

2019 年第二期湖南轩达建设投资有限公司

公司债券募集说明书



发行人：湖南轩达建设投资有限公司



主承销商：东北证券股份有限公司

二〇一九年一月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

发行人不承担地方政府融资平台职能，本期债券不增加地方政府债务规模，本期债券发行后形成的债务不纳入到地方政府债务。

募集资金投资项目实施主体为发行人，本期债券偿债保障措施主要为募集资金投资项目收益和发行人经营收益。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽职的义务，对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说

明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

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

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券（简称“19轩达建投债02”）。

**（二）发行总额：**人民币7亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。

**（四）债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档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](http://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。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（五）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承

销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人相结合的方式发行。

**（六）发行对象：**通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（七）债券形式：**采用实名制记账方式。通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者中的机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（八）信用评级：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，主体长期信用等级为AA。

**（九）债券担保：**本期债券无担保。

**（十）还本付息方式：**本期债券设本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末，逐年按照债券发行额度的20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。

## 目录

释 义 .....	1
第一条 债券发行依据.....	3
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	4
第三条 发行概要.....	9
第四条 认购与托管.....	12
第五条 债券发行网点.....	14
第六条 认购人承诺.....	15
第七条 债券本息兑付办法 .....	17
第八条 发行人基本情况 .....	18
第九条 发行人业务情况 .....	30
第十条 发行人财务情况 .....	49
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	68
第十二条 募集资金用途 .....	69
第十三条 偿债保障措施 .....	81
第十四条 风险与对策.....	88
第十五条 信用评级.....	95
第十六条 法律意见.....	98
第十七条 其他应说明的事项 .....	99
第十八条 备查文件.....	100

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**本公司、轩达建投、发行人：**指湖南轩达建设投资有限公司。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**本期债券：**指2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商、簿记管理人、东北证券：**指东北证券股份有限公司。

**承销商：**指负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**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期债券的份额承担债券发行的风险，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

**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期债券的投资者。

**债权代理人：**指东北证券股份有限公司。

**《债权代理协议》：**指《2019年第二期湖南轩达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《湖南轩达建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

**监管银行：**中国建设银行股份有限公司岳阳市分行。

**《监管协议》**：指《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。

**流动性贷款支持银行**：中国建设银行股份有限公司湖南省分行

**开发区**：指岳阳经济技术开发区。

**市政府**：指岳阳市人民政府。

**中央国债登记公司**：指中央国债登记结算有限责任公司。

**中证登上海分公司**：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**上交所**：上海证券交易所。

**开发总公司**：岳阳经济技术开发区开发总公司。

**开发建设总公司**：岳阳经济技术开发区开发建设总公司。

**南翔万商**：南翔万商（岳阳）物流产业有限公司。

**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地区的法定节假日和/或休息日）。

**工作日**：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

**元**：指人民币元。

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指追溯调整后报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，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，这些差异系由四舍五入造成。

## 第一条 债券发行依据

### 一、本次发行的审批文件文号

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕38号文件批准公开发行人。

本期债券业经湖南省发展和改革委员会湘发改〔2016〕462号文件转报国家发展和改革委员会。

### 二、发行人内部对发行债券的批准情况

本期债券于2016年6月10日经湖南轩达建设投资有限公司董事会会议（湘轩投董发〔2016〕4号）决议申请公开发行人。

本期债券于2016年7月5日经发行人股东岳阳经济技术开发区财政局出具《关于同意湖南轩达建设投资有限公司发行企业债券的批复》，批准申请公开发行人。



## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：湖南轩达建设投资有限公司

住所：岳阳经济技术开发区岳阳大道9号（开发区管委会办公楼613房）

法定代表人：任继艳

联系人：喻清波

联系地址：岳阳经济技术开发区岳阳大道9号（开发区管委会办公楼613房）

电话：0730-8720456

传真：0730-8720217

邮编：414000

### 二、承销团

#### （一）主承销商/债权代理人：东北证券股份有限公司

住所：长春市生态大街6666号

法定代表人：李福春

联系人：刘文峰、金伟龙

联系地址：北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座5层

电话：010-63210705

传真：010-68573837

邮编：100033

#### （二）分销商：

##### 1、华金证券有限责任公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

法定代表人：宋卫东

联系人：沈笛

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 3 层

电话：010-56767926

传真：010-56767920

邮编：100033

## 2、万和证券股份有限公司

住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼

法定代表人：朱治理

联系人：徐搏、包乐鹏

联系地址：深圳市罗湖区笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 27 层

电话：0755-25840853、0755-88694888-841

传真：0755-25842783

邮编：518020

## 三、托管人：

### 1、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

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

### 2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 116 路中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

#### 四、交易所发行场所：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：蒋锋

联系人：段东兴

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

#### 五、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

法定代表人：王子龙

联系人：周铁华、吴平权

联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

电话：010-88312380

传真：010-88312386

邮编：100044

#### 六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

法定代表人：罗光

联系人：董攀伟、张瑾

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7

层

电话：010-62299771

传真：010-65660988

邮编：100088

**七、监管银行：中国建设银行股份有限公司岳阳市分行**

营业场所：岳阳市岳阳楼区南湖大道 310 号

负责人：刘星

联系人：龙珂

联系地址：岳阳市岳阳楼区南湖大道 310 号

电话：0730-3069651

传真：0730-3069651

邮编：414000

**八、发行人律师：上海市锦天城（北京）律师事务所**

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场 C1 座 6 层

负责人：傅东辉

联系人：梁文盛、崔玉

联系地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场 C1 座 6 层

电话：010-85230688

传真：010-85230699

邮编：100738

**九、流动性贷款支持银行：中国建设银行股份有限公司湖南省分行**

营业场所：长沙市白沙路 2 号

负责人：文爱华

联系人：龙珂

联系地址：岳阳市开启旭园路 114-116 号

电话：0730-3069651

传真：0730-3069651

邮编：414000

十、土地资产评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

营业场所：北京市西城区阜成门外大街 1 号四川大厦东塔楼 2315  
室

负责人：杨文化

联系人：唐靓

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 1 号四川大厦东塔楼 2315  
室

电话：010-66553366

传真：010-66553380

邮编：100082

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**湖南轩达建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券（简称“19轩达建投债02”）。

三、**发行总额：**人民币7亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期债券。本期债券设置提前偿还条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例等额偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档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](http://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。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行方式：**本期债券由主承销商组织承销团，通过簿记建档、集中配售的方式在承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行两种方式。

七、**发行对象：**通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过上海证券交易所发行部分的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券

账户的合格投资者中的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**八、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管；投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。

**九、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**十、发行期限：**本期债券公开发行业期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2019 年 1 月 25 日止。

**十一、簿记建档日：**2019 年 1 月 23 日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即 2019 年 1 月 24 日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 24 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自 2019 年 1 月 24 日起至 2026 年 1 月 23 日止。

**十五、还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

**十六、付息日：**2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 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)。

**十七、本金兑付日：**本期债券的本金兑付日为 2022 年至 2026 年每年 1 月 24 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为东北证券股份有限公司，分销商为华金证券有限责任公司、万和证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，主体长期信用等级为 AA。

二十三、债权代理人：东北证券股份有限公司。

二十四、监管银行：中国建设银行股份有限公司岳阳市分行。

二十五、流动性贷款支持银行：中国建设银行股份有限公司湖南省分行。

二十六、上市安排：本期债券发行结束 1 个月内，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。

二十七、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。



## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其它法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。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、本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的合格投资者中的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的合格投资者中的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，合格投资者中的机构投资者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、上证所A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；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、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者中的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

## 第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）购买本期债券，被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者同意东北证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，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；

四、投资者同意中国建设银行股份有限公司岳阳市分行作为监管银行，与发行人签订《监管协议》，接受该文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

五、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；

六、在本期债券存续期限内，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该等债务转让：

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

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转

让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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

七、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；

八、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。

## 第七条 债券本息兑付办法

本期债券期限为7年期，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

### 一、利息支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息1次。本期债券每年付息日为2020年至2026年每年的1月24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）。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理。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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金兑付

（一）本期债券采用提前偿还本金方式。本期债券从存续期的第3个计息年度开始，每年偿还本金的20%，即在2022年至2026年每年的1月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），每年偿还本金14,000万元。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值进行分配（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）。中央国债登记公司将按照还本比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。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：湖南轩达建设投资有限公司

成立日期：2012年3月31日

住所：岳阳经济技术开发区岳阳大道9号(开发区管委会办公楼613房)

法人代表：任继艳

注册资本：贰亿零肆佰零捌万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：设施建设；资产管理、项目管理、物业管理、绿化维护、道路养护；对外投资、自有资产租赁和出售，房屋及场地租赁，仓储服务（不含危险化学品及易制毒化学品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人是经岳阳经济技术开发区管理委员会批准设立，负责岳阳经济技术开发区区域内的基础设施建设和土地开发与整理的重要主体，经营业务主要涵盖城市基础设施建设、土地开发与整理等。

截至2017年12月31日，发行人资产总额74.80亿元，负债总额12.27亿元，净资产62.53亿元，资产负债率16.40%。2017年发行人实现营业总收入5.06亿元，净利润2.04亿元，其中归属于母公司所有者的净利润1.48亿元。

### 二、历史沿革

湖南轩达建设投资有限公司成立于2012年3月31日，系经岳阳经济技术开发区管理委员会会议决议（岳经管会纪〔2012〕3号），由岳阳经济技术开发区开发总公司和岳阳经济技术开发区开发建设总公司共同组建的重要国有公司，成立时注册资本20,000万元。其中开发总公

司出资 19,200 万元，占总股本的 96%；开发建设总公司出资 800 万元，占总股本的 4%。

开发总公司和开发建设总公司于 2012 年 3 月 28 日第一次出资，出资额分别为 5,000 万元和 800 万元，此次注资由湖南恒兴联合会计师事务所出具湘恒兴现验字（2012）第 048 号验资报告验证，其中开发建设总公司已于此次出资中缴足其认缴额度。之后，开发总公司分别于 2013 年 4 月 9 日和 2013 年 12 月 27 日进行两次增资，增资额度分别为 4,200 万元和 10,000 万元，由湖南恒兴联合会计师事务所分别出具湘恒兴现验字（2013）第 062 号和湘恒兴现验字（2013）第 398 号验资报告验证。经过此两次增资之后，开发总公司缴足其认缴额度。

2015 年 4 月 15 日，湖南轩达建设投资有限公司股东会决议将公司股东变更为岳阳经济技术开发区财政局，根据轩达建投《关于规范公司股权结构的请示》（湘轩投请〔2015〕5 号）和岳阳经济技术开发区管理委员会批复文件《关于企业国有产权无偿划转的批复》（岳经管复〔2015〕6 号），将岳阳经济技术开发区开发总公司持有的轩达建投全部股权 19,200 万元和岳阳经济技术开发区开发建设总公司持有的轩达建投全部股权 800 万元全部无偿划转给岳阳经济技术开发区财政局，股权变更后发行人为国有独资公司。此次股权划转于 2015 年 8 月 31 日在岳阳市工商行政管理局办理了工商变更登记。

2015 年 6 月 16 日，湖南轩达建设投资有限公司股东决定，变更公司经营范围为：“设施建设；资产管理；项目管理；绿化维护、道路养护；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）。”

2016 年 3 月，岳阳经济技术开发区管理委员会、发行人、国开发展基金有限公司三方签订协议，由国开发展基金有限公司对发行人参股，



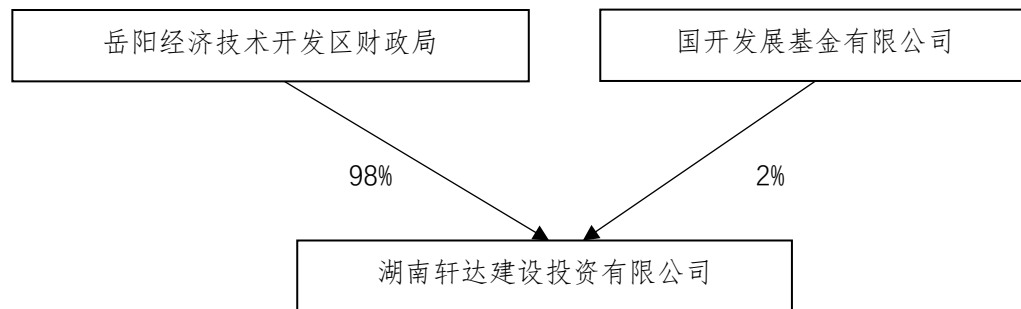
按协议 2031 年 3 月前退出。2017 年 5 月 15 日，发行人注册资本变更为 20,408 万元，其中岳阳经济技术开发区财政局出资 20,000 万元，国开发展基金有限公司出资 408 万元。

此后，发行人的注册资本和股权结构未发生变化。

### 三、发行人股东情况

轩达建投是经岳阳经济技术开发区管理委员会批准设立的重要国有企业，截至 2018 年 9 月末，发行人股东为岳阳经济技术开发区财政局和国开发展基金有限公司。

发行人股东情况如下图：



### 四、发行人公司治理和组织结构

#### （一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。《湖南轩达建设投资有限公司章程》规定了出资人（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。

股东会享有如下权利：（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）审议和批准董事会的报告；（4）审议和批准监事会的报

告；(5) 审议批准公司的年度财务预算、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) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；(8) 对公司的经营进行监督，提出建议或质询；(9) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；(10) 对发行公司债券（包括各类债券）作出决议；(11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；(12) 改变或终止公司主营业务、经营范围；(13) 修改公司章程；(14) 公司的股权或股份的转让；(15) 设立新的子公司或引入新的股东；(16) 决定对外投资的方向及额度；(17) 对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 50%的负债或资产；(18) 放弃债权；(19) 在公司资产上设定任何担保权益；(20) 向公司股东或实际控制人提供担保；(21) 对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 50%；(22) 购置或转让主要资产，重大资产处置、收购或重组；(23) 任何费用超过公司最近一期经审计净资产总额的 20%的重大研发计划；(24) 发行股份及其他证券（债券除外），进行股改、上市；(25) 改变国开发展基金有限公司投资资金用途；(26) 其他可能会对公司营运状况、财务状况或国开发展基金有限公司权益产生较大影响的事项(27) 审议法律、法规和公司章程规定应当有股东会决定的其他事项。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为 7 人，其中 5 名由股东提名经股东会审议确定，剩余 2 名为公司职工代表董事，由职工代表大会民主选举产生或更换。公司设董事长一名，由公司股东会以过半数表决权的股东选举产生。董事会每届任期三年，董事长任期不超过董事会任期，期满后，可以连选连任。董事会行使下列职权：(1) 负责召集股东，并向股东会报告工作；(2) 执行股东会的决议；(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；(7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；(8) 决定公司内部管理机构的设置；(9) 决定股东会职权以外的公司债发行、PPN 等融资行为及对外担保等事项；(10) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；(11) 制定公司的基本管理制度；(12) 公司章程规定的其他职权及决定股东会职权以为的事务。

