2017年第二期长沙经济技术开发集团有限公司

公司债券募集说明书摘要

发行人

长沙经济技术开发集团有限公司

牵头主承销商

安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

联席主承销商

东方花旗证券有限公司

2017年4月

声明、提示及债券基本要素

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及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读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作出实质性判断。

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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2016年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2016

年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2016 年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2016 年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券偿债资金监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询各自的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券（简称为“17 长经开债 02”）。

（二）发行总额：人民币 13.40 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期债券。

（四）债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为申购和配售办法说明公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（六）发行对象：在承销团成员设置的发行网点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）。

（七）债券担保：本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（八）信用评级：经联合资信评估有限公司评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。

（九）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，即从存续期的第 3 个计息年度开始，每年偿还本金的 20%。最后五年每年的利息随当年本金的兑付一起支付（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日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

目　录

释义 6
第一条　债券发行依据 9
第二条　本次发行的有关机构 10
第三条　发行概要 15
第四条　认购与托管 18
第五条　债券发行网点 20
第六条　认购人承诺 21
第七条　债券本息兑付办法 23
第八条　发行人基本情况 25
第九条　发行人业务情况 30
第十条　发行人财务情况 47
第十一条　已发行尚未兑付的债券 53
第十二条　募集资金用途 56
第十三条　偿债保证措施 71
第十四条　风险揭示与对策 79
第十五条　信用评级 87
第十六条　法律意见 90
第十七条　其他应说明的事项 95
第十八条　备查文件 96

释　义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司、长沙经开、发行人：指长沙经济技术开发集团有限公司。

担保人、中证信用：指中证信用增进股份有限公司。

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：指发行人发行的额度人民币 13.40 亿元的 2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

发行文件：指在本次发行及上市过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于募集说明书及其摘要）。

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《2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指《2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

主承销商：指安信证券股份有限公司、东方花旗证券有限公司。

牵头主承销商、簿记管理人、安信证券：指安信证券股份有限公司。

联席主承销商、东方花旗：指东方花旗证券有限公司。

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）。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《2016年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券承销协议》。

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。

承销团协议：指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《2016年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券承销团协议》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人协商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最终发行利率的过程。

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：指安信证券股份有限公司。

募集资金监管银行、资金监管人：指中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行。

偿债资金监管银行、资金监管人：指中信银行股份有限公司长沙分行。

《债权代理协议》：指《2016年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2016年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金监管协议》：指《2016年长沙经济技术开发集团有限公司

公司债券募集资金监管协议》。

《偿债资金监管协议》：指《2016年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券偿债资金监管协议》

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

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。

上交所：指上海证券交易所。

PPN：指中国银行间市场交易商协会注册的非公开定向债务融资工具。

长沙经开区、经开区、园区：指长沙经济技术开发区。

长沙经开区管委会、经开区管委会：指长沙经济技术开发区管理委员会。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾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。

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]294 号文件批准公开发行。

本期债券业经湖南省发展和改革委员会湘发改[2016]279 号文件报送国家发展和改革委员会。

本期债券业经长沙经济技术开发区管理委员会《关于同意长沙经济技术开发集团有限公司发行公司债券的批复》（长经开管发[2016]35 号）同意申请公开发行。

本期债券业经《长沙经济技术开发集团有限公司董事会决议》（长经开集决议[2016]1 号）同意申请公开发行。

第二条　本次发行的有关机构

一、发行人：长沙经济技术开发集团有限公司

住所：长沙经济技术开发区三一路二号

法定代表人：郭汉辉

联系人：郑波、詹凯州

联系地址：长沙经济技术开发区三一路二号

电话：0731-84020169

传真：0731-84020573

邮编：410100

二、承销团

（一）主承销商

1、牵头主承销商：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

法定代表人：王连志

联系人：邹崇阳、杨侃瑜、肖君

联系地址：北京市西城区阜成门北大街2号国投金融大厦12层

电话：010-83321302、010-83321292

传真：010-83321155

邮编：100034

2、联席主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号楼24层

法定代表人：马骥

联系人：田洋

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮编：200010

（二）分销商

1、渤海证券股份有限公司

住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

法定代表人：王春峰

联系人：刘成伟

联系地址：天津市南开区宾水西道 8 号

电话：022-28451896

传真：022-28451612

邮编：300381

2、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：孙怡婷、郑博

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 12 层企业融资部

电话：010-66551653

传真：010-66553435

邮编：100007

三、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

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170738、010-88170735

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）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166号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、担保人：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

法定代表人：牛冠兴

联系人：吴金晶

联系地址：深圳市福田区深南大道2012号深圳证券交易所44楼

电话：010-66581875

传真：010-66581611

邮编：518000

五、审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市西溪路128号新湖商务大厦

法定代表人：胡少先

联系人：黄湘伟

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 198 号新世纪大厦 19-20 楼

电话：0731-85179877

传真：0731-85179801

邮编：410015

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：周海涵、王治

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

电话：010-85679696-8734、010-85679696-8810

传真：010-85679228

邮编：100022

七、发行人律师：湖南天地人律师事务所

住所：长沙市韶山北路 139 号湖南文化大厦 151

负责人：翟玉华

联系人：游善生

联系地址：长沙经济技术开发区三一路二号

电话：0731-82767150

传真：0731-84020573

邮编：410100

八、债权代理人：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

法定代表人：王连志

联系人：邹崇阳、杨侃瑜、肖君

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号国投金融大厦 12 层

电话：010-83321302、010-83321292

传真：010-83321155

邮编：100034

九、募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行

营业场所：湖南省长沙市长沙县星沙镇星隆国际广场

负责人：金大明

联系人：邓韧

联系地址：湖南省长沙市长沙县星沙镇星隆国际广场

电话：0731-86963981

传真：0731-85246460

邮编：410199

十、偿债资金监管银行：中信银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市开福区湘江北路三段 1500 号北辰时代广场 A1 区

负责人：陆金根

联系人：陈文典

联系地址：长沙市开福区湘江北路三段 1500 号中信银行大厦

电话：0731-86913768

传真：0731-86913568

邮编：410100

第三条　发行概要

一、发行人：长沙经济技术开发集团有限公司。

二、债券名称：2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券（简称“17 长经开债 02”）。

三、发行总额：人民币 13.40 亿元。

四、债券期限：本期债券为 7 年期债券。

五、债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为申购和配售办法说明公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

七、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分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）。

八、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元人民币为

一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

九、发行期限：本期债券公开发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2017 年 4 月 27 日止。

十、债券申购和配售办法说明公告日：2017 年 4 月 24 日。

十一、簿记建档日：2017 年 4 月 25 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2017 年 4 月 26 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 4 月 26 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2017 年 4 月 26 日起至 2024 年 4 月 25 日止。

十五、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，即从存续期的第 3 个计息年度开始，每年偿还本金的 20%。最后五年每年的利息随当年本金的兑付一起支付（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日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2018 年至 2024 年每年的 4 月 26 日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、本金兑付日：本期债券的本金兑付日为 2020 年至 2024 年每年 4 月 26 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：承销团以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：牵头主承销商为安信证券股份有限公司，联席主承销商为东方花旗证券有限公司。分销商为渤海证券股份有限公司和

东兴证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用评级：经联合资信评估有限公司评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。

二十三、债权代理人：安信证券股份有限公司。

二十四、募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行。

二十五、偿债资金监管银行：中信银行股份有限公司长沙分行。

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式，投资者认购的本期债券在债券登记机构托管记载。

二、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《2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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。

四、本期债券通过上海证券交易所协议发行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网站（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协议发行部分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，在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、证券账户卡复印件认购本期债券。

五、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。

六、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。

七、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

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在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国债券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的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，下同）购买本期债券，被视为做出以下承诺：

一、接受募集说明书及其摘要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、本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、投资者同意安信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。

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）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

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

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 个计息年度的付息日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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一次，最后五年利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券每年付息日为 2018 年至 2024 年每年的 4 月 26 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券登记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、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度的付息日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。即在 2020 年至 2024 年每年的 4 月 26 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）偿还本金。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分

公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。债券登记托管机构将按照上述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登记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

中文名称：长沙经济技术开发集团有限公司

法定代表人：郭汉辉

注册资本：1,000,000,000 元

成立日期：1996 年 1 月 18 日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：长沙经济技术开发区三一路二号

办公地址：长沙经济技术开发区三一路二号

邮编：410100

电话：0731-84020169

传真：0731-84020573

统一社会信用代码：91430100184150352A

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；市政公用工程施工；城市道路养护；城市桥梁养护；土地整理、复垦；土地管理服务；企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；高新技术创业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是长沙经济技术开发区管理委员会出资设立的国有独资公司，是长沙经开区土地开发、城市基础设施建设及水务业务的投资、建设和运营主体。从事的业务板块包括土地开发、房产开发、高新技术引入、市政工程建设、路桥工程、供水和污水处理等。自成立以来，

发行人资产规模和经营实力不断壮大，在长沙经开区相关领域具有垄断地位，具有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 348.16 亿元，负债总额为 193.29 亿元，所有者权益（含少数股东权益）总额为 154.87 亿元，资产负债率 55.52%；2015 年度实现营业收入 32.54 亿元，利润总额 2.50 亿元，净利润（含少数股东损益）2.48 亿元。

二、发行人历史沿革

发行人原名长沙经济技术开发有限公司，成立于 1996 年 1 月，系经长沙县人民政府长县政函[1995]19 号文件批准，由长沙经开区管委会出资 5,000 万元组建的国有独资企业，成立时注册资本为 5,000 万元；长沙县会计师事务所出具（96）长会验资第 1 号验资报告，对本次出资进行了审验。

2005 年 12 月 26 日，长沙经开区管委会以土地使用权对公司增资 7,000 万元。上述注册资本经湖南鹏程有限责任会计事务所出具的湘鹏程星验字（2005）第 092 号验资报告验证，并经长沙市工商行政管理局核准变更登记，公司注册资本变更为 12,000 万元。

2008 年 9 月，长沙经开区管委会对公司增资 10,000 万元，其中以土地使用权出资 7,400 万元，未分配利润转增资本 2,600 万元。上述注册资本经湖南鹏程有限责任会计事务所出具的湘鹏程星验字（2008）第 0140 号验资报告验证，并经长沙市工商行政管理局核准变更登记，公司注册资本变更为 22,000 万元。

2012 年 5 月，长沙经开区管委会对公司增资 28,000 万元，其中

以土地使用权出资 18,000 万元，货币出资 10,000 万元。上述注册资本经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具湘鹏程星验字（2012）第 1038 号验资报告验证，并经长沙市工商行政管理局核准变更登记，公司注册资本变更为 50,000 万元，同时将企业名称变更为长沙经济技术开发集团有限公司。

2012 年 11 月 30 日，长沙经开区管委会对公司增资 50,000 万元，其中土地使用权出资 35,000 万元，资本公积转增实收资本 15,000 万元。上述注册资本经由湖南鹏程有限责任会计师事务所出具编号为湘鹏程星验字（2012）第 1101 号验资报告验证，并经长沙市工商行政管理局核准变更登记，公司注册资本变更为 100,000 万元。

三、发行人股东情况

长沙经开区管委会持有发行人 100%股权，经开区管委会为长沙经济技术开发区的管理机构，是公司的实际控制人，经开区管委会持有的公司股份不存在被质押的情况。

四、发行人与下属企业的投资关系

截至 2015 年末，发行人纳入合并报表范围的全资及控股一级子公司共 12 家，投资关系如下表所示：

序号	企业名称	经营范围	注册资本（万元）	持股比例
1	长沙星沙供水工程有限公司	供应、安装：自来水、抽水制水、管道安装、水暖器材、五金、建材。	2,000.00	100%
2	长沙经济技术开发区水质净化工程有限公司	污水处理及其再生利用；环保技术咨询、交流服务；市政公用工程施工。（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）。	5,000.00	100%

