0731-88954704 传真:0731-89955743 邮政编码:410005
经办人员:王沐钒、熊源

二、联席主承销商:天风证券股份有限公司
法定代表人:余磊
住所:湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层
办公地址:北京市西城区佟麟阁路36号
联系电话:18900662678 传真:010-59833001 邮政编码:100032
经办人员:任保同、孟珊珊、韦露

三、律师事务所:湖南人和人律师事务所
负责人:张杰
住所:长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋人和人律师大厦
办公地址:长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋人和人律师大厦
联系电话:0731-84156148 传真:/ 邮政编码:410000
经办律师:张杰、刘亚萍

四、会计师事务所
(一)中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
负责人:王增明
住所:北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206
办公地址:北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦23层
联系电话:010-68211456 传真:/ 邮政编码:100036
经办人:臧其冠、曾德文

(二)北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
负责人:张恩军
住所:北京市西城区裕民路18号2206房间
办公地址:北京市西城区裕民路18号北环中心22层
联系电话:010-82250666 传真:010-82250851 邮政编码:100029
经办人:任国寸、吴军兰

五、评级机构:大公国际资信评估有限公司
法定代表人:吕柏乐
住所:北京市海淀区西三环北路89号3层-01
办公地址:北京市海淀区西三环北路89号3层-01
联系电话:010-67413300 传真:010-67413555 邮政编码:100089
联系人:赵婧

六、债券托管机构
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号楼
法定代表人:水汝庆
经办人员:李皓、毕远哲
办公地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170738、88170735 传真:010-88170752 邮政编码:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
负责人:戴文桂
经办人员:王博
办公地址:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
联系电话:021-68870172 传真:021-68870064 邮政编码:200120

七、上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号上海证券大厦
总经理:蔡建春
经办人员:李刚
办公地址:上海市浦东南路528号上海证券大厦13层
联系电话:021-68808888 传真:021-68804868 邮政编码:200120

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人:
张家界农村商业银行股份有限公司
营业场所:张家界市永定区西溪坪办事处永定大道2号
负责人:龙芳
经办人员:李枝梅
办公地址:张家界市永定区西溪坪办事处永定大道2号
办公电话:13574412588 传真:/ 邮政编码:427000

九、募集资金监管银行:
湖南银行股份有限公司张家界分行
营业场所:湖南省张家界市永定区迎宾路和解放路交叉口(天门大厦)
负责人:邱苏明
经办人员:罗梦轩
办公地址:湖南省张家界市永定区迎宾路和解放路交叉口(天门大厦)
办公电话:18627448919 传真:/ 邮政编码:427000

第九节 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书及摘要的备查文件如下:

(一)有关主管部门对本期债券的注册文件;
(二)发行人关于本期债券的募集说明书及其摘要;
(三)发行人2019-2021年经审计的财务报告及2022年1-9月未经审计的财务报表;
(四)大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(五)湖南人和人律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(六)《债权代理协议》;
(七)《债券持有人会议规则》;

二、查询地址

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

张家界天门旅游经济投资有限责任公司
联系地址:张家界市永定区永定大道251号
联系人:赵晓江
电话:0744-2888805

财信证券股份有限公司
联系地址:长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32楼
联系人:向汝婷
电话:0731-88954704
传真:0731-89955743
互联网网址:http://www.cfzq.com

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。

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

国家发展和改革委员会网站:www.ndrc.gov.cn
中央国债登记结算有限责任公司:www.chinabond.com.cn