### 3、监事会

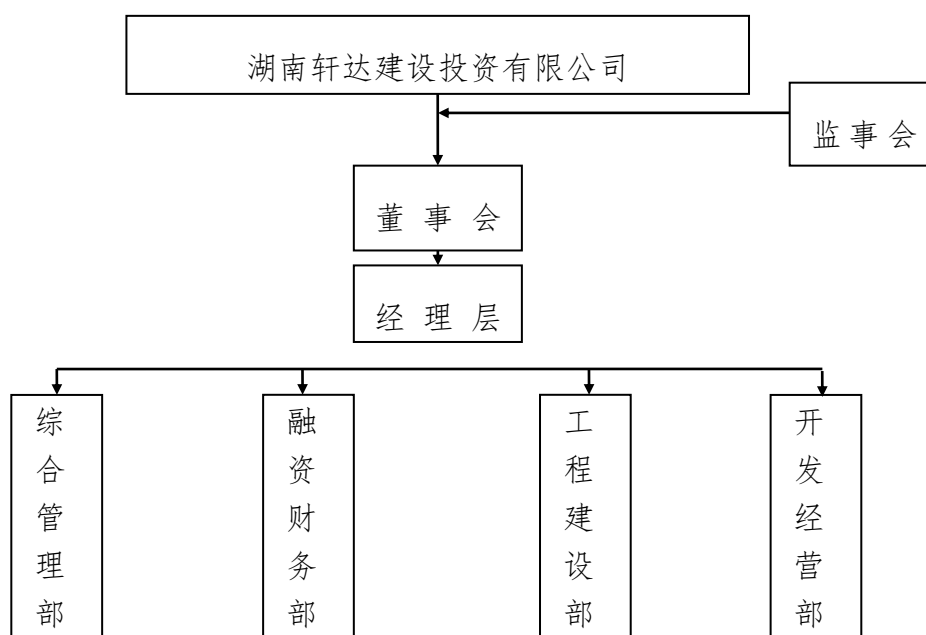
公司设监事会，成员为 5 人。其中职工监事 2 人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一名，由股东会过半数表决权的股东选举产生。监事的任期每届三年，期满后，非职工监事由股东提名经股东会审议确定，职工监事经公司职工代表大会选举产生，可以连任。董事会董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：(1) 检查公司财务；(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；(5) 向股东会会议提出提案；(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；(7) 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；(8) 公司章程规定的其他职权。

### 4、经理层

公司设总经理1名,副总经理若干名。总理由董事会聘任或解聘。经理层每届任期三年,可以连聘连任。经理层行使下列职权:(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织公司年度经营计划和投资方案;(3)拟订公司内部管理机构设置方案;(4)拟订公司的基本管理制度;(5)制定公司的具体规章;(6)提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;(7)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;(8)董事会授予的其他职权。

## (二) 组织结构

公司内部职能机构设立四个部室,即综合管理部、融资财务部、工程建设部、开发经营部。组织结构图如下:



1、综合管理部:负责公司一般性工作、党务、宣传、行政工作。负责管理人力资源的录用、任免等工作,建立实施合理的绩效考核体系和薪酬体系;制订公司管理制度和监督落实;其他政工人事、工青妇、后勤等工作。

2、融资财务部:负责公司财务预算的编制、执行监督工作;做好资金筹集、支出审核及债务偿还工作;负责公司日常财务管理等。

3、工程建设部：负责工程项目的管理；负责工程技术、进度、安全、质量的管理监督工作等；协助处理征地拆迁工作。

4、开发经营部：负责整理土地的报批及经授权的招、拍、挂，制定和执行年度土地报批及出让计划；负责土地的深度开发，编制年度土地经营计划；负责固定资产和特许经营权的经营及管理；负责经营项目的招商引资工作等。

## 五、发行人主要投资关系

（一）截至2018年9月30日，发行人拥有2家控股子公司和1家参股子公司，具体情况如下：

子公司名称	注册资本 (万元)	控股/参股	成立时间	投资比例	营业范围
岳阳晟华建设有限公司	1,000	控股	2016年6月6日	51%	园区的项目建设和项目管理。 (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)
岳阳军民融合产业园有限公司	20,000	参股	2015年11月3日	40%	军民融合产业园区的综合开发经营及物业管理;城市基础设施建设;弱电工程的设计与施工;卫星应用产品的研究、生产、销售;系统集成和相关技术服务;高科技项目开发及技术转让;卫星技术信息咨询;会展服务;仓储(不含危险化学品和爆炸品);代理国家政策允许的商品和技术的进出口。(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)
岳阳市轩达物业服务服务有限公司	500	控股	2017年2月10日	100%	物业管理及清洁、维护,机电设备的维修及保养、商品信息咨询、园林绿化工程服务,建筑装饰,建筑装饰工程设计,建材、装饰材料、花盆栽培植物、日用百货、五金产品、电子产品(不含无线电管制器材及卫星地面接收设备)、机械设备、机电设备、清洁用品、办公用品的销售。(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)

					动)
--	--	--	--	--	----

## 六、发行人子公司的基本情况

### (一) 岳阳晟华建设有限公司

岳阳晟华建设有限公司系发行人的控股子公司，成立时间为 2016 年 6 月 6 日，住所为岳阳经济技术开发区管委会办公楼 613 房，法定代表人为张岳静。岳阳晟华建设有限公司注册资本 1000 万元人民币，发行人出资 510 万元，持股比例为 51%；长沙岳汇股权投资合伙企业（有限合伙）出资 490 万元，持股比例为 49%。

岳阳晟华建设有限公司的成立目的主要为专业化经营管理岳阳经济技术开发区木里港片区基础设施配套开发项目（一期）建设工作，岳阳晟华建设有限公司的经营范围为：园区的项目建设及项目管理。（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) 岳阳军民融合产业园有限公司

岳阳军民融合产业园有限公司系发行人的参股子公司，成立时间为 2015 年 11 月 3 日，住所为岳阳市城陵矶新港区云港路科技创业服务中心 101 室，法定代表人为王蒙。岳阳军民融合产业园有限公司注册资本 20000 万人民币，发行人出资 8000 万元，持股比例为 40%；湖南城陵矶临港新区开发投资有限公司出资 8000 万元，持股比例 40%；湖南军民融合产业投资有限公司出资 4000 万元，持股比例 20%。

发行人参与成立军民融合产业园公司具有较强的政策支持：1、全力推进军民融合产业发展已纳入国家“十三五”规划，岳阳是该产业发展的主要城市之一；2、岳阳经济技术开发区内军民融合产业发展前景巨大，其中，航天科工湖南航天“068 工程”已落户经济技术开发区，

预计投资 4 亿元左右；3、国家、省级财政对军民融合产业的扶持政策力度不断加大，扶持政策资金渠道由原来的财政拨付改为公司运作。

因此，为推进岳阳市军民融合产业发展，岳阳市委、市人民政府要求经开区、临港新区和湖南军民融合产业投资有限公司联合成立岳阳军民融合产业园有限公司。

岳阳军民融合产业园有限公司经营范围为军民融合产业园区的综合开发经营及物业管理；城市基础设施建设；弱电工程的设计与施工；卫星应用产品的研究、生产、销售；系统集成和相关技术服务；高科技项目开发及技术转让；卫星技术信息咨询；会展服务；仓储（不含危险化学品和爆炸品）；代理国家政策允许的商品和技术的进出口。（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）。

### （三）岳阳市轩达物业服务有限公司

岳阳市轩达物业服务有限公司系发行人的控股子公司，成立时间为 2017 年 2 月 10 日，住所为岳阳经济技术开发区岳阳大道 9 号（开发区管委会办公楼 612 房），法定代表人为张岳静。岳阳市轩达物业服务有限公司注册资本 500 万人民币，发行人出资 500 万元，持股比例为 100%。

发行人成立岳阳市轩达物业服务有限公司符合公司经营发展方向，满足岳阳现代装备制造园的运营维护需求，同时为公司市场化转型提供有力支持。

岳阳市轩达物业服务有限公司经营范围为物业管理及清洁、维护，机电设备的维修及保养、商品信息咨询、园林绿化工程服务，建筑装饰，建筑装饰工程设计，建材、装饰材料、花盆栽培植物、日用百货、五金

产品、电子产品（不含无线电管制器材及卫星地面接收设备）、机械设备、机电设备、清洁用品、办公用品的销售。（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）

## 七、董事、监事及高管人员情况

### （一）董事

**任继艳：**董事长，1969年2月出生，中共党员，研究生学历。历任岳阳县财政局农财股、行政股、预算股股长，岳阳县财政局副局长，岳阳县康王乡党委书记，岳阳经济开发区社管局局长，岳阳经济技术开发区主任助理、社管局局长，2012年3月至今任岳阳经济技术开发区主任助理、湖南轩达建设投资有限公司董事长。

**王蒙：**董事，1967年4月出生，中共党员，本科学历。历任岳阳市邮电局建设科干事，湖南康岳房地产开发有限公司经营部经理，中房集团岳阳房地产开发公司策划科科长，岳阳经济开发区开发总公司副总经理，2012年4月至今任湖南轩达建设投资有限公司董事、总经理。

**张岳静：**董事，1972年7月出生，中共党员，本科学历。历任岳阳经济开发区康王乡政府计生主任、办公室秘书、司法所长、党委委员、人大主席，2012年4月至今任湖南轩达建设投资有限公司董事、副总经理。

**张建中：**董事，1969年2月出生，中共党员，本科学历。历任临湘市建安总公司下属基础公司经理，临湘市建筑工程公司副经理，岳阳经济开发区总公司开发部主任，岳阳经济开发区国资局副局长，岳阳经济开发区安置局副局长，2015年8月至今任湖南轩达建设投资有限公司



董事、副总经理。

**喻清波：**董事，1970年5月出生，中共党员，本科学历。历任岳阳经济开发区西塘镇财政所总会计、所长，西塘镇人大副主席，岳阳经济开发区财政局副主任科员、国库科科长，2012年3月至今任湖南轩达建设投资有限公司董事、财务总监、副总经理。

**张小桂：**职工董事，1972年出生，中共党员，专科学历。曾任职于临湘市水泥制品厂财务部，历任岳阳经济技术开发区开发总公司财务部主任，湖南新金置业投资有限公司财务总监，2014年11月至今任湖南轩达建设投资有限公司工会主席兼职工董事。

**郑予：**职工董事，1989年7月出生，本科学历。曾就职于岳阳经济技术开发区组织部党建办，2012年至今在湖南轩达建设投资有限公司任职工董事。

## （二）监事

**夏建芳：**监事会主席，1974年11月出生，中共党员，本科学历。历任岳阳经济技术开发区财政局干事，岳阳经济技术开发区财政局收费办副主任，财政局综合规划科科长，财政局预算科科长，2007年5月至今任岳阳经济技术开发区财政局副局长。

**李开象：**监事，1975年2月出生，中共党员，本科学历。历任岳阳县黄沙街镇计生专干，岳阳经济技术开发区开发总公司（国资办）干事，开发区国资局产权科负责人，开发区国资局副局长，2014年1月至今任开发区财政局国资办主任。

**杨曼：**监事，1980年3月出生，本科学历。曾经在安徽省黄山市

96151 部队司令部服役，历任岳阳经济技术开发区财政局综合规划科出纳，岳阳经济技术开发区社会保障科、综合规划科科长，2015年1月至今任岳阳经济技术开发区财政局企业科科长。

**邱石峰：**职工监事，1989年4月出生，中共党员，大专学历。历任岳阳经济技术开发区招商合作局办公室干事，2014年7月至今任发行人综合管理部干事、职工监事。

**钟祖凡：**职工监事，1980年8月出生，中共党员，本科学历。历任岳阳经济技术开发区开发总公司职工，湖南新金置业投资有限公司职工，2014年12月至今任发行人职工监事。

### （三）公司高级管理人员

总经理：王蒙先生，有关情况详见本节“（一）董事”介绍。

副总经理：张岳静先生，有关情况详见本节“（一）董事”介绍。

副总经理：张建中先生，有关情况详见本节“（一）董事”介绍。

副总经理：喻清波先生，有关情况详见本节“（一）董事”介绍。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人的主营业务情况、经营模式和发展规划

#### (一) 发行人的主营业务情况

近三年发行人营业收入稳定增长，2015-2017年发行人营业收入分别为30,700.00万元、40,854.00万元和50,457.03万元。

#### 2017年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

营业收入行业种类	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	21,000.03	10,093.82	10,906.21	51.93%
市场工程代建	29,457.00	27,275.00	2,182.00	7.41%
合计	<b>50,457.03</b>	<b>37,368.82</b>	<b>13,088.21</b>	<b>25.94%</b>

#### 2016年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

营业收入行业种类	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	6,110.00	2,387.37	3,722.63	60.93%
市场工程代建	34,744.00	32,170.37	2,573.63	7.41%
合计	<b>40,854.00</b>	<b>34,557.74</b>	<b>6,296.26</b>	<b>15.41%</b>

#### 2015年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

营业收入行业种类	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	30,700.00	16,254.15	14,445.85	47.05%
合计	<b>30,700.00</b>	<b>16,254.15</b>	<b>14,445.85</b>	<b>47.05%</b>

发行人2015-2017年的营业收入主要来自于土地开发与整理和市政工程代建收入，其中2015年营业收入全部来自于土地开发与整理收入。

近三年营业收入分别为30,700.00万元、40,854.00万元和50,457.03万元，毛利润分别为14,445.85万元、6,296.26万元和13,088.21万元，毛利率分别47.05%、15.41%和25.94%。近三年发行人的营业收入持续增长，主要因发行人总体业务规模扩大、业务种类增加所导致。发行人毛

利润、毛利率等财务指标在 2016 年出现较大幅度下降，主要系因土地开发与整理业务毛利率较高、市政工程代建业务毛利率较低，而发行人在 2016 年土地开发整理业务规模减小、市政工程代建业务增加所导致。2017 年发行人土地开发整理业务规模扩大，毛利率水平回升。

## （二）发行人的主营业务经营模式

发行人是岳阳经济技术开发区基础设施建设的投资主体，主要职能包括：设施建设；资产管理、项目管理；绿化维护、道路养护；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）。根据上述职能，发行人主要负责岳阳经济技术开发区区域内的基础设施建设和土地开发与整理业务。

**基础设施建设业务：**根据岳阳经济技术开发区管委会文件《关于京港澳高速公路岳阳连接线拓宽改造工程的情况说明》，发行人代建的基础设施在完工后由财政评审中心和审计局进行评审，待审计局终审结果作为工程成本确认后，由岳阳经开管委会按照成本加成的方式进行回购，公司按回购资金确认基础设施建设收入。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人为政府代建的基础设施建设项目，主要为“京港澳高速公路岳阳连接线拓宽改造工程”，此外有枣子山路、金凤桥南路的园区配套道路和许仙安置点的拆迁安置项目。截至 2017 年末，上述项目已投资金额共计 106,620.96 万元，尚需投资 52,946.54 万元，确认实现收入 64,201.00 万元，已收到项目回款。

### 截至 2017 年末发行人在建基础设施建设项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资额	已投资金额	已确认收入	已回款金额
京港澳高速连接线拓宽改造工程	130,000.00	94,875.13	64,201.00	64,201.00
枣子山路	18,000.00	5,934.89	-	-
金凤桥南路	7,000.00	1,205.77	-	-
许仙安置点	4,567.50	4605.17	-	-
<b>合计</b>	<b>159,567.50</b>	<b>106,620.96</b>	<b>64,201.00</b>	<b>64,201.00</b>

**土地开发与整理业务：**根据岳阳市政府文件《岳阳市人民政府关于调整城区财政管理体制的决定》（岳政发〔2007〕18号）和《中共岳阳经济技术开发区工作委员会（2013）第2次工委（扩大）会议纪要》，在发行人划定开发范围内，当年度实现的商业用地土地出让收入区级留成部分全部安排给发行人；在发行人经营范围内的工业项目征拆腾地，土地出让收入的区级留成部分全部安排给发行人，对土地出让成交价款与土地开发支出成本之间的差额，由区政府适当补助，当年底按实际出让用地在财政决算时结算。

2015-2017年，公司已完成整理并出让的土地使用权分别为278.30亩、97.17亩和163.65亩；分别实现土地开发整理收入30,700.00万元、6,110.00万元和21,000.00万元。

截至2015年末，木里港片区商业用地共3,600.00亩，公司已整理1,038.07亩，公司尚在整理的土地合计为468.00亩。公司可供开发整理的土地较多，未来土地开发整理收入仍将是公司营业收入的重要组成部分。

### （三）发行人的发展规划

发行人发展总体思路是：打造城建投集团，推进城市建设发展。坚守城市基础设施的融资主体，以及城市一级土地市场经营主体。拓展重大城建项目的建设领域，以及市政公用设施的运营领域。

## 1、健全规范内部管理。

规范人员管理，建立专业技术人员的引进和培养机制，根据工作需要，面向社会公开招聘项目包装、财务管理、土地策划、工程管理方面专业人才，确保公司高效运转，节约行政成本。明确职能分工、建章建制，以制度管人、管事。加强战略管理，改变管理理念，建立起符合市场化运作的科学决策机制、运行机制、约束机制和激励机制，提高企业运行效率和效益，提高公司的核心竞争力，实现国有资产增值及自身经营水平的提高。