3	长沙经济技术开发区投资担保有限公司	在湖南省范围内办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，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，以自有资金进行投资。	15,000.00	52%
4	长沙新盛地实业投资有限公司	以自有资产进行项目投资；以自有资产进行房地产投资；以自有资产进行实业投资；土地流转服务；土地整理、复垦；土地管理服务；城市基础设施建设；土地评估咨询服务；土地评估。（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	3,000.00	100%
5	长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司	土地整理、复垦；房地产开发经营；城乡基础设施建设；高新技术创业服务；项目投资；企业管理服务；广告发布服务；信息技术咨询服务；新型路桥材料销售；物业管理。（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）。	48,000.00	49%
6	长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司	城乡基础设施建设；房地产开发经营；房屋租赁；机械设备租赁；股权投资；项目投资；房地产投资；工业地产开发。（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）。	10,000.00	100%
7	长沙经济技术开发区投资控股有限公司	项目投资、创业投资、股权投资与资产管理；园区公共设施投资及管理；投资及融资咨询；财务顾问；广告资源、商贸资源及文化产业资源开发；新型建材开发、销售；农机、工程机械设备的投资生产、开发、销售、租赁；房地产开发。	8,000.00	100%
8	汨罗市普乐投资开发有	投资融资；建材销售；基础设施	20,000.00	60%

	限公司	开发建设，土地开发经营，房地产开发经营，高新技术引进开发，市政、路桥工程，工程管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。		
9	湖南星云时代投资有限公司	以自有资产从事电子信息产业、机电产品、能源产品、生物科技、计算机软硬件、光机电一体化、生物医药、能源环保产品的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）及成果转让、研究、开发；企业管理。	2,000.00	100%
10	长沙力都商务置业有限公司	房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；汽车租赁；文化活动的组织与策划；物业管理；广告发布服务；广告国内代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	4,000.00	100%
11	长沙经济技术开发区金融服务中心有限公司	企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；企业管理服务；投资咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	400.00	100%
12	新疆长鄯投资开发有限公司	园区投资开发、规划设计、项目招商引资、基础设施建设、房地产开发与经营、工程管理、物业管理及市政建设。（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）。	5,000.00	100%

注：发行人持有长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司 49%股权，但长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司董事会成员有 3 人，发行人占 2 人，享有实际表决权比例为 66.67%，对长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司享有实际控制权，故纳入合并范围。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况、模式及发展规划

（一）发行人主营业务情况

发行人主营业务板块主要包括土地开发业务、水务业务和担保业务。

2013-2015 年度，发行人主营业务收入分别为 278,088.22 万元、209,249.91 万元和 323,649.18 万元，土地开发收入仍是发行人主营业务收入的主要来源。2014 年度，发行人实现主营业务收入 209,249.91 万元，同比下降 24.75%，主要是由于经开区经发行人整理的商住综合用地出让面积减少，导致发行人获得的土地出让收入下降。2015 年发行人实现主营业务收入 323,649.18 万元，同比增长 54.67%，主要原因是经开区经发行人整理的商住综合用地出让面积大幅增加，使得发行人获得的土地出让收入增多。

2013-2015 年度，发行人主营业务成本分别为 241,458.23 万元、180,977.44 万元和 293,320.84 万元。2014 年发行人主营业务成本较 2013 年下降 25.05%，主要是经开区 2014 年经发行人整理的商住综合用地出让面积较少，发行人根据全年出让土地确认的成本相应减少。2015 年发行人主营业务成本较 2014 年增长 62.08%，主要是经开区 2015 年经发行人整理的商住综合用地出让面积增加，发行人根据全年出让土地确认的成本相应增加。

2013-2015 年度，发行人毛利分别为 36,629.99 万元和 28,272.48 万元和 30,328.34 万元，毛利率分别为 13.17%、13.51%和 9.37%，相

对稳定。

2013-2015 年度，发行人主营业务收入、主营业务成本、毛利和毛利率具体构成如下所示：

2013-2015 年度发行人主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2015 年		2014 年		2013 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	306,993.10	94.85%	195,504.80	93.43%	266,377.59	95.79%
供水	8,484.98	2.62%	6,873.58	3.28%	6,123.69	2.20%
污水处理	4,108.71	1.27%	3,847.48	1.84%	3,463.18	1.25%
担保	2,623.22	0.81%	2,297.40	1.10%	2,123.76	0.76%
公租房	1,439.17	0.44%	726.65	0.35%	0.00	0.00%
合计	**323,649.18**	**100.00%**	**209,249.91**	**100.00%**	**278,088.22**	**100.00%**

2013-2015 年度发行人主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2015 年		2014 年		2013 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发	278,969.38	95.11%	169,150.03	93.46%	231,035.78	95.68%
供水	7,615.62	2.60%	6,053.79	3.35%	5,417.98	2.24%
污水处理	5,588.27	1.91%	4,846.98	2.68%	5,004.47	2.07%
担保	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
公租房	1,147.57	0.39%	926.64	0.51%	0.00	0.00%
合计	**293,320.84**	**100.00%**	**180,977.44**	**100.00%**	**241,458.23**	**100.00%**

2013-2015 年度发行人毛利、毛利率构成情况

单位：万元

项目	2015 年			2014 年			2013 年		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
土地开发	28,023.72	92.40%	9.13%	26,354.77	94.20%	13.48%	35,341.81	96.48%	13.27%
供水	869.36	2.87%	10.25%	819.79	2.93%	11.93%	705.71	1.93%	11.52%
污水处理	-1,479.56	-4.88%	-36.01%	-999.50	-3.57%	-25.98%	-1,541.29	-4.21%	-44.51%
担保	2,623.22	8.65%	100.00%	2,297.40	7.16%	100.00%	2,123.76	5.80%	100.00%
公租房	291.60	0.96%	20.26%	-199.99	-0.71%	-27.52%	0.00	0.00%	0.00%
合计	**30,328.34**	**100.00%**	**9.37%**	**28,272.48**	**100.00%**	**13.51%**	**36,629.99**	**100.00%**	**13.17%**

1、土地一级开发

2013 年-2015 年，经开区经发行人整理并出让的土地分别为 4,284.61 亩、3,919.76 亩和 4,717.78 亩，发行人实现土地开发收入 266,377.59 万元、195,504.80 万元和 306,993.10 万元。2015 年度，发行人工业用地平均出让价为 53.30 万元/亩，商住综合用地平均出让价为 181.15 万元/亩。截至 2015 年末，发行人已整理待出让的土地面积合计 12,850.17 亩，其中商住用地 3,572.12 亩，工业用地 9,278.05 亩。未来随着该部分土地的出让，预计仍可获得较大规模的土地开发收入。

2011 年根据长县规委纪[2011]1 号文，长沙经开区调增 37 平方公里规划面积，调整后规划面积达 100.59 平方公里，目前开发面积尚不足一半。未来随着园区内汽车产业及电子信息等产业的逐步发展壮大，经开区城市开发也有望保持较好的发展态势，发行人土地开发业务也将有保障。

2、水务业务

随着长沙经开区工业的快速发展，入园企业及居住人口不断增加，同时由于三一集团有限公司、杭州娃哈哈集团有限公司等对于排污和供水有很大需求的大型企业也位于园区，发行人的水务业务近几年得到快速发展，供水收入不断增加。

在自来水供应方面，长沙经开自来水业务由其子公司长沙星沙供水工程有限公司经营，负责经开区范围内的工业及生活供水。长沙星沙供水工程有限公司下设社仓一水厂与松雅河二水厂，设计供水能力达 18 万吨/天，供水普及率 100%，水质综合合格率 100%，供水主干管（100mm 以上）401 公里。2013-2015 年分别实现供水收入 6,123.69

万元和 6,873.58 万元和 8,484.98 万元，年均增长 17.71%。

在污水处理方面，发行人子公司长沙经济技术开发区水质净化工程有限公司负责长沙县和经开区的污水处理，下设星沙、城北、城南（榔梨）三座污水处理厂，总设计污水处理能力为 26 万吨/天，主要服务于经开区和长沙县，服务面积达 70 平方公里，服务人口约 45 万人。2013-2015 年，发行人分别实现污水处理收入 3,463.18 万元、3,847.48 万元和 4,108.71 万元，年均增长 8.92%。2013-2015 年，发行人污水处理板块出现亏损一方面是由于污水处理业务作为公共服务业务，收费标准由政府制定，发行人污水处理收入无法满足其成本支出；另一方面是由于发行人污水处理管网等固定资产折旧较大。

3、担保业务

发行人担保业务主要由长沙经济技术开发区投资担保有限公司负责经营，2013-2015年发行人分别实现担保业务收入2,123.76万元、2,297.40万元和2,623.22万元。经营范围包括在湖南省范围内办理贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及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、财务顾问等中介业务，以自由资金进行投资。截至2015年末，长沙经济技术开发区投资担保有限公司担保额合计6.85亿元，担保对象主要为园区企业，集中度较低，平均每笔担保金额为486万元。

（二）发行人主营业务模式

发行人的主营业务主要包括以下两个方面：土地一级开发和水务运营业务。

1、土地一级开发的业务模式

发行人受长沙经开区管委会委托，代为开发整理经开区土地，将土地经“七通一平”[1]整理为熟地后，由长沙经开区管委会采用招标、拍卖、挂牌方式出让。根据湘府阅[1997]35号文件，经开区管委会将该部分土地出让收入全额留存经开区。目前发行人土地一级开发模式如下：

（1）长沙经开区国土分局或规划分局出具园区征地计划，经长沙经开区管委会专题会议讨论通过后，长沙经开区国土分局根据专题会议确定的征地计划，组卷报批资料并报长沙县国土局汇总、做卷，再由长沙县国土局逐级报至长沙市国土资源局、湖南省国土资源厅及湖南省人民政府审批；

（2）对于已获审批的地块，长沙经开区管委会委托发行人进行开发整理，期间由发行人交清相关的征地费用；

（3）发行人根据审批单进行拆迁，然后对土地进行“七通一平”等整理工作；

（4）生地变成熟地后，长沙经开区规划部门对土地用地性质及规划要点进行明确，长沙经开区国土分局根据规划分局明确的用地性质及规划要点对地块进行测量、评估等挂牌前期工作；前期工作完成后，即由长沙经开区国土分局委托长沙县国土局进行网上公开挂牌；

[1]七通一平：指土地（生地）通过一级开发后，达到具备给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天燃气或煤气，以及场地平整的条件。

（5）挂牌成功后，政府相关部门与拍得者签订土地转让协议，政府收到的土地出让收入将全部通过经开区财政局过渡账户拨付给发行人，具体流程为：买受人根据合同分期缴纳土地款至经开区财政局过渡账户，经开区财政局根据相关规定再将土地款全额划拨至发行人，作为发行人土地整理和基础设施建设业务的资金，专项用于经开区征地拆迁补偿安置和基础设施建设；土地款全额缴纳后，长沙经开区国土分局委托长沙县国土局将权证办理在买受人名下。

2、水务运营的业务模式

水务业务分为供水和污水处理两个方面：供水业务由发行人子公司长沙星沙供水工程有限公司经营，该业务收入主要来源于企业和居民的水费收入；污水处理业务的经营主体为长沙经济技术开发区水质净化工程有限公司。

目前供水公司的水费收入结算主要有两种：个人用户以现金的方式，通过芙蓉 IC 卡购买水；企业和事业单位则是以上门抄水表的形式结算水费，再通过银行转账的方式付款。污水处理费由供水公司通过水费一起收取，再转给水质净化公司。供水价格和污水处理费标准主要由长沙县政府制定，该部分业务采取独立经营、自负盈亏的方式经营。

发行人供水价格和污水处理费具体情况如下表所示：

单位：元/吨

时间	居民生活用水	商业用水	工业用水	其他用水	污水处理
2012 年	1.21	2.20	1.38	1.21	0.72
2013 年	1.21	2.20	1.38	1.21	0.72
2014 年	1.21	2.20	1.38	1.21	0.72

根据《长沙县发展和改革局关于调整自来水价格及有关事项的通知》（长县发改[2015]74 号），自 2015 年 8 月 1 日起，长沙县执行调整后的自来水价格，调整后长沙县自来水价格如下表所示：

水价类别	城区供水					乡镇供水			
	水厂供水	引水工程	污水处理	垃圾处理	合计	水厂供水	污水处理	垃圾处理	合计
居民生活用水	1.43	0.10	0.75	0.20	**2.48**	1.60	-	-	**1.60**
工业用水	2.29		1.05	0.20	**3.64**	2.39	-	-	**2.39**
行政事业用水			1.05	0.40	**3.84**		-	-	
经营服务用水			1.35	0.40	**4.14**		-	-	
特种行业用水	5.56		1.38	0.40	**7.44**	5.66	-	-	**5.66**

（三）发行人未来的发展规划

发行人作为长沙经开区土地开发整理、基础设施建设的主体，未来将围绕长沙经开区发展规划，紧密结合城市基础设施建设，不断完善公司总体发展战略；借助资本市场，更新融资思路，创新融资方式，进行更为合理有效的项目融资和公司融资；依托城市基础设施建设，逐步构建园区特许经营的核心产业，为经开区基础设施和公用事业的可持续建设及运营提供强有力的支持，形成园区建设与公司发展的良性互动。

发行人将进一步完善现代企业制度，组建由专业人才构成的经营管理团队，形成管理科学的公司组织架构；在服务市政基础设施建设的同时，积极拓宽经营领域，开展股权投资、风险投资等资本运作，打造集建设、开发、运营、投资、管理于一体的城市资源综合运营商；不断加大经营性土地资源的储备力度，大胆探索以补助、奖励资金扶持代替股份投入方式，扩充公司净资产规模，提高对外融资能力；依靠周密融资计划，开辟多渠道融资，优化债务结构，建立稳定的还贷

机制和科学的风险控制机制；加强以外派董事和财会人员为主的公司对外投资监督管理，实现投资良性循环和滚动发展；使公司真正成为自主经营、自负盈亏、市场化运作的经济实体。

二、发行人行业现状和前景

（一）土地一级开发行业

1、我国土地一级开发行业现状和前景

土地一级开发，即由政府委托企业按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）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，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再进行有偿出让或转让的过程。自1984年起，政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策，进行土地开发及出让。经过近三十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，各大国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，通过土地一级开发已经成为所在地区经济发展的动力。

1997年10月国土资源部发布《土地利用总体规划编制审批规定》；2004年11月出台了经过修订的《土地利用年度计划管理办法》；2006年8月，国务院发布了《关于加强土地调控有关问题的通知》，明确“将

新增建设用地控制指标（包括占用农用地和未利用地）纳入土地利用年度计划，以实际耕地保有量和新增建设用地面积，作为土地利用年度计划考核、土地管理和耕地保护责任目标考核的依据”。同时，强调“实际用地超过计划的，扣减下一年度相应的计划指标”。因此，土地供应由管住“闸门”向总量控制转变。相比较二级市场土地“招拍挂”和房地产开发的政策规定，土地一级开发的政策并不明晰，各地政府的政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险。随着我国城市化进程的加快，未来几年土地储备市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。

2、长沙经开区土地一级开发行业现状和前景

从目前经开区的发展状况来看，1995 年以前成立的园区基本进入平稳发展时期。近几年来，随着基础设施的加快推进，园区招商引资和创业环境的持续优化，园区内的商住综合用地随着经开区的不断发展和基础设施的逐渐完善而不断升值。2011 年末根据长县规委纪[2011]1 号文件，长沙县城乡规划委员会提出长沙县对经开区拓展用地的要求，统一在黄花工业园 3 平方公里的基础上沿新远大路向西拓展 5 平方公里、榔梨工业园原 6.99 平方公里的基础上向东拓展 6.3 平方公里、星沙产业基地原 15 平方公里的基础上向北拓至滨湖东延线，向东拓至春华 25.7 平方公里，共计调增 37 平方公里用于经开区的开

发建设，调整后经开区的规划面积扩张到 100.59 平方公里（150,885 亩）。截至 2015 年末，经发行人整理的可出让土地共计 12,850.17 亩，其中工业用地 9,278.05 亩，商业综合用地 3,572.12 亩，尚在整理中的土地 3,364.19 亩。未来随着经开区的扩大和入园企业的逐步增多，园区土地需求将会进一步增加，经开区的土地一级开发将得到进一步的发展和提升。

（二）水务行业

1、我国水务行业现状和前景

二十一世纪被称为“水的世纪”。水问题的严重性和重要性已日益成为社会各界的共识，中央和地方各级政府部门都把水问题提到重要位置，水务行业将成为中国未来发展最快的产业之一。

《2010-2015 年中国水务行业投资分析及前景预测报告》中指出，过去几年，我国水务市场的收购、兼并风起云涌，外资水务巨头、国企、上市公司、民营资本竞相争夺水务项目，市场集中度也有所提高，大中型水企从 2003 年的 162 家发展到 2007 年的 211 家。但总体而言，自来水行业仍处于分散经营状态，企业规模普遍较小且数量偏多，区域垄断特征依然明显。

政府日益提高的节能环保要求、市政公用的继续开放、环境产业政策的推出以及投融资环境的日趋完善，为水务行业的发展打下了坚实的基础。随着中国城市化进程的不断推进，节水、水污染处理、水的循环利用将成为我国水务市场投资的重点。2015 年 3 月，国务院发布《水污染防治行动计划》，涉及污染物排放、节约保护水资源、

加快水价改革、促进多元投资和执法监管等多个方面，意味着未来国家在用水、节水、治水方面的建设和监控会大大加强，水务行业将迎来重大发展机遇。

2、长沙经开区水务行业现状和前景

目前，长沙经开区拥有供水企业与污水处理企业各一家，均为发行人的全资子公司，担负着经开区全区生产、生活用水的供给和排放工作。供水方面，2014 年，长沙星沙供水工程有限公司建通了廖家祠堂到星沙的管网，经开区的水源品质得以提升。未来长沙星沙供水工程有限公司还将投资 4,658 万元，用于经开区 16 万吨水厂提质改造项目，目前该项目已完成项目方案、施工图设计和规划许可等手续，预计将于 2016 年 10 月竣工，2016 年底可投入使用。污水处理方面，2014 年，长沙经济技术开发区水质净化工程有限公司城北污水处理厂扩容提质项目已建成投产。扩容提质后，纳污范围增加了毛塘工业园、松雅湖环湖片区、星沙产业基地等区域，服务面积超过 36 平方公里，受益人口将达 40 余万人，极大地提高了长沙县县城范围内的污水收集率和处理率，有助于切实改善捞刀河水环境质量，为经开区创建国家生态工业示范园区提供重要的设施实体支持。

随着长沙经开区的发展壮大，区内人口将逐渐增长，入驻园区的企业也将越来越多，用水需求将越来越大，经开区的水务行业将迎来良好的发展机遇。

三、行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

1、土地一级开发行业

发行人主要从事土地开发整理业务，承担了长沙经开区重大项目的开发、建造、运营和服务等职责。发行人作为长沙经开区唯一的土地一级开发企业，为长沙经开区整体规划、拆迁安置、基础设施建设和管理提供全程服务，相关业务在经开区具有垄断地位。

2、水务行业

目前，长沙经开区供水企业为长沙星沙供水工程有限公司，设计供水能力达 18 万吨/天；污水处理企业为长沙经济技术开发区水质净化工程有限公司，总设计污水处理能力为 26 万吨/天，以上两家公司均为发行人的全资子公司，担负着全区的生产、生活用水的供给和排放，在供水和污水处理方面处于垄断地位。

（二）发行人所具备的竞争优势

1、区域经济的迅速发展为发行人提供了强大发展动力

长沙市位于湖南省东部，湘江下游和长浏盆地西缘，是湖南省的省会，是湖南省政治、经济、文化、交通中心，也是华中地区主要的中心城市及经济中心之一，享有“中国工程机械之都”美誉。长沙市现辖六区两县一市，即芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区及长沙县、宁乡县、浏阳市，地域面积 1.18 万平方千米，总人口 689.5 万人。“十二五”以来，长沙市经济发展较快，2015 年长沙市实现地区生产总值（GDP）8,510.13 亿元，同比增长 9.9%；实现财政收入 1,113.48 亿元，同比增长 11.01%，其中公共财政预算收入 718.95 亿元，同比增长 13.61%；公共财政预算支出 883.76 亿元，同比增长

10.14%。[2]

长沙经开区位于湖南省长沙市东郊星沙，是国家级经济技术开发区，现已形工程机械、汽车及零部件、电子信息、战略新兴产业协同发展的格局，产业集群优势明显。在三一集团有限公司、中联重科股份有限公司、铁建置业有限公司等机械主导企业，广汽菲亚特、广汽三菱、上海大众、博世汽车等汽车企业以及蓝思科技股份有限公司、长城信息股份有限公司等信息企业的带动下，经开区已迅速成为长沙乃至湖南省工业发展的核心驱动力。未来，长沙经开区将致力打造“中国力量之都”，全力打造工程机械和汽车及零部件两个千亿产业集群，培育十大百亿元企业，为建设“世界工程机械之都”、“中国汽车产业集群新板块”奠定坚实基础，相关产业的快速发展为发行人提供了良好的发展空间。2015 年经开区全年完成规模工业总产值 1,811 亿元，同比增长 10.13%；完成规模工业增加值 433 亿元，同比增长 8.6%；完成工商税收 106 亿元，同比增长 10%。

2、发行人在长沙经开区所从事的业务处于垄断地位

长沙经开区的土地开发整理以及水务运营由发行人承担。作为经开区土地一级开发的唯一主体，经开区的土地出让收入全额留存给发行人，专项用于长沙经开区征地拆迁补偿安置和基础设施建设。发行人经营领域和投资范围涵盖了长沙经开区几乎全部的城市基础设施建设，处于区域内行业垄断地位。另外，经开区的供水和污水处理业务主要由发行人的全子公司负责，处于行业垄断地位。

[2] 数据来源：《2016 年长沙市政府工作报告》。

3、政府部门的高度重视与大力支持

发行人作为长沙经开区重要投融资平台，得到了当地政府部门在资金与政策方面的大力支持。资金方面，长沙经开区管委会于 2005 年 12 月、2008 年 9 月、2012 年 5 月和 2012 年 11 月，根据发行人的投资和运营情况对公司进行了增资，增强了公司实力。2015 年，发行人收到城建资金、公租房专项资金等政府补助合计 12.35 亿元。

政策方面，尤其是在土地政策方面，由于发行人从事的业务主要为土地一级开发，各级政府给予了较大扶持，使发行人获得了较为稳定的收入，进一步提高了发行人的核心竞争力。根据湖南省人民政府湘府阅[2005]64 号文等相关文件，要求确保经开区重点项目用地，各级国土资源部门通过清理闲置土地，盘活存量土地，重点保证经开区招商引资项目、工业发展项目、高新技术项目等所需用地。

4、与金融机构保持长期合作提高了发行人的融资能力

发行人承担着长沙经开区全部的土地开发及城市基础设施建设任务，资金需求量大，因此发行人与金融机构保持着长期良好的合作关系。发行人 2009 年成功发行 5.8 亿元 6 年期公司债券（已兑付），2012 年成功发行 12 亿元 10 年期公司债券，2014 年分两期成功发行 15 亿元中期票据，2015 年成功发行 20 亿元 PPN，为其在资本市场进一步发展奠定了坚实的基础。同时，发行人在国内银行间具有优良的信用记录，良好的银企关系为项目的建设与开发提供了良好的流动性支持。截至 2015 年末，发行人共获得银行授信额度合计 157.54 亿元，尚有 7.74 亿元授信额度未使用，已用授信额度 149.80 亿元。

5、发行人拥有较强的管理及人力资源优势

发行人在长期的城市基础设施投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理制度。发行人管理层及核心员工相对稳定，员工整体素质较高，能够较好的控制工期质量和成本。