## 2、做稳做大投融资工作。

充分利用一切有效措施，加大融资力度，强化银企合作，保证融资效果，确保公司正常运转和满足城市建设资金需求。通过多方融资，建设大项目，推进大发展。大力构建多元化的融资渠道，参照学习外地好的做法，接触多家银行，尝试多种金融产品，引领社会资金进入，利用优势，整合资源。

## 二、发行人的竞争优势

### （一）政府支持优势

发行人作为岳阳经济技术开发区重要的城市基础设施投资建设主体，在当地基础设施建设和土地开发与整理领域具有举足轻重的地位和作用，在基础设施、国有资产运营业务开展方面享有独占性，同时享有国家级经济技术开发区的政策优惠。在当地政府的重点关注和大力扶持下，发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位，全面负责岳阳经济技术开发区的开发建设。

近年来发行人不断获得岳阳经济技术开发区管理委员会给予的财政补贴，2015年到2017年，发行人收到政府补助合计分别为6,500.00万元、7,980.76万元和8,390.00万元。

### 2015-2017年发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
政府补助	8,390.00	7,980.76	6,500.00
税局返还代扣代缴工程税金手续费	-	-	35.14
其他	0.03	21.61	277.00
合计	<b>8,390.03</b>	<b>8,002.37</b>	<b>6,812.14</b>

#### （二）区位优势

发行人位于岳阳市，岳阳处于国家新一轮城镇化布局“一纵一横”（沿长江通道和京广铁路）的“十字交汇点”，是长江中游城市群建设的重要节点城市，加上沿江环湖区位优势独特、产业基础较好、生态环境优良、文化底蕴深厚，推进新型城镇化潜力巨大、空间广阔。

#### （三）资源优势

发行人具有充足的土地资产，截至2017年末，发行人账面土地共计1,991,070.91平方米，账面价值总计414,725.09万元。其中，发行人存货中土地共计约1,799,336.91平方米，账面价值393,977.09万元；无形资产中土地共计191,734.00平方米，账面价值总计20,748.00万元。在当前土地普遍稀缺，发行人充足的土地资产，为公司的长久持续发展奠定了扎实的基础。

#### （四）信用水平良好

发行人具有良好的信用水平，作为岳阳经济技术开发区主要的基础设施建设行业国有企业，与中国工商银行股份有限公司、中国建设银行

股份有限公司等多家银行建立了长期稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。良好的信用水平，为发行人进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

### **（五）规范的经营**

发行人根据相关法律法规建立了一系列内部控制制度，编纂了《内部控制管理制度汇编》并下发执行。财务管理方面，制定了《财务管理制度》，对公司及下属子公司的财务行为和核算办法进行规范化管理。筹资管理方面，制定了《筹资管理制度》。投资管理方面，制定了《公司投资管理制度》对公司的对外投资行为进行规范化管理。对外担保方面，严格执行《湖南轩达建设投资有限公司对外担保管理制度》，控制公司的对外担保。完善的内部控制制度，有效保障了公司规范运营，防范了经营风险。

## **三、发行人所在行业现状和前景**

发行人是经岳阳经济技术开发区管理委员会批准设立，负责岳阳经济技术开发区区域内的基础设施建设和土地开发与整理的重要主体，经营业务主要涵盖城市基础设施建设、土地开发与整理等。

### **（一）城市基础设施建设行业现状和前景**

#### **1、我国城市基础设施建设行业现状和前景**

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。城市基础设施是城市正常运行和健康发



展的物质基础，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率具有重要作用。

随着我国国民经济在改革开放 30 年来持续快速的发展，我国城市化进程一直保持着飞速发展的态势。同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系也已形成。其中，城市群发展模式取得了积极成效的成果，特别是我国东部沿海地区一些密集型城镇群发展迅速。根据《国家新型城镇化发展规划》，未来 10 年，我国城镇化仍将处于 30%-70% 的快速发展区间，预计 2020 年我国城镇化水平将达到 60%。随着城镇化水平的持续提高，更多农民将通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，进而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，从而带来城市基础设施的巨大投资需求。

近年来我国城市基础设施的功能逐步增加，承载能力、系统性和效率有了显著进步。但由于我国城市人口急剧膨胀，城市规模迅速扩张，我国城市基础设施建设行业处于供不应求的状态。部分城市交通拥挤、水电燃气供给不足等问题尚未得到有效解决，因此，进一步改善城市基础设施，扩大城市基础设施的投资规模成为我国现阶段城市发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

同时政府大力推动土地开发与整理业务，为行业发展带来政策利好

消息。党中央、国务院高度重视城镇低效用地再开发，2008年以来，国土资源部在广东、浙江、辽宁等省开展试点，取得了较好成效。深入推进城镇低效用地再开发，从而实现三方面目标：一是土地集约利用水平明显提高，城镇建设用地有效供给得到增强；二是城镇用地结构明显优化，产业转型升级加快，投资消费增长有效拉动；三是城镇基础设施和公共服务设施明显改善，城镇化质量显著提高，经济社会可持续发展能力不断提升。政策利好与可持续发展的科学规划，预示着城市土地再开发整理业务将迎来更好的发展前景。

## 2、岳阳市城市基础设施建设行业现状和前景

过去几年，岳阳市基础设施不断完善，城乡面貌日新月异。电力能源、建材、造纸、纺织等传统产业转型升级步伐加快，装备制造、生物医药、电子信息、节能环保等新兴产业持续发展壮大，形成了石化、食品加工两大千亿产业和 10 个省级以上工业园区，全市园区规模工业增加值占全市规模工业的比重达到 60%。

城乡建设方面，随岳、通平、岳常、石华高速和芙蓉大道湘阴段建成通车，高速公路“两路一桥”、临湖公路、蒙华铁路岳阳段等项目加快推进，岳阳机场获批建设，常岳九铁路、城陵矶松阳湖铁路专用线、岳长城际铁路进入规划层面，全市高速公路通车总里程达到 315 公里，二级及以上国省道达到 1270 公里，铁路通车总里程达到 455 公里。实施中心城区小街巷改造惠民三年行动计划，改造小街巷 1153 条，市体育中心、环南湖旅游交通三圈、王家河流域生态休闲和历史文化记忆长廊等一批城建标志性工程加快推进。全市建成运营城镇污水处理厂 11 座，

铺设城市燃气管道 1200 公里，完成 574 座病险水库除险加固工程，通信设施实现城乡覆盖，获批“宽带中国”示范城市，城乡基础设施更加健全完善。

根据《岳阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》，岳阳市政府要求坚持以新型城镇化为引领，以城乡统筹发展为原则，拓展城市发展空间，挖掘历史文化内涵，提升城市功能品质和承载能力，充分彰显城市发展魅力。以岳阳经开区为范围，大力推进城市东扩，加快高铁片区、空港片区和岳阳大道东开发建设，规划建设金凤湖生态示范区，提升城市建设品质品位，积极培育岳阳大道东现代商贸圈，打造功能配套、生态宜居、产城一体的高铁新城、空港新城，彰显岳阳现代核心城区门户形象。

坚持新型工业化第一推动力不动摇，以两化融合为动力，以市场需求为导向，发展大产业、培育大企业、构建大园区，打造多点支撑、集群发展的工业格局，实现工业总量扩张、结构优化、质量提升。

强化园区作为工业发展主战场和县域经济主引擎作用，全面推进产业园区化、园区专业化、发展两型化、管理科学化，努力把产业园区打造成现代产业的集聚区、转型升级的引领区、宜居宜业的新城区。立足园区产业基础、区位优势，按照集群集约、错位发展、优势优先的原则，引导省级以上重点园区发展壮大 2—3 个主导产业，提高园区专业化、特色化水平，推动园区围绕主导产业和优势企业加强招商引资，引导上下游配套企业集聚，拉长园区产业链条，培育和催生产业集群。按照“产业新区、工业新城、产城融合”的发展思路，加强工业园区生产、生活、

政务、商务等公用配套设施建设，加快公共技术服务、质量控制和检验检测等技术服务平台建设，全面提高园区配套服务水平。加快建设一批园林式、生态型园区，提升园区的宜居宜业水平和吸引力。推动园区标准化厂房建设，培育中小企业孵化园，引导中小企业入园发展。到 2020 年，实现 4 个园区技工贸总收入过 1000 亿元，园区规模工业增加值占全市规模工业增加值比重达到 70%，园区主导产业主营业务收入占园区技工贸总收入比重达到 80% 以上。

总体来看，未来岳阳市城市基础设施建设和土地开发与整理行业发展前景良好。

### 3、岳阳经济技术开发区城市基础设施建设行业现状和前景

岳阳经济技术开发区是沿江开放城市创办的首批开发区，于 1992 年正式开发建设，2010 年 3 月升级为国家级经济技术开发区。岳阳经开区建区 20 多年来，目前已建成白石岭综合工业园、康王高科技工业园、监申桥工业园三个工业园和太阳桥现代物流园以及岳阳大道综合配套区，引进各类企业 600 余家，其中规模以上工业企业 153 家，形成了先进制造产业、生物医药产业、新型材料、电子光伏和现代物流等主导产业。开发区已发展成为岳阳市对外开放的窗口、招商引资的主阵地、推进新型工业化的重要基地和新的经济增长点。

岳阳经开区作为岳阳城市发展综合先导区、城乡一体化示范区，在岳阳市全面加快城市东扩及产业升级背景下，为全面推进经济社会跨越发展，经开区已进入“二次创业”阶段，其发展形势呈现出欣欣向荣的格局，2015 年经开发以“双创”打造经济新引擎，自启动“回乡创业”、“异地

招商”以来，先后与中航科工集团等 10 余家企业签订入区协议，签约总投资金额达 55 亿元。

根据《岳阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》，岳阳经济技术开发区将作为国家级产业园区发挥示范作用，重点发展先进装备制造（工业磁力装备、石油化工装备、节能环保装备、军民融合装备）、电子信息、生物医药产业，带领岳阳市各产业园区迅速发展。

未来，随着开发区重大基础设施项目的逐步实施，岳阳经济技术开发区城市基础设施行业和土地开发与整理有着巨大的发展空间。

## （二）土地开发与整理行业现状和前景

### 1、我国土地开发与整理行业现状和前景

土地开发与整理是通过政府或其授权委托的企业对一定区域内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地与地区经济活动紧密相连，是一个地区可持续发展的重要资源，目前我国正处于工业化、城镇化和农业现代化同步加快推进阶段，由于我国土地资源条件相对较差、水土资源分布不均衡、土地退化严重、自然灾害频发等限制条件，使土地供需矛盾日益加剧，成为制约地区发展的因素。

土地开发与整理可使“生地”转化为“熟地”，达到出让和进一步开发的条件。同时，城市土地开发与整理和运营可有效提高城市土地的供给效率。随着我国城市化进程的加快，城市土地开发与整理有利于最大限

度地挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

随着国内经济的持续稳定发展和我国城市化进程的加快，土地作为稀缺资源和城市发展的核心和关键要素，城市土地的开发与经营面临着良好的发展前景，必将长期保持升值趋势，土地整理开发行业也必将稳定发展，前景广阔。

## 2、岳阳市土地开发与整理行业现状和前景

岳阳市东西横跨 177.84 公里，南北纵长 157.87 公里。土地总面积 15,087 平方公里。城市规划区面积 845 平方公里，其中市区建成区面积 88 平方公里。全市山地占 14.6%，丘岗区占 41.2%，平原占 27%，水面占 17.2%。

根据《岳阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》，岳阳市政府拟在十三五期间加快盘活批而未供、供而未用的土地，提高土地使用效率。加快城中村、城郊村居民点改造，形成城市增量土地。规范实施城乡建设用地增减挂钩，结合中心镇和中心村建设，引导农村人口适度集聚，提高农村建设用地利用率。完善产业用地公开出让办法，优先保障先进制造业、高技术产业项目土地供应，确保重大项目按期落地。积极扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨，改革征地与拆迁补偿方式，建立征地补偿标准的动态调整机制，健全被征地农民合理、规范、多元保障机制，完善农村集体经营性建设用地流转和增值收益分配制度。

按照“控制总量、严控增量、盘活存量”要求，合理确定建设用地开

发强度、促进用地功能混合、鼓励地下空间复合利用，推广先进节地技术，建设使用多层标准厂房，强化闲置低效用地处置，提高土地使用效率。总体来看，未来岳阳市土地开发与整理行业发展前景良好。

### 3、岳阳经济技术开发区土地开发与整理行业现状和前景

岳阳经济技术开发区地理位置优越，位于岳阳中心城区东部，京珠高速公路、京广铁路、107国道和武广高速铁路、随岳高速、杭瑞高速穿境而过，长江黄金水道通江达海，距长沙黄花机场135公里，武汉天河国际机场185公里，全程为高速公路。在岳阳市全面加快城市东扩背景下，岳阳经济技术开发区承担起“城市大东扩，产业大发展”的重任，切实加强城市基础设施建设，大力推进城市产业发展，有序开发城市房地产，城市新区有序扩张，为岳阳经济技术开发区土地开发与整理业务拓展了空间。

根据《岳阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》，岳阳经济技术开发区将发挥交通区位优势、产业基础扎实等优势，培育壮大先进装备制造、电子信息、生物医药等先进制造业和研发设计、商贸流通、电子商务等生产性服务业功能，高起点规划建设空港经济区，着力打造新兴产业集聚发展的增长极。未来，随着开发区的逐步发展，岳阳经济技术开发区土地开发整理行业有着巨大的发展空间。

## 四、发行人的地域经济情况

### （一）岳阳市基本概况



岳阳市位于湖南省北部与长江交汇处，是湖南省政治、文化、科研、经贸以及交通次中心城市。岳阳市是湖南省唯一的临江口岸城市，是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放城市。岳阳市交通极为便利，境内长江、京广铁路、京广高铁、京港澳高速公路、杭瑞高速公路等国家交通主动脉在市区交织成网。全市总面积为 15,019 平方公里，截至 2017 年末，全市常住人口为 573.33 万人，比上年末增加 5.22 万人。

岳阳古称巴陵，又作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化为支撑，逐渐形成了以石油化



工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业体系。作为湖南省的门户城市，岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2017年，岳阳市经济总量仍位于湖南省第二位，财政运行稳健，第一、二和三产业快速增长，第三产业增幅较大，成为新的主导力量，综合经济实力仍很强。

## （二）岳阳市经济发展概况

2017年，岳阳市经济继续发展，地区生产总值为3,258.03亿元，比上年增长7.00%，高于全国平均水平0.1个百分点，经济总量仍位于湖南省第二位，经济发展水平仍较高。岳阳市2017年财政收入运行稳健，全市财政总收入318.09亿元，比上年减少12.66亿元，其中税收收入243.44亿元，减少3.81亿元，主要是由于岳阳市长岭炼化有限公司、巴陵石油化工有限公司两大石化企业周期性停产检修，使得企业收入同比减少26亿元从而减少纳税等原因。

同期，岳阳市农产品产量稳定增长，全年粮食产量320.79万吨，比上年增长1.00%；工业增加值1,258.52亿元，同比增长5.40%；社会消费品零售总额达到1,256.61亿元，同比增长10.00%，进出口总额22.73亿美元，比上年增加65.40%，主要由于岳阳市积极推进国际贸易，使得对外货物出口国家中中对美国、英国、越南和阿联酋的出口额大幅增长，预计随着国际贸易实务进一步推进，岳阳市进出口总额有望进一步提升。

2017年，岳阳市财政本年收入522.31亿元，较上年增加11.22%，收入增幅较大；地方财政收入246.01亿元，较上年增加58.12亿元，增幅30.94%；地方一般公共预算收入152.14亿元，受非税收入下降的影响，

一般预算收入与上年持平。2017年岳阳市税收收入持续增长，在一般预算收入中占比为51.88亿元，占比有所提高。转移收入276.30亿元，是财政本年收入的重要补充，较2016年降低5.45亿元。