四、发行人地域经济情况

（一）长沙县及经开区概况

1、长沙县概况

长沙县别称“星沙”，自古为“三湘首善”，在 2015 年全国中小城市综合实力百强县排名中，长沙县列第 6 位。

长沙县位于湖南省东部，处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是省会长沙市东部的近郊县，西南临湘江，浏阳河和捞刀河贯穿全县，东接浏阳市，西连长沙市城区，南抵株洲市市区、湘潭市市区，北达岳阳市。全县总面积 1,749.9 平方千米，总人口 65.1 万人（2015 年），共辖 13 镇 5 街道。

2、经开区概况

长沙经济技术开发区地处湖南省会长沙东郊，2000 年经国务院批复升格为国家级经济技术开发区，规划面积 105 平方公里，下辖星沙、榔梨、黄花三个工业园。先后被评为“国家新型工业化产业示范基地”、“国家知识产权示范园区”、“中国最具投资潜力十强开发区”、“湖南省优化经济发展环境示范区”、“湖南省发展开放型经济先进单位”。

近年来，经开区管委会通过大力招商和产业培育，先后引进了北汽福田、广汽菲亚特、广汽三菱、上海大众、广菲-克莱斯勒等大型汽车整车生产厂商。大型整车项目的入驻投产，吸引了日本住友轮胎、德国博世汽车等大型上游配件龙头企业的入驻，使得经开区逐渐成为国内拥有完整汽车制造能力的开发区之一，汽车产业逐步成长为长沙经开区的支柱产业。另外，随着蓝思科技、长城信息、国科微电子和纽曼科技等电子信息产业新项目的相继投产和产能的不断释放，长沙经开区电子信息产业也逐步发展壮大。目前，经开区保持以工程机械、汽车及零部件制造为主导，以电子信息、新材料、生物工程、食品饮料、轻印包装等其他高新技术产业为补充的发展格局。

（二）长沙县及经开区经济发展概况

1、长沙县经济发展概况

2015 年，长沙县实现地区生产总值 1,168.3 亿元，同比增长 9%。分产业来看，第一产业实现增加值 67.5 亿元，同比增长 5.4%；第二产业实现增加值 821.6 亿元，同比增长 8.4%；第三产业实现增加值 279.2 亿元，同比增长 12%；三次产业比调整为 5.8：70.3：23.9；第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为 2.6%、67.8%、29.6%，分别拉动 GDP 增长 0.2、6.1、2.7 个百分点。2015 年，长沙县实现财政总收入 202 亿元，同比增长 10.9%；公共预算收入 75.91 亿元，同比增长 20.55%；公共财政预算支出 118.8 亿元，同比增长 14.3%[3]。

2、经开区经济发展概况

3 长沙县 2015 年国民经济和社会发展统计公报。

2015 年经开区全年完成规模工业总产值 1,811 亿元，同比增长 10.13%；完成公共预算收入 28.18 亿元，同比增长 25.36%；完成规模工业增加值 433 亿元，同比增长 8.6%；完成工商税收 106 亿元，同比增长 10%；完成到位外资 4.41 亿美元，同比增长 14.25%；完成市外境内资金形成固定资产投资 49.45 亿元；完成省外境内到位资金 22.35 亿元，同比增长 13.31%。

最近三年，经开区管委会财政情况如下表所示：

单位：万元

主要指标	2015 年	2014 年	2013 年
公共预算收入	281,802	224,754	213,880
其中：税收收入	281,802	224,754	213,880
非税收入	1,909	-	-
各项政策补贴	103,860	52,693	42,372
经开区土地出让收入	306,993	195,505	266,3778

第十条　发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对长沙经济技术开发集团有限公司 2013-2015 年度的财务报告进行了审计，并出具了天健审[2016]2-247 号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人 2013-2015 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

公司主要财务数据如下表所示：

（一）最近三年期末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	3,481,630.63	2,996,216.70	2,623,248.79
其中：流动资产	1,902,935.48	1,634,326.53	1,291,660.07
负债总额	1,932,964.45	1,492,873.17	1,163,277.39
其中：流动负债	728,555.78	312,194.69	325,058.01
所有者权益合计	1,548,666.18	1,503,343.53	1,459,971.41

（二）最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	325,427.49	210,495.38	279,531.78
营业成本	293,691.73	181,269.02	241,858.91
利润总额	24,955.46	23,665.60	43,060.84
净利润	24,763.74	22,682.53	42,742.98
其中：归属于母公司所有者净利润	19,500.13	20,658.99	38,996.93

（三）最近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-118,170.13	-77,725.48	-25,733.54
投资活动产生的现金流量净额	-222,712.26	-88,267.04	-16,500.90
筹资活动产生的现金流量净额	294,059.78	257,591.68	127,161.26

现金及现金等价物净增加额	-46,822.61	91,599.16	84,926.68

二、发行人财务状况分析

（一）财务概况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人合并财务报表资产总额为 348.16 亿元，负债总额为 193.29 亿元，所有者权益总额为 154.87 亿元，资产负债率为 55.52%。2015 年度发行人实现营业收入 32.54 亿元，归属于母公司所有者净利润 1.95 亿元，经营活动产生的现金流量净额 -11.82 亿元，现金及现金等价物净增加额-4.68 亿元。

（二）资产负债结构分析

1、资产构成分析

发行人最近 3 年主要资产情况如下表所示：

单位：万元

资产	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	316,503.42	9.09%	310,666.66	10.37%	226,173.34	8.62%
应收账款	352,073.33	10.11%	288,135.39	9.62%	240,413.90	9.16%
预付款项	95,556.72	2.74%	17,133.68	0.57%	10,717.13	0.41%
其他应收款	134,775.14	3.87%	113,588.35	3.79%	73,619.48	2.81%
存货	924,914.62	26.57%	881,105.32	29.41%	740,606.00	28.23%
其他流动资产	79,112.24	2.27%	23,697.12	0.79%	130.23	0.00%
流动资产合计	**1,902,935.48**	**54.66%**	**1,634,326.53**	**54.55%**	**1,291,660.07**	**49.24%**
可供出售金融资产	23,430.70	0.67%	20,759.94	0.69%	6,499.94	0.25%
长期股权投资	26,314.88	0.76%	21,308.45	0.71%	22,035.92	0.84%
投资性房地产	3,111.48	0.09%	3,198.29	0.11%	0.00	0.00
固定资产	145,307.22	4.17%	122,693.25	4.09%	85,821.10	3.27%
在建工程	36,612.17	1.05%	28,921.91	0.97%	23,690.76	0.90%
工程物资	1,098.01	0.03%	1,118.24	0.04%	794.49	0.03%
无形资产	1,336,029.80	38.37%	1,161,399.30	38.76%	1,191,769.10	45.43%
长期待摊费用	6,790.90	0.20%	2,490.78	0.08%	977.41	0.04%
非流动资产合计	**1,578,695.15**	**45.34%**	**1,361,890.17**	**45.45%**	**1,331,588.72**	**50.76%**
资产总计	**3,481,630.63**	**100.00%**	**2,996,216.70**	**100.00%**	**2,623,248.79**	**100.00%**

2、负债构成分析

发行人最近 3 年主要负债情况如下表所示：

单位：万元

负债	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	101,125.00	5.23%	40,000.00	2.68%	75,000.00	6.45%
应付账款	19,681.16	1.02%	22,137.23	1.48%	6,245.26	0.54%
预收款项	8,842.41	0.46%	7,282.61	0.49%	23,656.33	2.03%
应付职工薪酬	121.86	0.01%	146.69	0.01%	175.33	0.02%
应交税费	331.57	0.02%	615.77	0.04%	8,957.60	0.77%
应付利息	143.86	0.01%	0.00	0.00	0.00	0.00
应付股利	776.74	0.04%	776.74	0.05%	0.00	0.00
其他应付款	361,891.17	18.72%	75,330.62	5.05%	78,503.50	6.75%
一年内到期的非流动负债	235,642.00	12.19%	165,905.04	11.11%	132,520.00	11.39%
流动负债合计	**728,555.78**	**37.69%**	**312,194.69**	**20.91%**	**325,058.01**	**27.94%**
长期借款	568,727.90	29.42%	812,392.53	54.42%	635,438.83	54.62%
应付债券	479,024.34	24.78%	345,715.28	23.16%	186,833.61	16.06%
长期应付款	128,607.00	6.65%	0.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	4,171.82	0.22%	3,994.09	0.27%	200.00	0.02%
预计负债	3,403.82	0.18%	2,744.99	0.18%	2,105.87	0.18%
递延收益	20,473.79	1.06%	15,831.59	1.06%	13,641.07	1.17%
非流动负债合计	**1,204,408.67**	**62.31%**	**1,180,678.48**	**79.09%**	**838,219.37**	**72.06%**
负债合计	**1,932,964.45**	**100.00%**	**1,492,873.17**	**100.00%**	**1,163,277.39**	**100.00%**

（三）营运能力分析

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
存货周转率（次/年）	0.33	0.22	0.33
应收账款周转率（次/年）	1.02	0.80	1.16
总资产周转率（次/年）	0.10	0.07	0.11

注：

1、存货周转率=营业成本/平均存货余额（其中 2013 年存货按照期末余额计算）；

2、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额（其中 2013 年应收账款按照期末余额计算）；

3、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额（其中 2013 年资产总额按照期末余额计算）。

（四）盈利能力分析

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	325,427.49	210,495.38	279,531.78
营业成本	293,691.73	181,269.02	241,858.91
投资收益	5,998.19	5,832.55	1,440.57

营业利润	-98,595.18	-79,066.01	-66,641.78
营业外收入	123,675.00	106,123.57	109,906.74
利润总额	24,955.46	23,665.60	43,060.84
净利润	24,763.74	22,682.53	42,742.98
归属母公司所有者的净利润	19,500.13	20,658.99	38,996.93
净资产收益率	1.62%	1.53%	2.93%

注：净资产收益率=净利润/平均所有者权益合计（其中 2013 年所有者权益按照期末余额计算）。

（五）偿债能力分析

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
流动比率	2.61	5.23	3.97
速动比率	1.34	2.41	1.70
EBITDA（万元）	144,109.83	125,857.98	134,488.36
EBITDA 利息保障倍数	1.43	1.54	2.05
资产负债率（%）	55.52	49.83	44.34

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、EBITDA=利润总额＋计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

5、资产负债率=负债总额/资产总额*100%。

（六）现金流量情况

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	374,303.05	330,748.93	395,603.70
经营活动现金流出小计	492,473.18	408,474.41	421,337.24
经营活动产生的现金流量净额	**-118,170.13**	**-77,725.48**	**-25,733.54**
投资活动现金流入小计	121,523.60	101,776.85	21,918.79
投资活动现金流出小计	344,235.85	190,043.89	38,419.69
投资活动产生的现金流量净额	**-222,712.26**	**-88,267.04**	**-16,500.90**
筹资活动现金流入小计	700,667.92	635,930.00	489,030.77
筹资活动现金流出小计	406,608.14	378,338.32	361,869.51
筹资活动产生的现金流量净额	**294,059.78**	**257,591.68**	**127,161.26**
现金及现金等价物净增加额	**-46,822.61**	**91,599.16**	**84,926.68**

（七）对外担保

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人及下属子公司对外提供的担保

总额为 8.14 亿元，占同期所有者权益的 5.26%，发行人对外担保风险较小。发行人对外担保明细如下：

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额（万元）	借款到期日
长沙创芯集成电路有限公司	建设银行银铁支行	12,920.00	2018-11-24
合计		**12,920.00**	

其中，截至 2015 年末，发行人子公司长沙经济技术开发区投资担保有限公司作为主要从事担保业务的企业，对外担保余额 68,547.00 万元，均为短期担保。

（八）受限资产情况

截至 2015 年末，发行人受限制的资产账面价值总计 1,183,316.61 万元，占发行人总资产的比例为 33.99%，占发行人净资产的比例为 76.41%。

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	63,343.55	担保保证金
土地使用权	1,079,478.57	借款抵押
房屋建筑物	40,494.49	借款抵押
合计	**1,183,316.61**	

（九）关联交易情况

1、关联方情况

（1）发行人的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	法定代表人	持股比例	表决权比例
长沙经济技术开发区管理委员会	长沙经济技术开发区三一路二号	行政机关，管理长沙经济技术开发区	不适用	100.00%	100.00%