### （三）岳阳经济技术开发区概况

岳阳经济技术开发区是沿江开放城市创办的首批开发区之一，1991年1月批准设立，1992年4月正式开发建设，2010年3月升级为国家级经济技术开发区。现辖康王乡、三荷乡、西塘镇3个乡镇，通海路管理处、金凤桥管理处2个管理处，共71个行政村、10个居委会，总面积253平方公里，常住人口约30万人。

岳阳经济技术开发区区位优势日益凸显，是岳阳投资兴业的首选地。经开区是岳阳和全省对外开放的前沿阵地，处于武汉城市圈和长株潭城市群“两型社会”试验区建设的结合点上，紧邻湖南唯一的国家一类口岸城陵矶港，通过长江黄金水道通江达海，京港澳、杭瑞、随岳高速公路出入口和武广高铁岳阳东站、岳阳三荷机场都在岳阳经济技术开发区范围，商机无限、潜力无限。

岳阳经济技术开发区城市形象日趋秀美，是岳阳现代城市建设的先导区。全长9.7公里、宽120米、双向12车道的岳阳大道（东、中）被誉为“三湘第一大道”，沿线一批行政办公、企业总部、星级酒店、高端楼盘及商务大楼在此集聚，人气、商气、财气日渐浓厚。岳阳文化艺术会展中心是岳阳重要的标志性建筑之一。以高铁岳阳东站为中心的现代新城正在加速发展，正在建设中的岳阳市体育中心将成为市民文体生活的大本营。以王家河—北港河—珍珠山为主体的滨水风光带建成之后将

成为岳阳又一道靓丽的风景线。经开区正在成为岳阳现代城市发展的主阵地和美丽岳阳的形象展示区。

岳阳经济技术开发区产业体系逐步健全，是岳阳转型升级的示范区。着力构建以现代制造业、生物制造业为主体，以现代服务业为支撑的产业体系，大力发展北斗导航、生物医药、节能环保等新兴产业，做大做强磁力设备、石化装备等优势产业，提质升级食品、饲料加工等传统产业。现有规模以上工业企业 121 家，占全市的 10%；省级高新技术企业 38 家，国家、省、市产学研平台分别有 2 家、4 家和 19 家，均居全市前列。拥有国家级高新技术创业服务中心、国家新材料成果转化产业化基地、湖南省承接产业转移示范园区、湖南省两化融合试验园区、湖南省首批知识产权保护示范园区等众多产业发展的优质平台。

岳阳经济技术开发区经济实力快速提升，是岳阳经济发展的重要增长极。2016 年，全年实现地方生产总值 226.3 亿元，增长 7.8%；工业总产值 120.4 亿元，增长 7.1%；完成固定资产投资 185.9 亿元，增长 17.8%；实现社会消费品零售总额 109.18 亿元，增长 11.9%；完成公共财政预算收入 34.1 亿元，增长 13%，总量继续稳居全市第一；完成一般公共预算收入 14.62 亿元，其中税收收入 5.81 亿元，非税收入 8.81 亿元。高新技术产业增加值占地方生产总值比重 41.9%，高于全市平均水平 22 个百分点；三次产业结构比调整为 2.3：71.8：25.9，经济质量和效益稳步提升。

当前及今后一段时期，经开区将按照“木里港工业区、金凤湖生态示范区、三荷空港产业区、现代新型城区”四区一体的功能布局，坚持产城

共荣，突出产业发展，统筹城乡发展，努力把经开区建设成为经济实力更强、产业结构更优、城市形象更美、人居环境更好，充分展示岳阳发展水平的现代核心城区。

#### (四) 岳阳经济技术开发区发展前景



根据《岳阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》，2017年是“十三五”规划的关键之年，为确保来年岳阳市重大项目建设继续保持良好势头，初步设想围绕“123”的目标开展项目建设与服务工作：

突出一个主题。围绕“一极三宜”，即“打造湖南发展新增长极，打响岳阳宜居、宜业、宜游城市品牌”，狠抓项目建设。2016年国家“两横三纵”城市化战略、长江中游城市群区域合作深入实施，长江开放经济带、洞庭湖生态经济区建设和产业梯度转移加快推进，为岳阳市发展带来难

得的机遇。各项目建设相关单位要高起点谋划推进长江经济带、洞庭湖生态经济区、城陵矶新港区口岸平台、岳阳绿色化工产业园等一批重大战略性项目，把涉及岳阳市长远发展的重大基础设施和重大产业项目，涉及群众切身利益的重大民生和生态环保项目作为项目建设的重点，做大做强一批现有企业，引进和建设一批发挥自身优势、推动转型升级和增进民生福祉的大项目、好项目，推动全市经济社会全面发展。

实施“双百工程”。继续择优选择 100 个重大前期项目、100 个重大建设项目进行重点推进。坚持精干力量向重大项目集中，要素资源向重大项目集聚，政策优惠向重大项目倾斜，全力推进重大项目建设，全年力争完成投资 330 亿元以上。

## 第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年的财务报告进行了连续审计，审计内容包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（亚会 B 审字〔2018〕第 2464 号）。本文中发行人 2015-2017 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

### 一、发行人主要财务数据

公司 2015 年至 2017 年主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
1、资产总计	748,036.13	670,515.33	576,182.76
其中：流动资产	645,568.77	599,081.81	550,627.87
2、负债合计	122,710.59	102,681.46	106,894.35
其中：流动负债	81,660.59	28,481.46	59,994.35
3、所有者权益合计	625,325.53	567,833.87	469,288.41
4、归属于母公司所有者权益	502,138.34	480,333.17	469,288.41
5、营业总收入	50,556.30	40,854.00	30,700.00
6、利润总额	20,353.37	13,454.76	20,794.45
7、净利润	20,353.37	13,454.76	20,794.45
8、归属于母公司所有者的净利润	14,786.89	11,044.76	20,794.45
9、经营活动产生的现金流量净额	49,065.14	-57,093.73	-83,147.57
10、投资活动产生的现金流量净额	-29,973.67	-70,834.36	-10,097.35
11、筹资活动产生的现金流量净额	5,757.16	99,340.20	129,056.04
12、现金及现金等价物净增加额	24,848.62	-28,587.89	35,811.12

二、发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年财务报表（见附表二、三、四）

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 发行人财务概况

截至2017年12月31日，发行人资产总额74.80亿元，负债总额12.27亿元，净资产62.53亿元。2017年发行人实现营业总收入5.06亿元，净利润2.04亿元，其中归属于母公司所有者的净利润1.48亿元，经营活动产生的现金流量净额4.91亿元。整体来看，公司资产规模较大，盈利水平较高。

#### (二) 资产负债结构分析

##### 1、资产结构分析

#### 资产构成情况表

单位：万元

项 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	44,427.01	5.94%	19,578.39	2.92%	43,166.28	7.49%
应收账款	29,890.82	4.00%	18,140.82	2.71%	12,030.82	2.09%
预付款项	89,777.95	12.00%	53,783.00	8.02%	10,670.00	1.85%
其他应收款	15,091.20	2.02%	20,439.48	3.05%	4,527.94	0.79%
存货	466,381.79	62.35%	487,140.13	72.65%	480,232.83	83.35%
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	<b>645,568.77</b>	<b>86.30%</b>	<b>599,081.81</b>	<b>89.35%</b>	<b>550,627.87</b>	<b>95.56%</b>
可供出售金融资产	24,999.99	3.34%	17,500.00	2.60%	-	-
长期股权投资	12,103.72	1.62%	4,002.96	0.60%	-	-
固定资产	16.41	0.00%	12.17	0.00%	15.94	0.00%
在建工程	44,599.25	5.96%	28,733.59	4.29%	3,917.35	0.68%
无形资产	20,748.00	2.77%	21,184.80	3.16%	21,621.60	3.75%
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	<b>102,467.36</b>	<b>13.70%</b>	<b>71,433.52</b>	<b>10.65%</b>	<b>25,554.89</b>	<b>4.44%</b>
资产总计	<b>748,036.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>670,515.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>576,182.76</b>	<b>100.00%</b>

2018年9月末，发行人主要资产科目列表如下：

项目	2018年9月末	占比
货币资金	15,701.03	1.98%
应收账款	29,890.82	3.77%
预付款项	126,530.16	15.96%
其他应收款	18,100.08	2.28%
存货	468,876.88	59.14%
其他流动资产	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>659,098.96</b>	<b>83.13%</b>
可供出售金融资产	44,999.99	5.68%
长期股权投资	12,103.73	1.53%
固定资产	572.03	0.07%
在建工程	55,611.68	7.01%
无形资产	20,420.40	2.58%
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>133,707.82</b>	<b>16.87%</b>
<b>资产总计</b>	<b>792,806.78</b>	<b>100.00%</b>

发行人财务报表的土地使用权均已办理国有土地使用证，房产均已办理房屋所有权证。发行人财务报表中不存在公益性资产，不存在2010年6月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

近三年及一期，发行人资产总计余额分别为576,182.76万元、670,515.33万元、748,036.13万元和792,806.78万元，发行人净资产分别为469,288.41万元、567,833.87万元、625,325.53万元和627,967.84万元。发行人从2015年起资产增长较快，主要是由于两方面原因导致：第一，发行人业务发展较快且盈利能力不断提高，2015年至2017年实现净利润分别为2.08亿元、1.35亿元和20.35亿元；第二，发行人作为岳阳经济技术开发区范围内基础设施投资建设主体，近年来随着岳阳经济技术开发区的建设和发展需要，岳阳经济技术开发区管委会加大了对发行人的支持力度，分别于2013年、2014年和2015年将评估价值为7.86亿元、11.96亿元和8.95亿元的优质土地资产注入发行人。



## (1) 流动资产分析

从发行人的资产构成上看，近三年及一期，发行人流动资产占总资产的比重分别为 95.56%、89.35%、86.30%和 83.13%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、存货等构成。

### 1) 货币资金

近三年及一期，发行人货币资金余额分别为 43,166.28 万元、19,578.39 万元、44,427.01 万元和 15,701.03 万元占总资产的比重分别为 7.49%、2.92%、5.94%和 1.98%。2016 年末发行人货币资金较 2015 年末减少 2.36 亿元，降幅较大主要系因公司投资建设岳阳现代装备制造园项目导致货币资金支出较大，期末余额随之大幅降低。2017 年末货币资金大幅上升主要系银行存款增加。

### 2) 应收账款

近三年及一期，发行人应收账款余额分别为 12,030.82 万元、18,140.82 万元、29,890.82 万元和 29,890.82 万元占总资产的比重分别为 2.09%、2.71%、4.00%和 3.77%。发行人应收账款全部由与经济技术开发区管理委员会的业务往来款项构成，该业务款项为发行人受岳阳经济技术开发区管理委员会的委托进行土地开发与整理业务所形成的收入。关于发行人应收账款，岳阳经济技术开发区管理委员会签发了《关于妥善处理应收款项问题的通知》（岳经管发[2017]9 号），以此对发行人的应收账款进行持续全额还款安排。该还款安排中明确表示，发行人的应收账款全部款项由岳阳经济技术开发区管委会调度资金于 2017 年至 2020 年偿还，偿还金额分别为 4500 万元、4500 万元、4500 万元和 4640.82

万元。

### 3) 预付账款

近三年及一期，发行人预付款项余额分别为 10,670.00 万元、53,783.00 万元、89,777.95 万元和 126,530.16 万元占总资产的比重分别为 1.85%、8.02%、12.00%和 15.96%。2016 年与 2017 年较上年增幅较大，主要系因发行人为满足项目建设、拆迁需要，预付给岳阳经济技术开发区临湖公路征地拆迁工作指挥部的征拆款项增加所导致。此外，发行人预付给岳阳市财政局的土地出让金随着项目建设增加。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人预付账款账面价值为 89,777.95 万元，前五名预付账款单位如下：

单位：万元

单位	内容	账面价值	账龄	占预付账款总额比例%
岳阳经济技术开发区临湖公路征地拆迁工作指挥部	征拆款	35,000.00	1-2 年	40.10
		1,000.00	2-3 年	
岳阳市财政局	土地出让金	14,402.00	1 年以内	32.68
		7,588.00	1-2 年	
		7,350.00	2-3 年	
岳阳市公共资源交易中心	征拆资金	5,060.00	1 年以内	5.64
岳阳经济技术开发区木里港管理处	征拆资金	4,950.00	1 年以内	5.51
广东协强建设集团有限公司	征拆资金	3,500.00	1 年以内	3.90
合计		<b>78,850.00</b>		<b>87.83</b>

### 4) 其他应收款

近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 4,527.94 万元、20,439.48 万元、15,091.20 万元和 18,100.08 万元占总资产的比重分别为 0.79%、3.05%、2.02%和 2.28%。其他应收款的对象主要为南翔万商（岳

阳)物流产业有限公司。南翔万商的商贸物流城项目系湖南省重点建设项目、岳阳市“四三六”工程重点项目,为支持南翔万商的进一步发展,发行人对南翔万商提供往来借款。随着物流城项目建设进度增加,发行人对南翔万商的其他应收款年末余额有所增加,但总体金额不大。

截至2017年12月31日,发行人其他应收款账面价值为15,091.20万元,主要为发行人与南翔万商(岳阳)物流产业有限公司的往来款,其中前五名其他应收账款单位如下:

单位:万元

单位名称	是否关联方	款项性质	年末余额	账龄	占期末余额的比例(%)
南翔万商(岳阳)物流产业有限公司	否	借款	1,765.74	3-4年	41.42
			3,060.00	2-3年	
			900.00	1-2年	
			700.00	1年以内	
湖南科美达电气股份有限公司	否	代付款	1,752.40	1-2年	34.12
			3,541.66	1年以内	
岳阳经济开发区财政局	是	代付款	3,047.87	1年以内	19.64
岳阳经济技术开发区王家河流域综合治理工程拆迁指挥部	否	代付款	600.00	1-2年	3.87
湖南新金建设投资有限公司	是	借款	112.63	1年以内	0.73
合计			15,480.30		99.78

#### 5) 存货

近三年及一期,发行人存货余额分别为480,232.83万元、487,140.13万元、466,381.79万元和468,876.88万元占总资产的比重分别为83.35%、72.65%、62.35%和59.14%。存货主要由库存土地、市政工程代建支出、土地开发与整理支出构成。市政工程代建支出未京港澳高速公路项目支出,土地开发与整理支出未木里港片区土地整理项目。

2015年末至2017年末，发行人存货明细如下：

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
库存土地	394,569.09	393,977.09	393,977.09
市政工程代建支出	35,429.76	59,623.11	76,109.27
土地开发与整理支出	36,382.95	33,593.94	10,146.48
<b>合计</b>	<b>466,381.79</b>	<b>487,140.14</b>	<b>480,232.84</b>

截至2017年末，存货中土地明细情况如下：

序号	取得方式	土地证号	用途	使用权类型	使用权面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	岳市国用[2012]第KZ050号	住宅用地	出让	160,667.00	41,920.63	评估	否	是
2	出让	岳市国用[2012]第RZ042号	商服用地/ 住宅用地	出让	155,520.91	42,472.76	评估	是	是
3	出让	岳市国用[2012]第RZ043号	商服用地/ 住宅用地	出让	29,313.00	7,970.20	评估	是	是
4	出让	岳市国用[2012]第RZ044号	商服用地/ 住宅用地	出让	14,060.00	3,806.04	评估	否	是
5	出让	岳市国用[2012]第RZ045号	商服用地	出让	35,073.00	10,781.44	评估	是	是
6	出让	岳市国用[2013]第KZ044号	住宅用地	出让	395,620.00	79,321.81	评估	否	是
7	出让	岳市国用[2014]第KZ034号	住宅用地	出让	151,945.00	46,829.45	评估	否	是
8	出让	岳市国用[2014]第KZ033号	住宅用地	出让	203,750.00	66,952.25	评估	否	是
9	出让	岳市国用[2015]第KZ033号	住宅用地	出让	156,043.00	27,615.00	成本	是	是
10	出让	岳市国用[2015]第K3462号	商业用地	出让	97,577.00	12,390.00	成本	是	是
11	出让	岳市国用[2015]第K3463号	住宅用地	出让	93,975.00	11,917.50	成本	否	是
12	出让	岳市国用[2015]第K3464号	城镇住宅用地	出让	68,723.00	7,560.00	成本	否	是
13	出让	岳市国用[2015]第K3465号	城镇住宅用地	出让	92,328.00	10,185.00	成本	否	是
14	出让	岳市国用[2015]第K3466号	城镇住宅用地	出让	144,732.00	24,255.00	成本	否	是

序号	取得方式	土地证号	用途	使用权类型	使用权面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		合计			1,799,336.91	393,977.09			

## (2) 非流动资产

近三年及一期，发行人非流动资产总额分别为 25,554.89 万元、71,433.52 万元、102,467.36 万元和 133,707.82 万元占总资产的比重分别为 4.44%、10.65%、13.70%和 16.87%，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和在建工程构成。

### 1) 可供出售金融资产

近三年及一期，发行人可供出售金融资产余额分别为 0 万元、17,500.00 万元、24,999.99 万元和 44,999.99 万元占总资产的比重分别为 0、2.60%、3.34%和 5.68%。

发行人可供出售金融资产在 2016 年末余额为 17,500.00 万元，主要系因业务发展需要，发行人于 2016 年 5 月 4 日与万家赢资产管理有限公司、湖南中盛汇鑫私募股权投资基金管理有限公司共同出资设立长沙岳汇股权投资合伙企业(有限合伙)。全体合伙人认缴出资 125,001.00 万元，其中发行人认缴出资 25,000.00 万元，占总出资额的 19.9998%；按照合伙协议，发行人不参与企业经营管理。2016 年，发行人首批出资到位 17,500.00 万元，2017 年 1 月，发行人第二次资金到位 7,500.00 万元。

### 2) 长期股权投资

近三年及一期，发行人长期股权投资余额分别为 0 万元、4,002.96 万元、12,103.72 万元和 12,103.72 万元占总资产的比重分别为 0、0.60%、1.62%和 1.53%。

岳阳军民融合产业园有限公司于2015年11月3日登记成立，注册资本2亿整。按照中共岳阳经济技术开发区工作委员会〔2015〕第4次会议纪要，发行人认缴出资8,000万元，占注册资本的比例为40%。按照投资协议及被投资单位公司章程，发行人对被投资单位构成重大影响，采用权益法核算，2016年度，发行人第一批已出资4,000万元。2017年，对岳阳巴陵农商银行股份有限公司投资8,100万元。

### 3) 固定资产

近三年及一期，发行人固定资产余额分别为15.94万元、12.17万元、16.41万元和572.03万元占总资产的比重分别为0.00%、0.00%、0.00%和0.07%。发行人固定资产主要为办公设备，近三年占总资产的比例均低于1%，且未出现大幅波动。

单位：元

项目	运输工具	电子设备	办公家具	合计
一、账面原值				
1、年初余额	225,800.00	40,359.00	9,880.00	276,039.00
2、本年年增加金额		5,572.65	7,664.3	82,215.65
3、本年年减少金额				
4、年末余额	225,800.00	45,931.65	86,523.00	358,254.65
二、累计折旧				
1、年初余额	110,642.00	35,383.78	8,296.66	154,322.44
2、本年年增加金额	27,660.52	5,619.60	6,596.41	39,876.53
其中：计提	27,660.52	5,619.60	6,596.41	39,876.53
3、本年减少金额				
4、年末余额	138,302.52	41,003.38	14,893.07	194,198.97
三、减值准备				
1、年初余额				

项目	运输工具	电子设备	办公家具	合计
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年初账面价值	115,158.00	4,975.22	1,583.33	121,716.55
2、年末账面价值	87,497.48	4,928.27	71,629.93	164,055.68

#### 4) 在建工程

近三年及一期，发行人在建工程余额分别为3,917.35万元、28,733.59万元、44,599.25万元和55,611.68万元占总资产的比重分别为0.68%、4.29%、5.96%和7.01%。在建工程为现代装备工业园标准厂房建设，截至2017年末，工程已完工80%，情况如下表：

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值(万元)
现代装备工业园标准厂房	工业地产	二年	否	44,599.25
合计				<b>44,599.25</b>

#### 5) 无形资产

近三年及一期，发行人无形资产余额分别为21,621.60万元、21,184.80万元、20,748.00万元和20,420.40万元占总资产的比重分别为3.75%、3.16%、2.77%和2.58%。无形资产全部为土地使用权，截至2017年末，具体情况如下表：

单位：万元

项目	土地使用权			账面净值
	原值	摊销	减值准备	
年初余额	21,840.00	655.20		21,184.80
本年增加		436.80		436.80
本年减少				
年末余额	21,840.00	1,092.00		20,748.00

截至2017年末，无形资产中土地明细情况如下：

序号	取得方式	土地证号	用途	使用权类型	使用权面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	岳市国用[2015]第KZ017号	工业用地	出让	94,122.00	10,710.00	成本法	是	是
2	出让	岳市国用[2015]第KZ018号	工业用地	出让	97,612.00	11,130.00	成本法	是	是
		合计			<b>191,734.00</b>	21,840.00			

## 2、负债结构分析

### 负债构成情况表

科目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-	20,938.37	19.59%
预收账款	36.90	0.03%	-	-	-	-
应付职工薪酬	15.28	0.01%	12.73	0.01%	7.31	0.01%
应交税费	-516.01	-0.42%	208.13	0.20%	4,618.00	4.32%
应付利息	-	-	-	-	-	-
其他应付款	71,124.43	57.96%	5,010.60	4.88%	25,430.67	23.79%
一年内到期的长期负债	11,000.00	8.96%	23,250.00	22.64%	9,000.00	8.42%
<b>流动负债合计</b>	<b>81,660.59</b>	<b>66.55%</b>	<b>28,481.46</b>	<b>27.74%</b>	<b>59,994.35</b>	<b>56.12%</b>
长期借款	41,050.00	33.45%	67,400.00	65.64%	46,900.00	43.88%
其他非流动负债	-	-	6,800.00	6.62%	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>41,050.00</b>	<b>33.45%</b>	<b>74,200.00</b>	<b>72.26%</b>	<b>46,900.00</b>	<b>43.88%</b>
<b>负债合计</b>	<b>122,710.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>102,681.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>106,894.35</b>	<b>100.00%</b>

2018年9月末，发行人主要资产科目列表如下：

项目	2018年9月末(万元)	占比
短期借款	-	
应付账款	62.54	0.04%
预收账款	156.30	0.09%
应付职工薪酬	19.09	0.01%
应交税费	-1,551.56	-0.94%
应付利息	-	
其他应付款	67,852.59	41.16%
一年内到期的长期负债	44,400.00	26.94%
<b>流动负债合计</b>	<b>110,938.95</b>	<b>67.30%</b>
长期借款	53,900.00	32.70%



项目	2018年9月末(万元)	占比
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	<b>53,900.00</b>	<b>32.70%</b>
负债合计	<b>164,838.95</b>	<b>100.00%</b>

随着发行人资产规模的不断扩大，发行人对外融资规模增长较快，债务规模有较大幅度上升，近三年及一期，发行人负债总额分别为106,894.35万元、102,681.46万元、122,710.59万元和164,838.95万元。

#### (1) 流动负债

近三年及一期，发行人流动负债总额分别为59,994.35万元、28,481.46万元、81,660.59万元和110,938.95万元，占总负债的比重分别为56.12%、27.74%、66.55%和67.30%。2017年发行人流动负债大幅增加主要系其他应付款增加所致，2018年9月末发行人流动负债增加主要系一年内到期的长期负债增加所致。发行人流动负债主要由其他应付款与一年内到期的长期负债构成。

##### 1) 应付账款

近三年及一期，发行人应付账款余额分别为20,938.37万元、0万元、0万元和62.54万元，占总负债的比重分别为19.59%、0、0和0.04%。2015年末发行人应付账款金额较大，主要系发行人2015年度自岳阳市国土资源局通过网上竞拍拍入8宗土地，总价110,250.00万元，已缴91,860.00万元，剩余18,390.00万元土地出让金尾款导致，截至目前该应付账款已付清。

##### 2) 其他应付款

近三年及一期，发行人其他应付款余额分别为25,430.67万元、5,010.60万元、71,124.43万元和67,852.59万元，占总负债的比重分别

为 23.79%、4.88%、57.96%和 41.16%。

发行人其他应付款主要由非金融机构借款、工程保证金和一般往来款构成，2017 年末其他应收款大幅增加，主要系工程往来款项增加。截至 2017 年末，发行人其他应付款情况如下：

项 目	2017 年末	2016 年末
非金融机构借款	5,161.25	5,000.00
工程保证金	20.17	
一般往来款	65,943.00	10.60
合 计	71,124.43	5,010.60

### 3) 一年内到期的长期负债

近三年及一期，发行人一年内到期的长期负债余额分别为 9,000.00 万元、23,250.00 万元、11,000.00 万元和 44,400.00 万元，占总负债的比重分别为 8.42%、22.64%、8.96%和 26.94%。发行人一年内到期的长期负债全部为一年内到期的长期借款。

## (2) 非流动负债

近三年及一期，发行人非流动负债合计余额分别为 46,900.00 万元、74,200.00 万元、41,050.00 万元和 53,900.00 万元，占总负债的比重分别为 43.88%、72.26%、33.45%和 32.70%。主要由长期借款与其他非流动负债构成。

### 1) 长期借款

近三年及一期，发行人长期借款余额分别为 46,900.00 万元、67,400.00 万元、41,050.00 万元和 53,900.00 万元，占总负债的比重分别为 43.88%、65.64%、33.45%和 32.70%。长期借款主要系发行人为满足项目建设和运营需要在银行取得的抵押借款和保证借款。截至 2017 年末，发行人长期借款如下：

借款类别	2017年末(万元)	2016年末(万元)
质押借款	4,750.00	4,750.00
抵押借款	19,000.00	47,157.00
保证借款	28,300.00	32,400.00
信用借款	0.00	6,343.00
减：一年内到期的长期借款	11,000.00	23,250.00
<b>合计</b>	<b>41,050.00</b>	<b>67,400.00</b>

2017年末，长期借款明细如下：

放款银行	2017年末(万元)	抵押物
中国建设银行岳阳市分行	4,750.00	5,000.00万元定期存单
中国工商银行岳阳八字门支行	8,000.00	岳市国用(2015)第K3462号
中国进出口银行湖南省分行	9,400.00	岳阳经济技术开发区
北京银行长沙曙光支行	18,900.00	建设投资有限公司
<b>合计</b>	<b>41,050.00</b>	

## 2) 其他非流动负债

2016年末发行人其他非流动负债金额为6,800万元，为国开发展基金有限公司对发行人参股资金，2016年3月，岳阳经济技术开发区管理委员会、发行人、国开发展基金有限公司三方签订协议，由国开发展基金有限公司对发行人参股，按协议2031年3月前退出。2017年3月16日，国开发展基金有限公司对发行人参股事宜已完成公司变更登记。

## (三) 偿债能力分析

单位：万元

项目	2018年9月末/ 2018年1-9月	2017年末/ 2017年度	2016年末/ 2016年度	2015年末/ 2015年度
负债总额	164,838.95	122,710.59	102,681.46	106,894.35
流动比率	5.94	7.91	21.03	9.18
速动比率	1.71	2.19	3.93	1.17
资产负债率	20.79%	16.40%	15.31%	18.55%
利息保障倍数	-	5.28	3.56	9.83

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债（速动资产=流动资产-存货）

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出

发行人在快速发展的同时，一直注重优化资本结构，合理调整资产

负债比例与债务结构，保持较高的财务弹性，执行稳健的财务政策。从长期偿债指标来看，2015-2017年末及2018年9月末，发行人资产负债率分别为18.55%、15.31%、16.40%和20.79%，目前处于较低水平且总体呈现波动增加的趋势。表明发行人在逐步介入资本市场、充分发挥资本作用的同时能够保持较强的长期偿债能力。

2015-2017年末及2018年9月末，发行人的流动比率分别是9.18、21.03、7.91和5.94，呈现波动趋势，发行人速动比率分别为1.17、3.93、2.19和1.71，呈现持续上升的趋势，主要系因发行人开始利用资本市场帮助业务发展，降低流动负债比例同时增加流动资产规模所导致；2015-2017年度，发行人利息保障倍数分别为9.83、3.56和5.28，呈现波动的趋势，其中2016年度利润总额因业务结构调整出现较明显下降，同时伴随长期借款有所增加，使利息支出随之增长。上述财务指标表明，发行人资产具备较强的短期偿债能力。

#### （四）营运能力分析

单位：万元

项目	2018年9月末/ 2018年1-9月	2017年末/ 2017年度	2016年末/ 2016年度	2015年末/ 2015年度
应收账款(万元)	29,890.82	29,890.82	18,140.82	12,030.82
资产总额(万元)	792,806.78	748,036.13	670,515.33	576,182.76
应收账款周转率(次/年)	0.51	2.11	2.71	2.28
总资产周转率(次/年)	0.02	0.07	0.07	0.06

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

2015-2017年度，发行人营业收入呈现持续上涨趋势，主要系因发行人业务规模扩大同时业务种类增加所导致。

2015-2017年度，发行人应收账款周转率分别为2.28次/年、2.71次/年和2.11次/年，一方面发行人总体应收账款周转率较低，主要因为发

行人应收账款规模较大；一方面应收账款周转率呈现波动缓慢升高趋势，主要因为发行人应收账款回款金额逐年提高。随着岳阳经济技术开发区的进一步发展，发行人将承担更多的基础设施工程项目建设职能，未来营业收入将进一步提升，同时应收账款回款能力提升，该指标预期将继续好转。

2015-2017年度，发行人总资产周转率分别为0.06次/年、0.07次/年和0.07次/年，发行人总资产周转率低主要由发行人存货周转率低引起。

#### （五）盈利能力分析

单位：万元

科目	2018年9月末/ 2018年1-9月	2017年末/ 2017年度	2016年末/ 2016年度	2015年末/ 2015年度
主营业务收入	15,141.80	50,556.30	40,854.00	30,700.00
主营业务成本	14,027.77	37,368.82	34,557.74	16,254.15
营业利润	-1,235.72	12,015.62	5,476.43	13,986.37
利润总额	7,750.04	20,353.37	13,454.76	20,794.45
净利润	7,750.04	20,353.37	13,454.76	20,794.45
营业净利率	51.18%	40.26%	32.93%	67.73%
净资产收益率	1.24%	3.41%	2.59%	5.02%

注：净资产收益率=净利润/平均净资产

2015-2017年度，发行人实现营业收入分别为3.07亿元、4.09亿元和5.56亿元，呈现持续上升的趋势。从近三年经营情况来看，发行人营业收入主要来自于岳阳经济技术开发区内土地开发与整理业务和市政工程代建业务，主营业务收入的增加主要由当地土地开发与整理市场发展和市政工程代建业务结算导致。随着发行人经营规模的不断扩大，近年来发行人营业收入保持增长态势。2015-2017年度，发行人净利润分别为2.08亿元、1.35亿元和2.04亿元，发行人净利润波动幅度较大主

要系由 2016 年度发行人承接岳阳市土地开发与整理业务降幅较大所致。未来随着本期债券募投项目的全部开工建设及其他项目的承接，发行人的营业收入、净利润水平将会有进一步提升。

#### (六) 现金流量分析

单位：万元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	33,627.28	91,267.99	42,806.21	39,702.86
经营活动现金流出	66,923.72	42,202.85	94,899.93	122,850.43
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,296.44</b>	<b>49,065.14</b>	<b>-52,093.73</b>	<b>-83,147.57</b>
投资活动现金流入	-	9,953.23	-	-
投资活动现金流出	29,364.66	39,926.90	70,834.36	10,097.35
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29,364.66</b>	<b>-29,973.67</b>	<b>-70,834.36</b>	<b>-10,097.35</b>
筹资活动现金流入	75,600.00	94,191.05	142,550.70	159,850.00
筹资活动现金流出	41,664.88	88,433.89	43,210.50	30,793.96
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>33,935.12</b>	<b>5,757.16</b>	<b>99,340.20</b>	<b>129,056.04</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-28,725.99</b>	<b>24,848.62</b>	<b>-28,587.89</b>	<b>35,811.12</b>