（2）发行人的子公司

详见本募集说明书摘要“第八条 四、发行人与下属企业的投资关系”。

（3）发行人的联营企业

报告期内与发行人发生关联方交易，或报告期内与发行人发生关联方交易形成余额的联营企业情况如下表所示：

联营企业名称	与本公司关系
长沙经济技术开发区投资控股公司	2013年为联营企业，2014年并入合并报表
长沙经济技术开发区经沣小额贷款有限责任公司	联营企业
湖南力量之都国际展览有限公司	联营企业
湖南金烽文化传媒有限公司	联营企业

2、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2015.12.31		2014.12.31		2013.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙经济技术开发区管理委员会	4.13	0.23	1.00	0.10	1.00	0.05
小计		**4.13**	**0.23**	**1.00**	**0.10**	**1.00**	**0.05**
其他应收款	长沙经济技术开发区经沣小额贷款有限责任公司	7,300.00	73.00	4,800.00	48.00	0.00	0.00
	湖南力量之都国际展览有限公司	4.00	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00
	长沙经济技术开发区投资控股公司	0.00	0.00	0.00	0.00	442.09	44.21
	长沙经济技术开发区管理委员会	38.70	0.39	0.00	0.00	0.00	0.00
小计		**7,342.70**	**73.43**	**4,800.00**	**48.00**	**442.09**	**44.21**
其他应付款	湖南金烽文化传媒有限公司	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计		**0.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的债券融资情况

截至募集说明书签署日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的公司债券、中期票据以及非公开定向债务融资工具如下表所示：

证券简称	发行人	票面利率	发行日期	发行期限（年）	发行规模(亿元)	债券余额（亿元）
17 长经开 01	长沙经济技术开发集团有限公司	4.78%	2017.3.2	7	10	10
12 长经开债	长沙经济技术开发集团有限公司	8.45%	2012.4.13	10	12	8.40
14 湘经开 MTN001	长沙经济技术开发集团有限公司	8.25%	2014.1.15	5	3	3
14 湘经开 MTN002	长沙经济技术开发集团有限公司	7.80%	2014.4.28	5	12	12
15 长沙经开 PPN001	长沙经济技术开发集团有限公司	7.30%	2015.6.26	7	20	20
合计	-	-	-	-	**57**	**53.40**

“17 长经开债 01”发行规模为 10 亿元，其中 5 亿元拟用于榔梨公租房小区建设项目、3 亿元拟用于长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目，剩余的募集资金用于补充营运资金。

“12 长经开债”发行规模为 12 亿元，其中 7.2 亿元用于东十二线工程（漓湘路-檀木路）和阳光东路工程，2.4 亿元用于偿还银行贷款，2.4 亿元用于补充营运资金。截至 2015 年 12 月 31 日，“12 长经开债”募投项目建设和募集资金使用情况如下：

序号	募投项目	项目总投资额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）	项目已投资（亿元）	已使用募集资金（亿元）	项目投资完工比例
1	东十二线（漓湘路-檀木路）工程	7.36	4.20	6.63	3.80	90%
2	阳光东路（东八线-东十二	5.09	3.00	4.29	3.00	100%

	线）工程					
3	归还银行贷款	-	2.40	2.40	2.40	100%
4	补充公司流动资金	-	2.40	2.40	2.40	100%
总计		**-**	**12.00**	**-**	**11.60**	**-**

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人尚有 4 笔已发生尚未到期的融资租赁借款，具体情况如下：

债权人	期限（年）	合同金额（万元）	利率	合同编号
兴业金融租赁公司	6	40,000.00	6.55%	CIBFL-2014-114-HZ CIBFL-2014-116-HZ
华融金融租赁有限公司	5	20,000.00	5.86%	华融融资（15）回字第 1502273100 号
皖江金融租赁有限公司	5	20,000.00	5.50%	WJ2015010290201
工银金融租赁有限公司	6	50,000.00	5.50%	2015 年工银租赁设备二字第 049 号
合计	**-**	**140,000.00**	**-**	**-**

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人尚有 7 笔已发生尚未到期的信托借款，具体情况如下：

债权人	期限（年）	合同金额（万元）	利率	合同编号
浦发银行长沙分行	5	50,000.00	7.80%	CIIT[2013]040XTDK
浦发银行长沙分行	3	60,000.00	6.56%	FJ-13-15630-01
湖南省信托有限责任公司	1	10,000.00	8.50%	2015 年湘信（业一）字（借款）第（005）号
交银国际信托有限公司	3	10,000.00	中国人民银行公布的 3 年期人民币贷款基准利率上浮 25%	2013X01DK444-3
中江国际信托股份有限公司	2	12,000.00	中国人民银行公布的 1-3 年期人民币贷款基准利率上浮 30%	中江国际（2014 信托 345）第（3-12）号
西藏信托有限公司	2	4,750.00	中国人民银行公布的 1-3 年期人民币贷款基准利率上浮 30%	TTCO-L-S-XTCD15-201507-DKHT-02-18
浦发银行	3	10,000.00	中国人民银行公布的基准利率上浮 30%	FJ-13-15634-01
合计	**-**	**156,750.00**	**-**	**-**

除上述债券外，发行人及全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券，未发行过资产证券化产品、保险债权计划、理财产品。

二、存续期债务违约及延迟支付本息情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及合并范围内子公司已发行的公司债券及其他债务均未发生违约或者延迟支付本息等情形。

第十二条　募集资金用途

本期债券募集资金 13.40 亿元，其中 1 亿元拟用于榔梨公租房小区建设项目、5 亿元拟用于中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目、4 亿元拟用于长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目，剩余的募集资金将用于补充营运资金，募集资金使用情况如下表所示：

单位：万元

募集资金投向项目	项目总投资	项目实施主体	发行人对项目实施主体的投资比例	拟使用募集资金规模	占项目总投资的比例（%）
榔梨公租房小区建设项目	125,601.90	长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司	100%	10,000.00	7.96%
中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目	76,083.00	长沙经济技术开发集团有限公司	100%	50,000.00	65.72
长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目	106,080.00	长沙经济技术开发集团有限公司	100%	40,000.00	37.71%
补充营运资金	-	-	-	34,000.00	-
合计	**307,764.90**	-	-	**134,000.00**	-

一、榔梨公租房小区建设项目

（一）项目批复

批复文件名称	文号	发文机关	批文（证件）日期	主要内容
长沙经济技术开发区管委会产业环保局关于长沙经济技术开发有限公司榔梨公租房小区建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	长经开产业（投）[2011]31 号	长沙经济技术开发区管委会产业环保局	2011 年 12 月 31 日	同意湖南大学设计研究院有限公司编制的可行性研究报告（代项目建议书），同意由长沙经济技术开发有限公司按照国家土地法律法规和相关政策组织实施榔梨公租房建设项目。
关于同意建设长沙经开区榔梨公租房小区项目的批复	长住保局函[2012]7 号	长沙市住房保障局	2012 年 2 月 29 日	同意由长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司建设的榔梨公共租

				赁住房小区纳入长沙市2012 年公共租赁住房建设计划。
关于长沙经开区工程建设开发有限公司榔梨公租房小区建设项目节能评估报告的审查意见	长能审字[2012]11 号	长沙市能源局	2012 年 3 月 5 日	项目建设符合国家和湖南省、长沙市相关政策及节能管理规定，有利于完善长沙经济技术开发区住房供应体系，满足城市中等偏下收入家庭的基本住房需求。
长沙市发展和改革委员会关于榔梨公租房小区建设可行性研究报告（代项目建议书）的批复	长发改[2012]109 号	长沙市发展和改革委员会	2012 年 3 月 9 日	同意湖南大学设计研究院有限公司编制的《长沙经济技术开发区榔梨公租房小区建设可行性研究报告（代项目建议书）》，由长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司按照国家土地法律法规和相关政策组织实施榔梨公租房建设项目。
关于长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司榔梨公租房小区建设项目环境影响报告书的批复	长管产（环）[2012]12 号	长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局文件	2012 年 3 月 31 日	项目选址位于二类居住用地，符合经开区土地利用总体规划，落实各项污染治理措施后可达到环保要求，同意建设。
建设用地规划许可证	经开划[2012]0001 号	长沙市城乡规划局经开分局	2012 年 5 月 9 日	项目用地符合城乡规划要求，明确用地单位、位置、项目名称、性质、面积、规模等基本要素。
土地审批文件	长国用（2012）第 2022 号	长沙县人民政府	2012 年 5 月 30 日	
建设工程规划许可证	经开建 1[2012]0010 号、经开建 1[2013]0004 号、经开建 1[2014]0010 号	长沙市城乡规划局经开分局	2013 年、2014 年	建设工程符合城乡规划要求，明确建设单位、项目名称、位置和规模等基本要素。
建筑工程施工许可证	（经开建副）430108201211120101、（经开建副）430108201211120201、（经开建副）430108201211120301、（经开建副）	长沙县住房和城乡建设局经开区建设发展局	2012 年、2013 年、2014 年、2015 年	建筑工程符合施工条件

	430108201311080401、经开建副） 430108201311080201、经开建副） 430108201311080301、经开建副） 430108201501140201、（经开建副） 430108201407310101			
长沙经济技术开发区管委会产业环保局关于榔梨公租房小区建设项目变更项目投资主体的批复	长经开投发[2015]8 号	长沙经济技术开发区管委会产业环保局	2015 年 3 月 26 日	项目投资主体变更为长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司

（二）项目建设内容

项目位于长沙经济技术开发区三一学校以东，阳光东路以南，东十线以西，机场高速以北。项目总用地面积 174,940.87 ㎡，合 262.41 亩，总建筑面积 473,352 ㎡。主要建设内容包括公租房 397,482 ㎡（其中一期建设 181,482 ㎡，二期建设 216,000 ㎡），管理用房 27,370 ㎡，综合楼、食堂、职工活动中心公 9,300 ㎡，幼儿园 3,200 ㎡，地下停车场 36,000 ㎡，停车位 1,340 个。设计住户数 9,600 户，容积率 2.50，绿地率 38.68%，建筑密度 18.10%。

（三）项目实施主体与发行人的关系

项目由发行人的全资子公司长沙经济技术开发区工程建设开发有限公司负责实施。

（四）项目建设背景及必要性

近年来，随着廉租房、经济适用房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善。但是，由于有的地区住房保障政策覆盖范围比较小，部分大中城市商品住房存在价格较

高、上涨过快、可供出租的小户型住房供应不足等原因，一些中等偏下收入群体无力通过市场租赁或购买住房的问题比较突出。同时，随着城镇化快速推进，新职工的阶段性住房支付能力不足矛盾日益显现，外来务工人员居住条件也亟需改善。因此，大力发展面向中等偏下收入群体的公共租赁住房便成为了必然要求。

一方面，榔梨公租房小区建设有助于改善长沙经开区园区产业工人特别是 2011 年新引进的蓝思科技、广汽菲亚特等大型企业职工的居住条件，留住企业人才。另一方面，通过公租房建设完善园区后期服务配套建设，改善投资环境，吸引更多企业入驻，带动园区发展。

（五）项目进度

项目已于 2012 年 9 月中旬开工开建，截至 2015 年底，共计完成 3,943 套建设任务，完成建筑面积 17.46 万平方米，累计完成投资 37,212.35 万元。其中项目一期完成建设套数 3,823 套，完成建筑面积 16.97 万平方米；二期完成建设套数 120 套，完成建筑面积 0.49 万平方米。项目计划于 2016 年完成投资 26,516.86 万元，完成建设套数 1,697 套，完成建筑面积 89,625.60 ㎡，完成车位建设 283 个；2017 年完成投资 44,194.76 万元，完成建设套数 2,829 套，完成建筑面积 149,376.00 ㎡，完成车位建设 472 个；2018 年完成投资 17,677.90 万元，完成建设套数 1,131 套，完成建筑面积 59,750.40 ㎡，完成车位建设 189 个。