2015-2017 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-83,147.57 万元、-52,093.73 万元和 49,065.14 万元，2015-2016 年经营活动现金流量为负主要系发行人进行京港澳高速公路岳阳连接线拓宽改造项目建设，使得发行人经营性投入较大所致。

2015-2017 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-10,097.35 万元和-70,834.36 万元和-29,973.67 万元，投资性现金流净流出有较大幅度增长，主要系因发行人投入建设岳阳现代装备制造园标准厂房项目和竞拍用于该项目的土地所导致。未来随着本期债券募投项目岳阳现代装备制造园项目开展全面建设，发行人投资性现金流出会进一步增长。

2015-2017 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 129,056.04 万元、99,340.20 万元和 5,757.16 万元。2015 年度和 2016 年

度因发行人获得土地资产出让金注入，并取得新的银行长期借款，由此导致筹资性现金流有大幅度提升，2017年因偿还到期借款导致现金流出增加。

综上所述，公司目前处于快速发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。同时，发行人的长期投资活动将会在未来为企业带来持续稳定的现金流入，这为发行人今后的发展提供了一个坚实的基础，必将大大提升企业的偿债能力。

#### 四、发行人对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人对外担保的情况如下

被担保单位名称	类型	金额	担保起止时间
岳阳经济开发区开发建设投资有限公司	保证	500,000,000	2016.9.30-2019.9.30
岳阳经济技术开发区土地储备中心	保证	200,000,000	2016.9.8-2019.9.8
合计		<b>700,000,000</b>	

#### 五、发行人受限资产情况

##### 1、抵押情况

向工商银行岳阳八字门支行借款19,000.00万元，以岳市国用(2015)第KZ017号、岳市国用(2015)第KZ018号、岳市国用(2015)第K3462号土地使用权抵押。

##### 2、质押情况

向建设银行岳阳市分行借款4,750.00万元，以5,000.00万元定期存单质押。

#### 六、发行人有息负债情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在高利融资情况。截至 2017

年末，发行人有息负债情况如下：

债权人	债务类型	债务规模	贷款利率	期限	抵押物/担保人
中国建设银行岳阳市分行	贷款	4,750.00	4.75%	2016/1/13-2019/1/13	5,000.00 万元定期存单
中国工商银行岳阳八字门支行	贷款	19,000.00	5.225%	2015/9/1-2018/8/1	岳市国用(2015)第 KZ017 号、岳市国用(2015)第 KZ018 号、岳市国用(2015)第 K3462 号
中国进出口银行湖南省分行	贷款	9,400.00	4.75%	2017/6/30-2019/4/21	岳阳经济技术开发区开发建设投资有限公司
北京银行长沙曙光支行	贷款	18,900.00	5.9375%	2015/12/28-2020/12/28	岳阳经济技术开发区开发建设投资有限公司
<b>合计</b>		<b>52,050.00</b>			

在本期债券存续期间，发行人承诺不进行高于基准利率 1.5 倍的融资，不采取违规集资、理财、资管计划等高风险、高成本私募融资方式，不进行与发行人项目投资回收期限不匹配的高利融资，并遵照相关政策规定和国家发改委及其他监管部门的要求及时履行报备及披露义务。

截至 2017 年末，债券存续期内有息负债偿还压力测算如下：

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模						
其中：银行借款偿还规模	19,000.00	14,150.00	18,900.00			
本期债券偿付规模				16,000.00	16,000.00	16,000.00
<b>合计</b>	<b>19,000.00</b>	<b>14,150.00</b>	<b>18,900.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>16,000.00</b>



## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、截至本期债券发行前，发行人及下属全资及控股子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、售后回租等方式的融资。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金 7 亿元，其中 4.48 亿元将用于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目，该项目经有关部门批准，总投资为 15.12 亿元。另外 2.52 亿元用于补充营运资金。

### 本期债券募集资金使用计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度	募集资金使用规模占项目总投资比例	占本期债券募集资金的使用比例
岳阳现代装备制造园综合开发建设项目	151,220.03	51,200.00	33.86%	64%
补充营运资金		28,800.00		36%
合计	<b>151,220.03</b>	<b>80,000.00</b>		<b>100%</b>

#### 一、募集资金投向概况

##### 1、项目概况

岳阳现代装备制造园区项目定位为现代工业制造产业基地，根据岳阳经济技术开发区现代装备产业战略规划，未来 10 年内将在岳阳现代装备制造园区形成 40 家具规模的装备制造企业。以形成以装备制造、新材料技术、电子信息以及商贸物流为主导的工业体系。

岳阳现代装备制造园区规划建设于岳阳经济技术开发区康王乡木里港村。该项目总用地面积 649.51 亩，其中 287.89 亩已取得土地使用权证，其余部分土地因目前处于拆迁安置阶段故而尚未取得相应土地使用权证。该项目计划总投资 151,220.03 万元，其中土地成本 46,629.52 万元、建设工程费用 84,125.95 万元和财务及其他费用 20,464.56 万元。该项目分 A、B、C 三个区域，其中 A 区域为中国航天科工集团浮空器项目建设基地，用地面积 106.1 亩，建设工程费用 29,739.11 万元，该区域建成之后由中航科工集团进行入驻；B 区域为军民融合卫星应用产业集

聚区，用地面积 215.6 亩，建设工程费用 10,248.28 万元；C 区域为机电、机械装备产业聚集区，用地面积 327.813 亩，建设工程费用 42,138.57 万元。

根据地块的形状以及项目功能要求，办公及服务区拟建在地块的中南部，紧邻南面园区主出入口，分别为 B 区地块东南部布局食堂及活动中心、1 栋宿舍及办公研发楼，C 区地块的西南部布局 3 栋宿舍。其他土地布局加工仓储区，其中成品仓库主要位于 A 区地块的东南部以及 C 区地块的东部。

规划总建筑面积 566,634.09 平方米(其中:计容建筑面积 562,541.99 平方米)，规划建设加工厂房 430,908.2 平方米；辅助用房 18,587.41 平方米；成品仓库 55,386.86 平方米；办公研发楼 23,263.7 平方米；宿舍 30,764.12 平方米，以及食堂和活动中心 3,631.7 平方米。

## 2、项目承办单位

湖南轩达建设投资有限公司

## 3、审批核准情况

本项目已经获得有关部门的批准，不存在强拆、强建的情况，批文如下：

序号	名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于湖南轩达建设投资有限公司“岳阳现代装备制造园综合开发建设”项目可行性研究报告的批复	岳经发审(2015)21号	岳阳经济技术开发区发展和改革委员会	2015年6月3日
2	关于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目环境影响报告表的批复	岳经环评(2015)053号	岳阳市环境保护局岳阳经济技术开发区分局	2015年6月11日
3	关于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目用地预审意见	岳国土预审(2015)58号	岳阳市国土资源局	2015年5月22日

4	关于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目固定资产投资节能登记表		岳阳经济技术开发区发展和改革委员会	2015年6月3日
5	关于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目选址意见书	选字第岳规(选)2016020号	岳阳市规划局	2016年8月3日
6	关于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目社会稳定风险评估报告的批复		岳阳经济技术开发区综治维稳办公室	2015年6月13日

#### 4、资金来源构成

本项目总投资 151,220.03 万元，拟使用债券募集资金 96,000 万元，占项目总投资的 63.48%。此外，发行人使用自有资金 3.80 亿元用于项目建设，占项目总投资 25.14%；使用银行借款 1.72 亿元用于项目建设，占项目总投资 11.38%。

#### 5、项目建设进度

本项目建设预计总工期为 24 个月，计划从 2015 年 6 月初启动至 2017 年 5 月底全部完成工程任务；实际于 2015 年 6 月进行规划、编制、评估可行性研究报告等前期准备工作，2015 年 11 月开工建设。项目启动后，A 区主体建设内容浮空器项目的总装厂房设计细节发生变更。为满足中航科工的特殊性生产制造要求，A 区建设项目等待中航科工集团变更设计细节后正式开工，导致其实际开工日期延后，于 2017 年 5 月正式开工，因此施工进度较计划慢。按照建设规划，本项目预计 2019 年上半年全部完工。截至 2018 年 9 月末，公司已支付募投项目部分土地出让金 21,840 万元，建设工程费用已完成 55,611.7 万元，合计 77,451.7 万元，占项目计划总投资的 51.22%。

#### 6、项目盈利能力分析

经测算，计算期内本项目通过对岳阳现代装备制造园区的经营，可实现收入 195,635.23 万元。项目所得税后投资财务内部收益率为 5.89%，当  $I=5\%$  时，项目投资财务净现值为 3,807.07 万元，项目静态投资回收

期为 6.01 年。由上可知，项目自身具备较强的盈利能力。

## 7、项目经济效益

本项目为岳阳现代装备制造园区综合开发建设项目，规划用地 433,039 平方米，项目主要收益来源于园区投资物业出租收入、销售收入及运营期间的物业管理收入。据测算，该募投项目预计可实现收入 19.56 亿元。

### (1) 出租收入

本项目物业出租价格系根据岳阳经济技术开发区其他工业园区厂房及配套设施出租价格进行测算。据调查：目前岳阳经开区内有两处公建公营的标准化厂房。其中：岳阳市白石岭工业园创业基地位于岳阳市巴陵东路以北、通海路以西，白石岭工业区内，项目由南、北两栋标准工业厂房和一栋综合配套楼组成，总建筑面积 18,000 平方米。该基地现有湘山红食品、创美食品、奇峰医药、香云堂医药等 8 企业家入驻，项目区工业厂房租金从低层向高层依次递减，月租金 15—22 元/m<sup>2</sup>之间，员工公寓月租金为 15 元/m<sup>2</sup>。康王工业园基地位于白石岭南路两侧，项目区由四栋厂房组成，总建筑面积 26,000 平方米。现有康福莱医药、adidas 制鞋、玻璃制品及多家电商企业入驻，其物业月租金同在 15—22 元/m<sup>2</sup>之间。

本项目物业租金按就近比价原则，项目区加工厂房以及辅助用房的出租价格定为 219 元/m<sup>2</sup>/年(18 元/m<sup>2</sup>/月)，成品仓库出租价格定为 255.5 元/m<sup>2</sup>/年(21 元/m<sup>2</sup>/月)，办公研发楼的出租价格为 547.5 元/m<sup>2</sup>/年(45 元/m<sup>2</sup>/月)，宿舍的出租价格为 146 元/m<sup>2</sup>/年(12 元/m<sup>2</sup>/月)，食堂及活动中心的出租价格为 255.5 元/m<sup>2</sup>/年(21 元/m<sup>2</sup>/月)进行测算。

根据岳阳现代装备制造园区综合开发建设项目的建设规模，本项目规划建设加工厂房 430,908.20 平方米；辅助用房 18,587.41 平方米；成

品仓库 55,386.86 平方米；办公研发楼 23,263.70 平方米；宿舍 30,764.12 平方米，以及食堂和活动中心 3,631.70 平方米。由于中航科工等企业已有明确出租意向并签订入区协议，故而园区出租得到可靠保证。预计项目全部运营过程中，可供出租部分房屋的实际出租率为 80%。经测算，在债券存续期内，出租收入可达 20,919.55 万元。

### （2）物业管理收入

根据出租面积收受物业管理费，岳阳现代装备制造园区综合开发建设项目物业管理费定价为 9.6 元/m<sup>2</sup>/年，在债券存续期内可实现物业管理费用 864.06 万元。

### （3）销售收入

本项目物业资产采用租售结合的方式运作，为招商需求，本项目资产销售价格结合项目投资成本、税收情况及经营成本，按照投资成本+15%的利润进行定价，即：项目单体单位成本\*1.15，经核算，本项目拟定本投资物业销售价格为：

厂房与仓库销售价格：3,013.81 元/平方米；

研发中心资产销售价格：4,359.31 元/平方米；

辅助生产用房资产销售价格：3,209.31 元/平方米；

住宅宿舍与活动中心（食堂）资产销售价格：3,266.81 元/平方米。

根据调查，目前岳阳市城区办公物业出售均价在 6,500 元/平方米（其中天伦城写字楼均价为 5,500 元/平方米，德隆豪庭财富中心为 8,680 元/平方米）。其厂房转让出售价格为 3,800 元/平方米左右（经开区白石岭片区），另据岳阳市房地产价格监测结果，目前岳阳市城区住宅价格（多层）销售均价为 4,325 元/平方米。

从本项目定价与地区实际资产出售价格来看，本项目定价趋于合理水平，符合工业地产开发与市场结合的定价原则。

根据项目销售计划,本项目拟在项目建成后的5年内完成资产转让,项目资产分摊比例为5年年均20%的比例。经计算,在债券存续期内可实现销售收入173,851.61万元。

综上,本项目在债券存续期内可实现收入195,635.23万元。

#### (4) 需缴纳的税费

本项目需缴纳的税费包括营业税及附加、房地产税、印花税、增值税以及交易契税。经测算,项目于债券存续期内,共需缴纳税费21,005.61万元。

#### (5) 经营成本和销售费用

本项目在实际运营中中将发生的经营成本和销售费用。经测算,项目于债券存续期内,需支付经营成本2,998.95万元,销售费用1,390.81万元。

经计算,本项目在债券存续期内可实现的净收入为170,239.86万元。

## 岳阳现代装备制造园综合开发建设项目预计资金回流情况表

单位：万元

序号	项 目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一	项目经营收入	<b>43,483.77</b>	<b>41,305.41</b>	<b>39,127.05</b>	<b>36,948.68</b>	<b>34,770.32</b>	<b>195,635.23</b>
1	出租收入	8,367.82	6,275.87	4,183.91	2,091.96	-	<b>20,919.55</b>
1.1	加工厂房出租收入	6,039.61	4,529.71	3,019.80	1,509.90	-	-
	总面积(m <sup>2</sup> )	430,908.20	430,908.20	430,908.20	430,908.20	430,908.20	
	出租部分占比	80%	60%	40%	20%	0%	
	可供出租面积(m <sup>2</sup> )	344,726.56	258,544.92	172,363.28	86,181.64	-	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
	出租面积(m <sup>2</sup> )	275,781.25	206,835.94	137,890.62	68,945.31	-	
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /年)	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	
1.2	成品仓库出租收入	905.69	679.26	452.84	226.42	-	<b>2,264.21</b>
	总面积(m <sup>2</sup> )	55,386.86	55,386.86	55,386.86	55,386.86	55,386.86	
	出租部分占比	80%	60%	40%	20%	0%	
	可供出租面积(m <sup>2</sup> )	44,309.49	33,232.12	22,154.74	11,077.37	-	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
	出租面积(m <sup>2</sup> )	35,447.59	26,585.69	17,723.80	8,861.90	-	
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /年)	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	
1.3	办公研发楼出租收入	815.16	611.37	407.58	203.79	-	<b>2,037.90</b>
	总面积(m <sup>2</sup> )	23,263.70	23,263.70	23,263.70	23,263.70	23,263.70	
	出租部分占比	80%	60%	40%	20%	0%	
	可供出租面积(m <sup>2</sup> )	18,610.96	13,958.22	9,305.48	4,652.74	-	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
	出租面积(m <sup>2</sup> )	14,888.77	11,166.58	7,444.38	3,722.19	-	
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /年)	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	
1.4	辅助用房出租收入	260.52	195.39	130.26	65.13	-	<b>651.30</b>
	总面积(m <sup>2</sup> )	18,587.41	18,587.41	18,587.41	18,587.41	18,587.41	
	出租部分占比	80%	60%	40%	20%	0%	
	可供出租面积(m <sup>2</sup> )	14,869.93	11,152.45	7,434.96	3,717.48	-	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
	出租面积(m <sup>2</sup> )	11,895.94	8,921.96	5,947.97	2,973.99	-	
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /年)	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	
1.5	宿舍楼出租收入	287.46	215.59	143.73	71.86	-	<b>718.65</b>
	总面积(m <sup>2</sup> )	30,764.12	30,764.12	30,764.12	30,764.12	30,764.12	



	出租部分占比	80%	60%	40%	20%	0%	
	可供出租面积 (m <sup>2</sup> )	24,611.30	18,458.47	12,305.65	6,152.82	-	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
	出租面积(m <sup>2</sup> )	19,689.04	14,766.78	9,844.52	4,922.26	-	
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /年)	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	
1.6	食堂及活动中心出租收入	59.39	44.54	29.69	14.85	-	<b>148.46</b>
	总面积(m <sup>2</sup> )	3,631.70	3,631.70	3,631.70	3,631.70	3,631.70	
	出租部分占比	80%	60%	40%	20%	0%	
	可供出租面积 (m <sup>2</sup> )	2,905.36	2,179.02	1,452.68	726.34	-	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
	出租面积(m <sup>2</sup> )	2,324.29	1,743.22	1,162.14	581.07	-	
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /年)	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	
2	物业管理费	345.63	259.22	172.81	86.41	-	<b>864.06</b>
	单价 (元/m <sup>2</sup> /年)	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	
	面积 (m <sup>2</sup> )	360,026.87	270,020.16	180,013.44	90,006.72	-	
3	销售收入	34,770.32	34,770.32	34,770.32	34,770.32	34,770.32	<b>173,851.61</b>
3.1	厂房销售收入	25,973.51	25,973.51	25,973.51	25,973.51	25,973.51	<b>129,867.54</b>
3.1.1	厂房当年出售面积 (m <sup>2</sup> )	86,181.64	86,181.64	86,181.64	86,181.64	86,181.64	<b>430,908.20</b>
3.1.2	出售单价 (元/平方米)	3,013.81	3,013.81	3,013.81	3,013.81	3,013.81	
3.2	仓库销售收入	3,338.51	3,338.51	3,338.51	3,338.51	3,338.51	<b>16,692.55</b>
3.2.1	仓库当年出售面积 (m <sup>2</sup> )	11,077.37	11,077.37	11,077.37	11,077.37	11,077.37	<b>55,386.86</b>
3.2.2	出售单价 (元/平方米)	3,013.81	3,013.81	3,013.81	3,013.81	3,013.81	
3.3	研发中心销售收入	2,028.27	2,028.27	2,028.27	2,028.27	2,028.27	<b>10,141.37</b>
3.3.1	当年销售面积 (m <sup>2</sup> )	4,652.74	4,652.74	4,652.74	4,652.74	4,652.74	<b>23,263.70</b>
3.3.2	出售单价 (元/平方米)	4,359.31	4,359.31	4,359.31	4,359.31	4,359.31	
3.4	辅助生产用房销售收入	1,193.06	1,193.06	1,193.06	1,193.06	1,193.06	<b>5,965.28</b>
3.4.1	当年销售面积 (m <sup>2</sup> )	3,717.48	3,717.48	3,717.48	3,717.48	3,717.48	<b>18,587.41</b>
3.4.2	出售单价 (元/平方米)	3,209.31	3,209.31	3,209.31	3,209.31	3,209.31	
3.5	住宅宿舍物业销售收入	2,010.01	2,010.01	2,010.01	2,010.01	2,010.01	<b>10,050.05</b>
3.5.1	当年销售面积 (m <sup>2</sup> )	6,152.82	6,152.82	6,152.82	6,152.82	6,152.82	<b>30,764.12</b>
3.5.2	出售单价 (元/平方米)	3,266.81	3,266.81	3,266.81	3,266.81	3,266.81	
3.6	活动中心及食堂销售收入	226.96	226.96	226.96	226.96	226.96	<b>1,134.82</b>
3.6.1	当年销售面积 (m <sup>2</sup> )	726.34	726.34	726.34	726.34	726.34	<b>3,631.70</b>
3.6.2	出售单价 (元/平方米)	3,124.77	3,124.77	3,124.77	3,124.77	3,124.77	
二	<b>税金及附加</b>	<b>4,925.21</b>	<b>4,563.17</b>	<b>4,201.12</b>	<b>3,839.08</b>	<b>3,477.03</b>	<b>21,005.61</b>
1	营业税(5%)	2,174.19	2,065.27	1,956.35	1,847.43	1,738.52	<b>9,781.76</b>

2	房产税（12%）	1,004.14	753.10	502.07	251.03	-	<b>2,510.35</b>
3	印花税（0.1%）	8.37	6.28	4.18	2.09	-	<b>20.92</b>
4	增值税（2%）	695.41	695.41	695.41	695.41	695.41	<b>3,477.03</b>
5	交易契税（3%）	1,043.11	1,043.11	1,043.11	1,043.11	1,043.11	<b>5,215.55</b>

## 8、项目社会效益

（1）本项目为岳阳经济开发区建设创新创业基地提供场地条件；

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要1-2年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，工业园区的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求，也是岳阳经济开发区建设创新创业基地的重要举措。

（2）本项目为承接产业转移的提供平台；

由于内地土地、劳动力资源及成本相对沿海发达地区较为低廉，因此，发达地区企业纷纷内迁。在相当一段时间内，在我国政策的引领下，沿海产业梯度转移及发展将成为我国工业发展的重要内容，这给内地工业园区发展带来了良好的机遇，也对园区平台建设提出了更高的要求。工业园区的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件，有利于保持企业在产品转移投资的连续性和市场拓展的延续性。

因此，工业园区的建设是承接沿海产业梯度转移的必然要求。

（3）本项目能满足岳阳市发展产业集群、优化规划园区功能布局的需要；

目前，国内很多省、市级工业园由于缺乏科学规划和合理布局，致

使引进的中小企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应，削弱了园区企业的竞争力。

岳阳现代装备制造园是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合岳阳经济技术开发区经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力。

(4) 本项目能够满足集约节约用地的需要。

目前，“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻，但从国土资源部关于发布和实施《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）、《国务院促进节约集约用地的通知》、《工业项目建设用地控制指标的通知》（国土资发[2008]24号）、《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）这一系列的发文可知，国家采取日益严格的措施对土地供给和投资加以调控，并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制，同时指出要在开发区全面推行工业园区建设，努力提高土地利用率和建筑容积率。如何在加快发展的同时，实现土地集约利用，已经成为经济发展的主要问题。从江阴等地的具体实践来看，入驻工业园区项目比单独建设可节约土地资源50%。建设工业园区，向“空间要土地”，显然是有效利用土地最为可行的办法之一，同时也必将成为今后经济发展的一种模式。

另外通过工业园区项目的实施，可以使生产用房和生活、办公等配

套用房合理布局，有效节约土地资源；通过工业园区的建设，建立中小企业产业资源共享平台，可有效降低企业的研发支出和生产成本，实现土地的集约使用。

综上所述，本项目的建设是加快岳阳经济技术开发区现代装备制造园区发展，推进制造业经济发展战略目标实现的重要举措。项目实施有利于改善岳阳经济技术开发区的投资环境，增强开发区工业制造行业的吸纳力，促进开发区产业结构调整与升级，提高岳阳城市竞争力。

项目的实施能够利用经济开发区在岳阳、湖南及长江中游地区的优势区位以及交通枢纽优势，大力发展现代制造业务，对进一步促进岳阳经济社会发展具有积极意义。为满足制造业务发展需求，打造湘北鄂南地区一流现代综合工业制造园区，迫切需要落实工业制造园区基础配套条件。

## 二、募集资金使用管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理，按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

在发行人与本期债券监管银行签订的《监管协议》中约定，发行人在中国建设银行股份有限公司岳阳市分行设立募集资金专项账户，仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。由监管银行对本期债券募集资金的存放、使用及还本付息进行监管。

为提高资金使用效率，公司将及时把募集资金拨付至拟投资项目。同时，依据相关财务管理制度对募集资金使用进行严格管理。在募集资金的具体使用上，公司将依据工程建设进度及有关付款合约，由湖南轩达建设投资有限公司项目建设部就每月所需建设资金提出用款申请，经

财务审计部核实并报公司主管领导批准后，下达每月用款计划。财务审计部将严格按下达的资金计划和经审核的项目施工进度拨付资金，对无资金计划、未提交项目施工进度的，禁止拨款。

募集资金使用情况由计划部门进行日常监督，定期组织内部审计人员对发债资金 usage 情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用，并由公司审计部门对资金管理进行经常性监督。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券，发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

### 一、本期债券的偿债计划安排

#### （一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请东北证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

#### 1、债权代理人的职责和义务

东北证券股份有限公司作为债权代理人的职责和义务包括：

（1）文件保管。债权代理人应当妥善保管其执行债权代理事务的有关文件档案，包括但不限于本期债券的文件或其他有关文件（若有）、债券持有人会议的会议文件、资料（包括债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的授权委托书等），保管期限不少于债券存续期满后3年。

（2）募集资金使用监督。在本期债券存续期间对发行人发行本期

债券所募集资金的使用进行监督。

(3) 信息披露监督。债权代理人应督促发行人按募集说明书的约定履行信息披露义务。债权代理人应当指定专人关注发行人的信息披露,收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料,根据所获信息判断对债券本息偿付的影响;在获悉发行人存在可能影响债券持有人重大权益的事宜时,应当尽快约谈发行人,要求发行人解释说明,提供相关证据、文件和资料。

(4) 债券持有人会议的召集和会议决议落实。债权代理人应持续关注发行人的资信状况,出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时,债权代理人应在知悉该等情形之日起 30 个连续工作日内召集债券持有人会议:①变更本期债券募集说明书的约定;②变更本期债权代理人;③发行人不能按期支付本期债券的本息;④发行人减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产;⑤变更本期债券的债券持有人会议规则(基本格式见本协议附件,下同);⑥其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项;⑦根据法律、行政法规、国家发改委要求以及本期债券的债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## 2、债券持有人会议规则

债权代理人制定了《债券持有人会议规则》,投资人认购或以其他方式合法方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开,并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表

决。

3、债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；（2）变更本次债权代理人；（3）发行人不能按期支付本期债券的本息时，是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；（4）发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产决定等对本期债券持有人权利有重大影响的事项；（5）变更债券持有人会议规则；（6）发行人、债权代理人、单独或合并持有有表决权的本期未偿付债券本金总额30%以上面值的债券持有人提出的议案（发行人和债券持有人提出的议案，应向债权代理人书面提出）；（7）根据法律、行政法规、国家发改委及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （二）聘请监管银行

发行人聘请了中国建设银行股份有限公司岳阳市分行担任本期债券的监管银行，签署了《监管协议》。发行人的募集专户和偿债专户均在监管银行处开设，由监管银行对发行人募集专户和偿债专户的资金存放进行监管。

募集专户仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。在本期债券还本付息日前5个工作日，如监管银行确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告；



如偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，账户监管人应于当日通知发行人和债权代理人。

### （三）偿债计划的其他安排

发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理和偿还做具体安排。发行人为本期债券设置了提前偿还本金条款。本期债券从存续期的第3个计息年度开始，每年偿还本金的20%，即自2020年起至2024年分五年每年偿还本金14,000万元。

## 二、本期债券偿债保障措施

本期债券的偿债资金主要来源于项目的经营性收益、公司良好的经营状况和可持续发展的盈利能力、岳阳经济技术开发区管委会的大力支持。发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金保证如下：

### （一）湖南轩达建设投资有限公司持续发展的盈利能力和优良的资产状况是本期债券本息兑付的坚实基础

发行人2015年至2017年报表净利润分别为2.08亿元、1.35亿元和2.04亿元，最近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力具有可持续发展性，净利润保持在合理水平，具有较强的偿债能力，能够为本期债券的还本付息提供较为充足的资金。

2015-2017年末发行人的资产总额分别为57.62亿元、67.05亿元和74.80亿元，净资产分别为46.93亿元、56.78亿元和62.53亿元，发行

人总资产和净资产规模较大且增长较快。2015年至2017年末，发行人流动资产分别为55.06亿元、59.91亿元和64.56亿元，其中货币资金分别为4.32亿元、1.96亿元和4.44亿元。

## （二）较大规模的可变现资产是本期债券本息偿付的重要保障

公司拥有大量出让土地，变现能力强，为本期债券本息的偿付提供了重要保障。在本期债券兑付遇到问题时，发行人将有计划转让部分土地，以增加和补充偿债基金。截至2017年末，公司存货中的土地资产为39.40亿元，具体如下表所示：

宗地编号	土地证号	用途	使用权类型	使用权面积 (平方米)	账面价值 (万元)
1	岳市国用[2012]第KZ050号	住宅用地	出让	160,667.00	41,920.63
2	岳市国用[2012]第RZ042号	商服用地/住宅用地	出让	155,520.91	42,472.76
3	岳市国用[2012]第RZ043号	商服用地/住宅用地	出让	29,313.00	7,970.20
4	岳市国用[2012]第RZ044号	商服用地/住宅用地	出让	14,060.00	3,806.04
5	岳市国用[2012]第RZ045号	商服用地	出让	35,073.00	10,781.44
6	岳市国用[2013]第KZ044号	住宅用地	出让	395,620.00	79,321.81
7	岳市国用[2014]第KZ034号	住宅用地	出让	151,945.00	46,829.45
8	岳市国用[2014]第KZ033号	住宅用地	出让	203,750.00	66,952.25
9	岳市国用[2015]第KZ033号	住宅用地	出让	156,043.00	27,615.00
10	岳市国用[2015]第K3462号	商业用地	出让	97,577.00	12,390.00
11	岳市国用[2015]第K3463号	住宅用地	出让	93,975.00	11,917.50
12	岳市国用[2015]第K3464号	城镇住宅用地	出让	68,723.00	7,560.00
13	岳市国用[2015]第K3465号	城镇住宅用地	出让	92,328.00	10,185.00
14	岳市国用[2015]第K3466号	城镇住宅用地	出让	144,732.00	24,255.00
	合计			1,799,336.91	393,977.09

（三）畅通的外部融资通道和良好的银企关系进一步提升了轩达建投公司的偿债能力

经过多年的规范运作，依靠较强的资产实力，发行人与多家银行均保持着长期良好的合作关系，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履约率均为 100%，从未产生不良记录。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，公司可运用银行的授信额度弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有力支持，为本期债券的本息偿付提供保障。

#### （四）募投项目预计带来的收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金拟部分用于岳阳现代装备制造园综合开发建设项目。据测算，该募投项目预计可带来约 19.56 亿元收入，具体如下表所示：

岳阳现代装备制造园综合开发建设项目预计资金回流情况表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	总计
出租收入	8,367.82	6,275.87	4,183.91	2,091.96	-	<b>20,919.55</b>
物业管理费	345.63	259.22	172.81	86.41	-	<b>864.06</b>
销售收入	34,770.32	34,770.32	34,770.32	34,770.32	34,770.32	<b>173,851.61</b>
项目收入	43,483.77	41,305.41	39,127.05	36,948.68	34,770.32	<b>195,635.23</b>

发行人经营收入稳定可靠，偿债保障措施完备，可以充分保障本期债券本息的及时足额偿付。

#### （五）政府在业务上大力支持发行人发展

发行人作为岳阳市经济技术开发区重要的城市基础设施投融资平台，在当地基础设施建设领域具有举足轻重的地位和作用，这一特殊性使发行人在成立和发展过程中始终得到政府的大力支持。为保证城市规划和城镇建设的顺利实施，岳阳经济技术开发区管理委员会通过资产注

入、税收优惠、财政补贴等方式支持公司的运营和发展，增强发行人的经营能力，为提升市场竞争力及可持续发展能力打下了坚实基础。2015年至2017年，公司分别获得财政补贴收入6,500.00万元、7,980.76万元和8,390.00万元。伴随着经济技术开发区城市发展战略的逐步实施和地方财政实力的不断壮大，岳阳经济技术开发区管理委员会也将在项目资源等方面继续加大对发行人的支持力度，为其稳定发展提供了重要保障。