（六）项目效益分析

1、社会效益

项目建设符合国家现行宏观经济政策，有利于保证长沙经济及城市建设的发展，提高对外商投资的吸引力，对拉动湖南省特别是长沙市的经济增长有着重要的意义。同时，项目建成后将将满足一部分城市中低收入群体对改善居住环境的迫切需求，避免了其中部分人对政府和社会的潜在不满，缓解了社会矛盾，在很大程度上对于促进和谐社会的建设是有利的。

2、经济效益

项目收益主要来源于公租房租金及配套商业用房的租金、政府补贴收入等。

（1）租金收入

根据长沙市人民政府长政发[2011]16 号关于“公共租赁住房租金标准原则上不高于同地段同类型住房市场平均租金的 70%”的原则，长沙市物价局会同长沙市住房保障局，对全市公共租赁住房租金进行了综合测算，具体情况如下所示：

地段分类	租金价格（元/㎡）	
	电梯房	非电梯房
一类	17	13
二类	15	11
三类	12	10
四类	10	8
五类	8	6

项目一期总建筑面积 18 万平方米（包含配套商业用房 3 万平米），主要出租对象为经开区园区产业工人，以保守估计公租房每月 10 元/平方米的租金测算，每月租金收入 150 万元；以保守估计配套商业用房每月 60 元/平方米的租金测算，每月租金收入 180 万元，以上每年

租金收入合计 3,960 万元。

（2）政府补贴收入

根据《湖南省财政厅、湖南省住房和城乡建设厅关于关于拨付 2012 年省级第一批中央补助公共租赁住房专项资金的通知》（湘财综函[2012]8 号）、《湖南省财政厅、湖南省住房和城乡建设厅关于拨付 2012 年省级第二批中央补助公共租赁住房专项资金的通知》（湘财综函[2012]17 号）、《湖南省财政厅、湖南省住房和城乡建设厅关于拨付 2012 年省级第二批中央补助公共租赁住房建设配套补助资金的通知》（湘财综函[2012]24 号）等文件，2013-2015 年发行人共获得公租房补贴 24,213.94 万元。其中，与收益相关的政府补助共 4,089.32 万元，用于补贴发行人以前年度的费用，直接计入当年的补贴收入；与公租房项目建设和运营相关的政府补助共 20,124.62 万元，计入当年的递延收益，2013-2015 年发行人已将 1,062.94 万元的递延收益确认为补贴收入，其余尚未确认为补贴收入的递延收益，发行人未来每年将确认约 570 万元作为补贴收入（不含 2016 年及以后年度新增的政府补助）。

综上所述，预计项目一期建成后未来每年可实现租金收入 3,960 万元，在本期债券存续期内可实现租金收入 27,720 万元。另外，公租房项目将获得来自中央、地方政府的专项补贴。

二、中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目

（一）项目批复

批复文件名称	文号	发文机关	批文（证件）日期	主要内容
长沙县发展和改革局关于	长县发改投	长沙县发展和改	2016 年 2 月 17 日	同意浙江五洲工程

中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目可行性研究报告的批复	[2016]44 号	革局		项目管理有限公司编制的《中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目可行性研究报告》，包括项目名称、选址、建设规模、项目投资等内容
长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局关于长沙经济技术开发集团有限公司中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目环境影响报告书的批复	长经开环发[2016]001 号	长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局	2016 年 2 月 2 日	项目符合长沙经济技术开发区总体规划，全面落实各项污染治理措施后可达到环保要求，同意项目建设。
长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局关于长沙经济技术开发集团有限公司中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目节能评估报告的初步审查意见	长经开能发[2016]02 号	长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局	2016 年 2 月 5 日	原则同意项目节能评估报告通过节能审查。

（二）项目建设内容

项目位于经开区东十线以东、东十二线以西、人民东路以南、大元路以北区域，建设内容包括工程机械 4S 店、国际接待展示中心、工程机械主机展示中心、工程机械零件配套中心、五金机电交易中心、仓储物流中心、配套商业和服务中心等主体建筑安装工程以及配套的水、电、道路、绿化等附属工程。

项目规划总用地面积 180,000 ㎡（约合 270 亩），总建筑面积 310,000 ㎡，其中工程机械 4S 店 70,000 ㎡，国际接待展示中心 50,000 ㎡，工程机械主机展示中心 60,000 ㎡，工程机械零件配套中心 58,000 ㎡，五金机电交易中心 28,000 ㎡，仓储物流中心 32,000 ㎡，配套商业和服务中心 12,000 ㎡。项目建筑基底面积 75,666 ㎡，建筑密度

42.04%，容积率 1.85，绿地率 15%。

（三）项目建设背景及必要性

2014 年，长沙工程机械及配套件产业产值突破 2,000 亿元，全市工程机械规模以上企业 100 多家，并拥有三一重工、中联重科等世界工程机械百强企业。经开区作为中国最大的工程机械生产制造基地，但工程机械配套件产业还十分弱小，中联、三一和山河三大主机企业本地配套率平均不足 20%，而工业城市沈阳、长春等地，其主导产业如汽车、装备制造业的本地配套率均在 40%以上。因此，以高端的工程机械展示交易中心建设项目吸引工程机械配套件企业成为经开区筑巢引凤的重要举措，是推动经开区工程机械产业发展的必然需求，是完善经开区工程机械产业产销链条的需要，也是改变目前经开区交易场地分散现状、改善产业布局和城市市容的需要。项目的建设不仅为全国工程机械配套件企业提供了一个打开长沙主机企业市场的商务平台，也为全国工程机械配套件企业提供了长沙工程机械核心聚集区的优势，为加速产业结构升级，延伸产品链，推进工程机械向高端、大型、智能化拓展的提供合作商机。

（四）项目进度

项目计划从 2016 年 1 月开始至 2018 年 12 月全部工程完工，建设工期为 36 个月。项目处于前期的设计勘察阶段，截至 2016 年 3 月末，项目已投入资金 275 万元。

（五）项目效益分析

1、社会效益

项目是适应经开区宏远目标“打造世界工程机械之都”而建设的项目，项目的实施是美化城市环境、提高城市品质、完善城市基础设施的需要，更是健全社会服务功能的需要，有利于加快“世界工程机械之都”建设进程，促进区域社会经济协调发展。项目建成后，将在经开区形成一个集工程机械展示交易、办公、售后服务于一体的综合市场，将促进餐饮、住宿、交通、商业等相关产业发展，促进当地居民收入增加，带来更大的收入效应。

2、经济效益

项目收入包括销售收入、出租收入和经营收入。

（1）销售收入

项目的部分工程机械 4S 店、部分工程机械零件配套中心及配套商业和服务中心建成后将对外出售，机械 4S 店、工程机械零件配套中心对外售价为 4,000-5,000 元/平方米，配套商业和服务中心对外售价为 8,000-10,000 元/平方米。其中，工程机械 4S 店出售面积 25,000 平方米，第 3-7 年各年销售比例为 20%、20%、20%、20%、20%，销售单价按 4,200 元/平方米测算；工程机械零件配套中心出售面积 20,000 平方米，第 3-7 年各年销售比例为 20%、20%、20%、20%、20%，销售单价按 4,200 元/平方米测算；配套商业和服务中心出售面积 12,000 平方米，第 3-7 年各年销售比例为 20%、20%、20%、20%、20%，销售单价按 8,000 元/平方米测算。预计本期债券存续期内可累计实现销售收入 28,500 万元。

（2）出租收入

项目的工程机械 4S 店、国际接待展示中心、工程机械主机展示中心、工程机械零件配套中心、五金机电交易中心、仓储物流中心将用于出租，第 3-7 年各年出租率分别为 40%、60%、80%、90%和 90%（即正常年份空置率 10%），以后每年租金上涨 5%。其中，工程机械 4S 店出租面积 45,000 平方米，第 3 年租金水平为 30.00 元/㎡·月；国际接待展示中心面积 60,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 36.00 元/㎡·月；工程机械主机展示中心出租面积 60,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 30 元/㎡·月；工程机械零件配套中心出租面积 38,000 平方米，第 3 年租金水平为 28 元/㎡·月；五金机电交易中心面积 28,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 28 元/㎡·月；仓储物流中心面积 32,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 20 元/㎡·月。预计本期债券存续期内可累计实现租金收入 39,856 万元。

（3）经营收入

经营收入为收取的宣传和服务费，目前，经开区对于交易、展示、物流区的宣传和服务费分别收取 3 元/㎡·月、1.5 元/㎡·月、1.5 元/㎡·月。项目第 3 年参照上述标准计算收入，以后每年租金上涨 5%。预计本期债券存续期内可累计实现经营收入 3,749 万元。

综上所述，项目建成后预计本期债券存续期内可累计实现收入 72,105 万元，按全部投资计算所得税后内部收益率达 12.13%（高于设定的基准收益率 8%），投资回收期（含建设期）为 6.39 年，财务净现值 10,314 万元（IC=8%），项目具有较强的获利能力。

三、长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目

（一）项目批复

批复文件名称	文号	发文机关	批文（证件）日期	主要内容
长沙县发展和改革局关于长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目可行性研究报告的批复	长县发改投[2016]43 号	长沙县发展和改革局	2016 年 2 月 17 日	同意浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目可行性研究报告》，包括项目名称、选址、建设规模、项目投资等内容
长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局关于长沙经济技术开发集团有限公司长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目环境影响报告书的批复	长经开环发[2016]002 号	长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局	2016 年 2 月 3 日	项目符合长沙经济技术开发区总体规划，全面落实各项污染治理措施后可达到环保要求，同意项目建设。
长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局关于长沙经济技术开发集团有限公司长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目节能评估报告的初步审查意见	长经开能发[2016]03 号	长沙经济技术开发区管理委员会产业环保局	2016 年 2 月 5 日	原则同意项目的节能评估报告通过节能审查。

（二）项目建设内容

项目位于 319 国道以南，漓湘路以北，长株高速以东。建设内容包括新建单层结构钢架型厂房、多层型标准厂房、研发培训中心、员工宿舍、餐饮活动中心、配套商业和服务中心等主体建筑安装工程和配套的水、电、道路、绿化等附属工程。项目规划总用地面积 533,336 ㎡（约合 800 亩），总建筑面积 443,000 ㎡，包括单层结构钢架型厂房 90,000 ㎡，多层型标准厂房 240,000 ㎡，研发培训中心 60,000 ㎡，

员工宿舍 30,000 ㎡，餐饮活动中心 13,000 ㎡，配套商业和服务中心 10,000 ㎡。项目建筑基底面积 150,500 ㎡，建筑密度 28.22%，容积率 1.0，绿地率 14.8%。

（三）项目建设背景及必要性

2012 年 7 月 9 日，由工信部牵头制订的《节能与新能源汽车发展规划（2011—2020 年）》提出到 2020 年，新能源汽车、动力电池及关键零部件技术整体上达到国际先进水平，掌握混合动力、先进内燃机、高效变速器、汽车电子和轻量化材料等汽车节能关键核心技术，形成一批具有较强竞争力的节能与新能源汽车企业。规划明确了业内关注的新能源汽车技术路线：以纯电驱动为新能源汽车发展和汽车工业转型的主要战略取向，当前重点推进纯电动汽车和插电式混合动力汽车产业化，推广普及非插电式混合动力汽车、节能内燃机汽车，提升我国汽车产业整体技术水平。经开区为响应国家政策规划，充分发挥园区的集聚效应和龙头带动作用，走新型工业化道路，在大量调研和反复研究讨论的基础上，因地制宜，合理利用一切可利用资源，建立新能源汽车标准厂房。项目建设有助于推动经开区汽车制造产业发展，极大地提高经开区园区的服务水平和服务质量，对提升经开区的知名度和美誉度以及提高长沙县、长沙市的区域竞争力有深远影响。

（四）项目进度

项目计划从 2016 年 1 月开始至 2018 年 12 月全部工程完工，建设工期为 36 个月。项目处于前期的勘察阶段，截至 2016 年 3 月末，项目已投入资金 491 万元。