#### **（六）流动性贷款支持**

本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和兑付发生临时资金流动性不足时，中国建设银行股份有限公司湖南省分行在国家政策、法律、法规和中国建设银行股份有限公司湖南省分行内部信贷政策等规章制度允许的前提下，根据发行人的申请，按照中国建设银行股份有限公司湖南省分行内部规定的程序进行评审，经评审合格并报有权审批机构审批同意后，可对发行人提供信贷支持以解决发行人临时资金困难。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、与本期债券相关的风险和对策

#### 1、利率风险

由于本期债券期限较长，在本期债券存续期限内，市场利率可能会随着国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境等变化的影响产生波动。市场利率波动将会影响投资者投资本期债券的收益。

**对策：**本期债券在发行方案设计时已考虑到债券存续期内可能面临的利率风险，本期债券的利率水平，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。此外，待本期债券发行结束之后，发行人将向有关证券交易场所提出上市交易申请，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性将得以增强，这将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### 2、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展和市场环境变化等不可控制因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流，进而导致发行人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偿付，对投资者到期收回本息产生影响。

**对策：**发行人将加强本期债券募集资金使用管理，严格控制成本

支出，确保募集资金投入项目的正常运作，提高管理水平和运营效率，保障本期债券本息的按时偿付。

本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，缓解本期债券到期一次还本压力。

发行人为本期债券设立了偿债账户，并聘请中国建设银行股份有限公司岳阳市分行担任本期债券的监管银行，对发行人偿债账户的资金存放进行监管，确保本期债券的本息按期足额偿付。此外发行人将聘请东北证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项，进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但无法保证本期债券一定能够按照预期在国家批准的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易流通，从而可能影响本期债券的流动性。

**对策：**本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请，同时本期债券的承销商将积极促进场外交易，提高本期债券的流动能力。发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。此外，随着债券市

场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

## 二、与行业有关的风险和对策

### 1、经济周期风险

发行人主要从事土地开发与整理行业、基础设施建设行业，土地需求方对土地的需求与经济周期的波动紧密相关。如果出现经济增长速度放缓或衰退，将有可能削弱土地需求和降低土地出让收益，对发行人的土地开发与整理业务带来负面影响，从而使发行人的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的按时兑付。基础设施的投资规模和运营收益水平与经济周期存在一定相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将可能对发行人盈利能力产生不利影响，使公司的经营效益下降，从而影响本期债券兑付。

**对策：**发行人经营业务主要为城市基础设施建设、土地开发与整理等，是负责岳阳经济技术开发区区域内的基础设施建设和土地开发与整理的重要主体，随着岳阳市及岳阳经济技术开发区经济的发展，发行人所在区域对城市基础设施的需求将进一步提升，城市基础设施投资将持续增加，发行人业务规模和盈利水平也将随之提高，发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。此外，发行人还将努力提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，降低经济周期对其盈利能力的不良影响。

### 2、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设业务、土地开发与整理业务，受到

国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的政策变动会在一定程度上影响发行人的经营活动和盈利能力。

**对策：**发行人作为负责岳阳经济技术开发区区域内的基础设施建设和土地开发与整理的重要主体，在岳阳经济技术开发区的城市基础设施和土地开发与整理等领域具有区域垄断优势。目前，岳阳经济技术开发区处于快速发展的阶段，在未来较长的时间内，岳阳经济技术开发区的基础设施建设投入将处于持续增长态势，出现不利于发行人的政策调整的可能性相对较小。

发行人今后将加强对相关政策的收集与研究，及时了解政策的变化并制定应对策略，降低政策风险的影响。此外，发行人还将努力提高企业管理水平和运营效率，提高企业的抗风险能力，降低政策变动对公司经营带来的不良影响。

### 三、与发行人经营相关的风险和对策

#### 1、公司经营风险

发行人承建的项目主要为开发区基础设施建设、土地开发与整理等，项目建设周期较长，不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断，进而增加项目的建设成本。

**对策：**发行人作为岳阳经济技术开发区内重要的投融资平台，得到



了岳阳市人民政府和岳阳经济技术开发区管理委员会的大力扶持和政策支持。发行人今后将进一步加强与政府的沟通，紧跟国家和地方政府的相关规划，能及时调整经营发展战略来适应国家和地方政府规划和产业政策调整，提高公司的整体运营能力，减少经营风险。发行人还将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

## 2、经营独立性风险

发行人属于国有独资企业，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的治理结构和运营发展。

**对策：**发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，继续争取地方政府的大力扶持和政策支持。同时，发行人将以本期债券发行为契机，进一步强化公司治理结构，完善管理体制和运营机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

## 3、财务风险

发行人承担的基础设施项目建设周期长、资金需求大。随着在建项目及拟建项目的不断推进，公司还需投入大量建设资金，资金支出压力较大，同时发行人经营性现金流量表现欠佳，发行人面临的营运资金压力也将逐渐增加。公司未来面临较大筹资压力，可能对发行人的偿债能力带来不利影响。

**对策：**未来随着岳阳现代装备制造园综合开发项目进程的加快以及

政府对公司支持力度的加大，公司未来基础设施建设、土地出让收入具备持续快速增长的能力。其次，公司具有良好的综合融资能力，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，资信水平良好，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了一定的资金支持。因此，公司拥有持续、稳定的收入及较强的融资能力，足以应对未来较大规模的投资支出需求。

#### 4、盈利风险

2015-2017年度，发行人实现营业收入分别为3.07亿元、4.09亿元和5.06亿元。发行人收入主要依靠土地开发和整理业务，我国房地产市场仍处于调整期，土地需求有所放缓，可能使政府的土地出让收入减少，进而影响公司土地开发收入的实现，对公司盈利水平产生不利影响。

**对策：**2015-2017年，发行人营业收入分别为3.07亿元、4.09亿元和5.06亿元，净利润分别为为2.08元、1.35亿元和2.04亿元，盈利能力波动增长，产生亏损的可能性较小。此外，发行人还将综合发展基础设施建设、土地开发与整理、标准化厂房出租、物业管理及代建工程等多元化业务，多渠道增加公司的盈利来源，减少对单一业务收入的依赖性，维持公司的盈利水平。

#### 5、募投项目风险

本期债券募集资金主要用于岳阳现代装备制造园综合开发项目的建设。募投项目投资规模大、建设工期长，建设期内建筑材料、设备价格和劳动力可能会产生波动，有可能导致项目实际投资超过投资预算，进而对项目的收益产生不利影响。此外，国家和地方产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见因素，可能会影响项目的进度，进而增

加项目成本，降低项目收益。

**对策：**本期债券发行募集资金投资项目已经过发行人科学的研究和论证，并充分考虑了可能发生的各种影响因素，并经相关部门的批准。在项目的实施和运作过程中，发行人将加强对项目的监督管理，严格控制成本、工期及工程质量，以确保工程投入资金的合理使用以及项目按时按质的完成，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

## 6、存货流动性风险

截至2017年末，发行人资产构成中存货占据主要部分，占比达62.35%，同时存货中土地所占比重达84.60%，由于土地的变现能力相对较弱，可能会导致发行人流动性较差的风险。

**对策：**发行人目前投资建设的岳阳现代装备制造园项目能够有效提升岳阳经济技术开发区的投资环境，经开区土地价值具有一定提升空间。同时，发行人将加强现金流计划与管理，采取多种融资手段，避免出现需要土地资产变现的情况。

## 第十五条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，本期债券信用等级为 AA，主体长期信用等级为 AA。

### 一、基本观点

东方金诚认为，近年来岳阳市地区经济发展速度较快，第二产业对地区经济增长的贡献较高，经济及财政实力较强；岳阳经济技术开发区（以下简称“岳阳经开区”）作为国家级经济技术开发区，形成了以机械制造、生物制药、健康食品和电力四大支柱产业，未来发展潜力较大；湖南轩达建设投资有限公司（以下简称“公司”）主要从事岳阳经开区基础设施建设、土地开发与整理及产业园开发等业务，具有一定的区域专营性；作为岳阳经开区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了岳阳经开区管委会的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，岳阳经开区财政收入对土地出让收入依赖较大，易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性；公司在建和拟建基础设施项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；公司营业收入全部来自于土地开发与整理收入，收入构成较为单一，且利润对政府财政补贴存在一定的依赖，盈利能力较弱。

东方金诚评定公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

## 二、优势

(一) 岳阳市近年来地区经济发展速度较快，第二产业对地区经济增长的贡献较高，经济及财政实力较强；

(二) 作为国家级经济技术开发区，岳阳经开区形成了以机械制造、生物制药、健康食品和电力四大支柱产业，未来发展潜力较大；

(三) 公司主要从事岳阳经开区基础设施建设、土地开发与整理及产业园开发等业务，具有一定的区域专营性；

(四) 作为岳阳经开区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了岳阳经开区管委会的大力支持。

(五) 本期债券存续期内，建设银行湖南分行承诺为公司提供不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款，具有一定的增信作用。

## 三、关注

(一) 岳阳经开区一般公共预算收入以非税收入为主，在一定程度上影响财政收入的稳定性；

(二) 公司在建和拟建基础设施项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力；

(三) 公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；

(四) 公司营业收入全部来自于土地开发与整理收入，收入构成较为单一，且利润对政府财政补贴存在一定的依赖，盈利能力较弱。

## 四、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注湖南轩达建设

投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向湖南轩达建设投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，湖南轩达建设投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如湖南轩达建设投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

## 第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师上海市锦天城（北京）律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

（一）发行人具备实施本次发行的主体资格；

（二）发行人已就本次发行取得必要的内部批准和授权，该批准和授权合法有效；

（三）本次发行安排符合相关法律、法规的要求，《募集说明书》符合相关法律、法规有关信息披露的规定；

（四）发行人本次发行符合相关法律、法规的相关规定；

（五）截至本法律意见书出具之日，发行人不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律事项和或有法律风险；

（六）《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，不存在因此导致出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的法律风险。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，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。



## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、发行人2015-2017年经审计的财务报告；
- 4、东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、上海市锦天城（北京）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- 7、《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- 8、《2019年第二期湖南轩达建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。

### 二、查阅地点、方式及联系人

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

**发行人：湖南轩达建设投资有限公司**

住所：岳阳经济技术开发区岳阳大道9号（开发区管委会办公楼613房）

法定代表人：任继艳

联系人：喻清波

联系地址：岳阳经济技术开发区岳阳大道9号（开发区管委会办公楼613房）

电话：0730-8720456

传真：0730-8720217

邮编：414000

主承销商：东北证券股份有限公司

住所：长春市生态大街6666号

法定代表人：李福春

联系人：刘文峰、金伟龙

联系地址：北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座5层

电话：010-63210705

传真：010-68573837

邮编：100033

网址：<http://www.nesc.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网 <http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2019年湖南轩达建设投资有限公司公司债券发行网点表

地区	序号	承销团成员	网 点	地 址	联系人	电 话
北京市	1	东北证券股份有限公司 (▲)	资本市场部	北京市西城区金融街锦什坊街28号恒奥中心D座5层	刘文峰 金伟龙	010-63210705
	2	华金证券有限责任公司	债务资本市场总部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼3层	沈笛	010-56767926
	3	万和证券股份有限公司	投资银行资本市场部	深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座27层	徐搏 包乐鹏	0755-25840853 0755- 88694888-841

附表二：

## 发行人2015-2017年经审计的资产负债表

单位：人民币万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
货币资金	44,427.01	19,578.39	43,166.28
应收账款	29,890.82	18,140.82	12,030.82
预付款项	89,777.95	53,783.00	10,670.00
其他应收款	15,091.20	20,439.48	4,527.94
存货	466,381.79	487,140.13	480,232.83
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>645,568.77</b>	<b>599,081.81</b>	<b>550,627.87</b>
可供出售金融资产	24,999.99	17,500.00	-
长期股权投资	12,103.72	4,002.96	-
固定资产	16.41	12.17	15.94
在建工程	44,599.25	28,733.59	3,917.35
无形资产	20,748.00	21,184.80	21,621.60
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>102,467.36</b>	<b>71,433.52</b>	<b>25,554.89</b>
<b>资产总计</b>	<b>748,036.13</b>	<b>670,515.33</b>	<b>576,182.76</b>
短期借款	-	-	-
应付账款	-	-	20,938.37
预收账款	36.90	-	-
应付职工薪酬	15.28	12.73	7.31
应交税费	-516.01	208.13	4,618.00
应付利息	-	-	-
其他应付款	71,124.43	5,010.60	25,430.67
一年内到期的长期负债	11,000.00	23,250.00	9,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>81,660.59</b>	<b>28,481.46</b>	<b>59,994.35</b>
长期借款	41,050.00	67,400.00	46,900.00
其他非流动负债	-	6,800.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>41,050.00</b>	<b>74,200.00</b>	<b>46,900.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>122,710.59</b>	<b>102,681.46</b>	<b>106,894.35</b>
实收资本	20,408.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	401,744.11	395,352.11	395,352.11
盈余公积	7,317.69	6,371.04	5,393.63
未分配利润	72,668.54	58,610.02	48,542.67
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>502,138.34</b>	<b>480,333.17</b>	<b>469,288.41</b>
少数股东权益	123,187.19	87,500.70	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>625,325.53</b>	<b>567,833.87</b>	<b>469,288.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>748,036.13</b>	<b>670,515.33</b>	<b>576,182.76</b>

附表三：

## 发行人2015-2017年经审计的利润表

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>50,556.30</b>	<b>40,854.00</b>	<b>30,700.00</b>
其中：营业收入	50,556.30	40,854.00	30,700.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>38,541.43</b>	<b>35,380.52</b>	<b>16,713.63</b>
营业成本	37,368.82	34,557.74	16,254.15
营业税金及附加	4.70	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	964.88	1,063.25	483.89
财务费用	-91.79	-29.51	-213.21
资产减值损失	294.81	-210.96	188.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益	0.76	2.96	
其他收益	-		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>12,015.62</b>	<b>5,476.43</b>	<b>13,986.37</b>
加：营业外收入	8,390.03	8,002.37	6,812.14
减：营业外支出	52.27	24.04	4.06
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>20,353.37</b>	<b>13,454.76</b>	<b>20,794.45</b>
减：所得税费用			
<b>五、净利润（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>20,353.37</b>	<b>13,454.76</b>	<b>20,794.45</b>
归属于母公司所有者的净利润	14,786.89	11,044.76	-
少数股东损益	5,566.48	2,410.00	-

附表四：

## 发行人2015-2017年经审计的现金流量表

单位：人民币万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	38,763.00	34,744.00	32,935.64
收到其他与经营活动有关的现金	52,504.99	8,062.21	6,767.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>91,267.99</b>	<b>42,806.21</b>	<b>39,702.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	32,210.66	83,199.18	119,434.58
支付给职工以及为职工支付的现金	239.08	260.51	135.02
支付的各项税费	3,000.70	5,867.60	2,090.03
支付其他与经营活动有关的现金	6,752.42	5,572.65	1,190.80
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>42,202.85</b>	<b>94,899.93</b>	<b>122,850.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>49,065.14</b>	<b>-52,093.73</b>	<b>-83,147.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	9,953.23	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,953.23</b>	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,763.67	38,423.74	10,097.35
投资所支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,600.00	21,500.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	563.23	10,910.63	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>39,926.90</b>	<b>70,834.36</b>	<b>10,097.35</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29,973.67</b>	<b>-70,834.36</b>	<b>-10,097.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	37,500.30	87,500.70	89,450.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	87,500.70	89,450.00
取得借款收到的现金	9,500.00	55,050.00	50,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	47,190.75	-	20,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>94,191.05</b>	<b>142,550.70</b>	<b>159,850.00</b>
偿还债务支付的现金	50,973.26	13,500.00	24,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,460.86	7,662.50	2,353.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	2,410.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	24,999.77	27,048.00	4,440.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>88,433.89</b>	<b>48,210.50</b>	<b>30,793.96</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,757.16</b>	<b>94,340.20</b>	<b>129,056.04</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>24,848.62</b>	<b>-28,587.89</b>	<b>35,811.12</b>
加：期初现金及现金等价物余额	14,578.39	43,166.28	7,355.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>39,427.01</b>	<b>14,578.39</b>	<b>43,166.28</b>