（五）项目效益分析

1、社会效益

项目将通过政府主导，将经开区的部分土地集中建设标准厂房，提高土地集约利用，盘活闲置、废弃、低效率的土地，对进一步保护我国土地资源，提高当地土地利用率具有重要现实意义。同时也为长沙县域经济发展、增加地方财政实力、解决剩余劳动力就业等做出显著贡献。

2、经济效益

项目收入包括销售收入、出租收入和经营收入。

（1）销售收入

项目部分多层型标准厂房及研发培训中心用于销售，多层标准厂房对外售价为 3,500-5,000 元/平方米，研发培训中心对外售价为 6,000-8,000 元/平方米。其中，多层型标准厂房出售面积 100,000 平方米，销售单价按 3,500 元/平方米测算，第 3-7 年各年销售比例为 20%、20%、20%、20%、20%，销售价格每年按 5%递增计算；研发培训中心出售面积 22,500 平方米，第 3-7 年各年销售比例为 20%、20%、20%、20%、20%，销售单价按 6,000 元/平方米测算，销售价格每年按 5%递增计算。预计本期债券存续期内可累计实现销售收入 53,602 万元。

（2）出租收入

项目单层结构钢架型厂房、员工宿舍、餐饮活动中心、配套商业和服务中心以及未销售部分的多层型标准厂房、研发培训中心用于出租，第 3-7 年各年出租率分别为 40%、60%、80%、90%和 90%（即

正常年份空置率 10%），以后每年租金上涨 5%。其中，单层结构钢架型厂房面积 90,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 22 元/㎡·月；多层型标准厂房出租面积 140,000 平方米，第 3 年租金水平为 20 元/㎡·月；研发培训中心出租面积 37,500 平方米，第 3 年租金水平为 45 元/㎡·月；员工宿舍面积 30,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 15 元/㎡·月；餐饮活动中心面积 13,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 35 元/㎡·月；配套商业和服务中心面积 10,000 平方米，全部用于出租，第 3 年租金水平为 50 元/㎡·月。预计本期债券存续期内可累计实现租金收入 42,791 万元。

（3）经营收入

经营收入为收取的物业服务费，目前，经开区对于办公、生产和生活区分别收取 3 元/㎡·月、1.5 元/㎡·月、2 元/㎡·月。项目第 3 年参照该标准计算收入，以后每年物业服务费上涨 5%。预计本期债券存续期内可累计实现经营收入 3,803 万元。

综上所述，项目建成后预计本期债券存续期内可累计实现收入 100,196 万元，按全部投资计算所得税后内部收益率 11.12%，项目投资回收期为 6.4 年，财务净现值（IC=8%）为 10,477 万元，各项指标表明，项目在经济上可行。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，发行人将

不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，发行人将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，发行人将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，发行人将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性闲置资金和结余资金，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有决策机构批准后使用。发行人将严格对募集资金进行管理，实行专款专用，以保障投资者利益。

第十三条　偿债保证措施

本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。同时，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，以良好的经营业绩保证本期债券本息按时足额支付。

一、担保情况

（一）担保人基本情况

公司名称：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：牛冠兴

注册资本：410,000 万元人民币

经营范围：各类信用主体及债项产品信用增进；征信业务和信用评级；股权、债券及金融衍生品投资；增信产品的创设与交易；增信基金设立与运营管理；信用受托管理及咨询；其他与信用增进相关的私募投资业务等。

截至 2015 年末，中证信用经审计的资产总额为 539,524.12 万元，负债总额为 116,743.61 万元，所有者权益（含少数股权权益）为 422,780.51 万元。2015 年度，实现营业收入 17,796.07 万元，实现净利润 11,114.40 万元。

截至 2015 年末，中证信用对外增信责任余额为人民币 27 亿元，对外增信责任余额占其 2015 年净资产的 63.86%。

（二）担保人财务情况

1、主要财务数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月末
资产总额	539,524.12
负债总额	116,743.61
所有者权益	422,780.51
项目	**2015 年度**
利润总额	14,123.92
净利润	11,114.40
净资产收益率	4.51%

（三）担保人资信情况

中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）于 2015 年 5 月 27 日注册成立，是经中国证监会批准，由安信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、东方证券股份有限公司等 12 家证券公司、人保集团等 3 家保险以及深圳市前海金融控股有限公司、东方财富信息股份有限公司等 25 家公司共同出资成立，是资本市场基础设施和功能性公司。截至 2015 年 12 月 31 日，注册资本为 41.00 亿元，其中安信证券股份有限公司等 18 家公司出资 2.00 亿元，兴业证券股份有限公司等 3 家出资 1.00 亿元，海通证券股份有限公司等 4 家公司出资 5,000 万元。

中证信用作为证监会批准设立的机构，拥有较强的政府支持，同时其股东包含国内实力雄厚的证券公司、保险公司、政府投资平台以及互联网公司等，强大的股东实力为其治理水平的持续提升以及业务

拓展提供了良好基础。

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、鹏元资信评估有限公司综合评定，中证信用主体信用等级为AAA。

（四）担保函主要内容

中证信用为本期债券的到期兑付提供无条件的不可撤销连带责任保证担保。中证信用已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

担保证券种类及数额：被担保债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币23.40亿元。

保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

保证责任的承担：在本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证期间：本期债券存续期间及到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

二、偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，详情如下：

（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，发行人聘请安信证券担任本期债券的债权代理人，并签署了《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募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）建立募集资金使用专户和偿债资金专户

为保证发行人本期债券募集资金严格按照募集说明书披露的资金用途使用，发行人与中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行签署了《募集资金监管协议》，协议规定发行人在中国建设银行股份有限公司长沙星沙支行设立募集资金使用专户，用于监管募集资金的使用情况。

为保证发行人按时足额偿付本期债券的本息，发行人与中信银行股份有限公司长沙分行签署了《偿债资金监管协议》，协议规定发行人在中信银行股份有限公司长沙分行设立偿债资金专户，用于监管发行人偿付本期债券本息。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续

期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

三、发行人的偿债保障措施

（一）发行人持续稳定的经营能力是本期债券按期偿付的基础

2013-2015年发行人分别实现主营业务收入27.81亿元、20.92亿元和32.36亿元，土地开发收入分别占95.79%、93.43%和94.85%。发行人作为经开区内从事土地开发和基础设施建设的唯一主体，土地开发收入是其主营业务收入的主要来源。随着经开区内土地开发和基础设施建设的持续推进，发行人收入有望获得进一步增长。2013-2015年度，发行人分别实现净利润4.27亿元、2.27亿元和2.48亿元，近三年共实现净利润9.02亿元，盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。

在本期债券存续期内，经开区的不断发展和发行人自身经营业务的不断拓展，将确保发行人收入水平和盈利能力的稳定性及持续性，为本期债券的按时偿付提供重要保障。

（二）本期债券募集资金投资项目预期收入稳定，效益良好，为

本期债券的还本付息提供重要保障

本期债券募集资金的 74.63%将用于榔梨公租房小区建设项目、中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目、长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目。

榔梨公租房小区建设项目收入来源主要为公租房的租金收入，项目建成后共有 9,600 套公租房可用于出租，以及政府补贴收入。项目一期建成后预计每年可实现租金收入 3,960 万元，本期债券存续期内可累计实现收入 27,720 万元。

中国国际（长沙）工程机械展示交易中心建设项目建成后收入主要来源于部分工程机械 4S 店、部分工程机械零件配套中心及配套商业和服务中心的销售收入，工程机械 4S 店、国际接待展示中心、工程机械主机展示中心、工程机械零件配套中心、五金机电交易中心、仓储物流中心的出租收入以及收取的宣传和服务费。项目建成后预计本期债券存续期内可累计实现收入 72,105 万元。

长沙经济技术开发区新能源汽车标准厂房建设项目建成后收入主要来源于多层结构型标准厂房及研发培训中心的销售收入，单层结构钢架型厂房、员工宿舍、餐饮活动中心、配套商业和服务中心以及未销售部分的多层型标准厂房、研发培训中心的出租收入以及收取的物业服务费。项目建成后预计本期债券存续期内可累计实现收入 100,196 万元。

上述募投项目建成后的收入能够为本期债券本息的偿付提供较强的保障。

（三）政府的大力支持和发行人较大的流动资产为本期债券按期偿付提供了进一步保障

政府通过划拨城建资金、财政贴息和公租房专项资金等多种方式给予发行人大力支持，增强了公司的发展后劲。2013 年度、2014 年度和 2015 年度发行人获得的政府补助分别为 10.94 亿元、10.60 亿元和 12.35 亿元，极大地支持和促进了发行人各项业务的发展。另外，截至 2015 年末，发行人已整理待出让的土地面积合计 12,850.17 亩，其中商住用地 3,572.12 亩，工业用地 9,278.05 亩。未来随着已整治土地的出让，发行人能够获得更多政府返还的土地出让收入和财政补贴支持。同时，发行人流动资产规模较大，截至 2015 年末流动资产合计 190.29 亿元，其中所有权未受到限制的银行存款达 25.31 亿元，较大规模的流动资产对本期债券按期偿付提供了进一步的保障。

（四）发行人较强的融资能力为债券偿付提供了进一步保证

发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，融资渠道畅通，在各商业银行均拥有优良的信用记录。截至 2015 年末，发行人共获得银行授信额度合计 157.54 亿元，尚有 7.74 亿元授信额度未使用，已用授信额度 149.80 亿元，授信使用率为 95.09%。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）中证信用为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

中证信用增进股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。在本期债券存续期间和到期时，如果发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，中证信用将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（六）其他配套偿债措施

为维护本期债券持有人的合法利益，保证本期债券本息按期足额偿付，发行人为本期债券采取了如下的配套偿债保障措施：

1、发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

2、发行人若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产、出售土地、房产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

3、强化募集资金使用的监督管理，定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，包括募集资金的用途、项目的核算办法、内控制度的有效性等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债保障措施切实可行，能够充分保障本期债券本息的及时、足额偿付。

第十四条　风险揭示与对策

一、风险因素

投资者在评价本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下列各风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场环境变化等不可控因素影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

3、流动性风险

由于本期债券具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，土地开发、城市基础设施建设和水务公用事业等行业亦呈现出明显的周期性。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将直接影响经开区管委会对基础设施项目的投入和工业园区的招商引资情况，进而影响发行人资产的经营及入区投资企业对其他基础设施建设的需求。这些因素都将对公司的未来盈利能力和业务结构产生较大的影响。

2、政策风险

发行人主要从事土地开发、城市基础设施建设和水务运营等业务，受到国家产业政策的支持。但在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动及盈利能力产生不利影响。

（三）与发行人相关的风险

1、公司运营风险

发行人主要收入来源为土地一级开发收入，收入结构相对简单，土地板块收入占比高。若政府政策发生变化，发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将可能影响发行人的经营活动和运营效益，进而影响本期债券偿付。

2、产品价格波动风险

发行人主营业务收入直接受到经开区政府土地价格及相关土地政策、公共事业产品价格的影响，而且工业用地出让利润较低，因此土地出让、供水和污水处理价格水平的变动将会对发行人的营业收入

和利润水平产生重要影响。

3、募集资金投资项目建设风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目投资规模较大，建设周期长。因此，在建设过程中将会面临资金到位不及时、劳动力成本上涨、不可抗力自然灾害等诸多因素，进而影响到项目的建设及日后正常运营。

4、资产质量的相关风险

发行人资产主要为应收款项及存货中的开发成本等。截至2015年末，发行人存货、应收账款账面价值分别为92.49亿元、35.21亿元。公司存货中土地开发成本占比较大，受托整理的土地价值易受房地产市场波动的影响，进而影响公司未来的土地整理收入，形成较大的应收账款。

5、有息负债规模的相关风险

发行人土地开发投入、在建、拟建项目投资金额较大，外部融资需求较大，有息负债规模相对较高，且公司经营活动净现金流持续为负，后续可能面临较大的资金压力和一定的债务偿付压力。如果发行人盈利水平、融资能力等方面有所恶化，将影响其还本付息能力，进而影响相关债务偿付。

6、营业利润和经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2013-2015年度，发行人营业利润分别为-66,641.78万元、-79,066.01万元和-98,595.18万元，经营活动产生的现金流量净额分别

为-25,733.54万元、-77,725.48万元和-118,170.13万元。发行人受营业成本及期间费用较高影响，营业利润和经营活动产生的现金流量净额持续为负，盈利能力存在一定程度下降的风险。

7、污水处理业务毛利持续为负的风险

2013-2015年度，发行人污水处理收入分别为3,463.18万元、3,847.48万元、4,108.71万元，污水处理成本分别为5,004.47万元、4,846.98万元和5,588.27万元。发行人污水处理业务毛利持续为负，该板块的业务盈利能力较弱。

8、政府补助规模较大的风险

2013-2015年度，发行人获得的政府补助分别为109,425.51万元、105,950.80万元和123,494.33万元，发行人的业务性质决定了其对政府补助的依赖程度较高，政府补助的稳定性将直接影响到发行人的利润水平。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在相关的证券交易场所上市交易，如获得批准或核准，本期债券流动性有可能得到增强，有利于投资者规避利率风险。

2、偿付风险的对策

发行人目前运行稳健，经营状况和财务状况良好。发行人将进一

步提高管理水平和运营效率，不断提升可持续发展的能力，保障本期债券本息的按时偿付。同时，将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，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。此外，公司将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高公司债券的流通能力。

（二）与行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

随着我国国民经济的快速增长和长沙市经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共事业的需求日益增加，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托经开区政府综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

2、政策风险的对策

城市基础设施建设行业关系国计民生，作为经开区内城市基础设施的运营主体，发行人将继续获得政府的大力支持。发行人在现有的

政策条件下将进一步加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低产业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、公司运营风险的对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在经开区政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力。发行人将积极丰富收入来源，增加投资收益，增强发展后劲，提高盈利能力。同时，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、产品价格波动风险的对策

土地作为稀缺资源，未来随着经济不断发展、城市化水平和居民收入水平的逐步提高，城市土地增值收益也将稳定增长，发行人将通过各项优惠政策的方式吸引更多企业入驻经开区园区以保证土地出让收入的持续稳定。同时，供水和污水处理价格水平不高，但出现下降的可能性较小。公司将加强与长沙县政府及经开区政府有关部门的沟通，争取加快经开区城市公用事业的市场化进程，从而增强公司抵御产品价格变动带来风险的能力。

3、募集资金投资项目建设风险的对策

本次发行募集资金投资项目均已经发行人详细周密的研究和论证，并经相关部门的批准，且为长沙经开区政府重点项目，政府支持力度较大。发行人具有完善的财务管理制度和项目管理制度，在项目实施和运作过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效地控制公司运营成本。在项目管理上，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，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。

4、资产质量的相关风险对策

发行人主要从事经开区的土地一级整理、城市基础设施建设等业务，因而形成较大的土地开发成本和应收款项。为保障土地整理业务及城市基础设施项目的顺利开展和公司的可持续发展，经开区政府通过优化资源配置、加强资产投入、给予财政补贴及税收优惠等多种方式对发行人进行全方位支持。

5、有息负债规模的相关风险对策

首先，发行人将进一步提升经营管理水平和运营效率，扩大业务来源，降低运营成本，提高自身盈利水平；其次，发行人将创新融资模式，拓宽融资渠道，充分利用资本市场，不断提高融资能力。

6、营业利润和经营活动产生的现金流量净额持续为负风险的对策

发行人作为经开区土地整理、基础设施建设以及水务运营的唯一主体，近年来发行人受土地开发成本、基础设施建设等经营性支出较

大的影响，营业利润和经营活动产生的现金流量净额持续为负。目前长沙经开区经济总体保持较快发展，政府综合财力也提升较快，未来土地增值空间较大，有助于提高公司土地整理业务的盈利水平。

7、污水处理业务毛利持续为负风险的对策

2013-2015年，发行人污水处理板块出现亏损一方面是由于污水处理业务作为公共服务业务，收费标准由政府制定，发行人污水处理收入无法满足其成本支出；另一方面是由于发行人污水处理管网等固定资产折旧较大。根据《长沙县发展和改革局关于调整自来水价格及有关事项的通知》（长县发改[2015]74号），自2015年8月1日起，长沙县执行调整后的自来水价格，水价（含污水处理费）的上调在一定程度上有助于提高发行人该板块的盈利能力。

8、政府补助规模较大风险的对策

为了逐步减少对上级补助的依赖性，发行人将在政府的大力支持下，经营好土地开发与整理、基础设施建设等业务以提高自身的盈利能力。发行人也将积极拓展其他业务收入来源，实现收入多元化，进一步提高发行人的综合实力，降低未来盈利能力下降的可能性。

第十五条　信用评级

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级结论及标志所代表的含义

联合资信对发行人本次发行10亿元公司债券的债项评级结果为AAA，该级别反映了本期债券具备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。

（二）优势

1、长沙经济技术开发区作为国家级经济技术开发区，产业集聚优势明显，招商引资实力较强，区域经济环境良好；在宏观经济下行压力较大的环境下，长沙经开区与长沙县协同发展，共同促进，整体财力稳步提升。

2、公司是经开区内从事土地开发和出让的唯一经营实体，区域竞争优势明显。

3、经开区管委会在财政补贴和资产注入等方面给予公司大力支持。

4、经开区所辖面积广阔，可用于出让土地面积较大，且近年来经开区土地出让规模呈上升趋势，对未来公司土地出让收入提供良好保障。

5、中证信用为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了本期债券的安全性。

（三）关注

1、由于公司经营业务中土地板块收入占比高，公司经营相关各项指标易受土地价格及相关政策影响。

2、公司工业用地出让利润较低，公司整体盈利能力有待提升。

3、公司经营活动净现金流持续为负,且公司外部融资需求加大，债务规模逐步增加。

（四）跟踪评级安排

根据有关要求,联合资信将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

长沙经济技术开发集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含公司及担保方的相关资料)。长沙经济技术开发集团有限公司或者担保方如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注长沙经济技术开发集团有限公司和担保方的经营管理状况及相关信息,如长沙经济技术开发集团有限公司或担保方出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如长沙经济技术开发集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，

导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送长沙经济技术开发集团有限公司、主管部门、交易机构等。

二、发行人信用评级情况

发行人债项评级高于主体评级，主要是因为本期债券采用了第三方担保的增信措施，由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中证信用主体长期信用等级为 AAA，所以，本期债券债项评级为 AAA。

三、发行人银行授信情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人共获得银行授信额度合计 157.54 亿元，尚有 7.74 亿元授信额度未使用，已用授信额度 149.80 亿元。

四、发行人信用记录

发行人资信状况良好，未曾发生任何违约事件。发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生违约情况。

第十六条　法律意见

湖南天地人律师事务所根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》、《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》以及其他相关法律、行政法规和规范性文件的规定，并出具法律意见书。湖南天地人律师事务所认为：

1、发行人同意发行本期债券的董事会会议系按照公司章程规定的召集、召开程序进行，所作出的决议合法有效。本次发行相关事项获得了发行人权力机构的批复，履行了必要的内部批准和授权程序。

2、发行人系在中华人民共和国境内合法设立并有效存续的企业法人，具备本次发行的主体资格。

3、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、

发改财金[2004]1134 号文、发改财金[2008]7 号文、国发[2014]43 号文、发改办财金[2015]1327 号、发改办财金[2015]3127 号文等相关法律、行政法规及规范性文件规定的企业债券发行的实质条件。

4、发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合现行法律、法规及规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合法律、法规及规范性文件的规定，不存在因此引起发行人设立行为发生潜在纠纷；发行人在设立过程中，履行了验资等必要程序，设立时出资方式、出资比例符合当时法律、法规及规范性文件的规定；发行人股东历次投入发行人的资产权属清晰，不存在法律障碍，且资产已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险；

发行人的设立已依法取得有效批准，并进行了工商登记注册，是依法注册登记成立的企业法人，且合法存续；发行人股东系依法设立并代表政府履行出资人职责的机构，具有法律规定的出资人资格。发行人股东人数、出资比例符合法律、法规规定。

5、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有直接面对市场的自主经营能力和风险承受能力。发行人董事、监事和高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规相关规定。

6、发行人的经营范围和经营方式符合法律、法规和规范性文件的规定，不存在在中国大陆以外任何国家和地区生产和经营；发行人的主营业务没有发生重大变更，主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好。

7、持有发行人 5%以上股权的关联方与发行人不存在同业竞争。

8、发行人生产经营设备的权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷，不存在对本次发行造成重大影响的法律障碍。发行人投资方未将公立学校、公园、事业单位等公益性资产作为资本投入发行人。

9、发行人尚未履行完毕的重大合同，其合同内容和形式合法有效，发行人在该等合同项下的任何义务与其依据其他合同或法律文件承担的义务不存在冲突的情况，该等合同亦不存在潜在纠纷。截至法律意见书出具之日，发行人不存在虽已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

10、发行人的注册资本变更行为履行了必要的法律手续，符合注册资本变更当时的法律、法规和规范性文件的规定。同时根据发行人的书面说明，发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等其他重大资产变化行为。

11、发行人及其控股子公司近三年执行的税率、税种符合法律、法规及规范性文件的规定。发行人近三年依法纳税，不存在因税务违法行为被处罚的情形。根据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人享受的税收优惠政策获得了政府相关部门批准，符合现行法律、法规和规范性文件的要求。

12、发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，拟投资项目已经取得环境保护部门的批复。发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

13、发行人募集资金的运用已获得有关部门的批准，无违反国家法律、法规及有关政策规定的情形。

14、发行人及其股东不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人的董事长、经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

15、发行人已聘请联合资信评估有限公司对本期债券进行信用评级。根据联合资信评估有限公司为本期债券发行出具的信用评级报告，本期债券信用等级为 AAA 级，发行主体信用等级为 AA+级。发行人聘请联合资信评估有限公司对本期债券进行信用评级，符合《企业债券管理条例》及有关法律法规之规定。

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

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

18、发行人签署的关于本期债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及《募集资金监管协议》、《偿债资金监管协议》是发行人及债券受托管理人、资金监管人双方真实意思表示，符合《合同法》、《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定，合法有效。

19、本期债券发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的资质。

20、发行人本期债券的申报材料完备，在所有重大方面的披露真实、准确、完整，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，湖南天地人律师事务所认为，本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《担保法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134 号文、发改财金[2008]7 号文、财预[2010]412 号文、国发[2010]19 号文、发改办财金[2010]2881 号文、发改办财金[2012]3451 号文、国发[2014]43 号文、发改办财金[2015]1327 号、发改办财金[2015]3127 号文等相关法律、行政法规以及规范性文件的规定，发行人具备发行本期债券的主体资格和实质性条件，不存在对本期债券发行构成重大影响的法律障碍。本期债券发行已经履行了发行人必要的内部批准和授权程序。

发行人符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134 号文、发改财金[2008]7 号文、财预[2010]412 号文、国发[2010]19 号文、发改办财金[2010]2881 号文、发改办财金[2012]3451 号文、国发[2014]43 号文、发改办财金[2015]1327 号、发改办财金[2015]3127 号等有关法律、法规及规范性文件规定的公开发行公司债券的主体资格和实质条件，发行人本次发行已取得其必要的批准及授权，本期债券信用评级、承销方案、偿债保障措施和《募集说明书》、《监管协议》及《债券持有人会议规则》亦均符合法律法规规定。发行人取得国家有关主管部门对本期债券发行批准后即取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以发行本期债券。

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

（一）国家有权部门对本期债券公开发行的批准文件；

（二）2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券募集说明书及摘要；

（三）发行人 2013-2015 年财务报告和审计报告及 2016 年前三季度财务报告；

（四）发行人本期公司债券的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排；

（五）2017 年第二期长沙经济技术开发集团有限公司公司债券法律意见书；

（六）2016 年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券债权代理协议；

（七）2016 年长沙经济技术开发集团有限公司公司债券持有人会议规则；

（八）本期债券的募集资金监管及偿债资金监管协议。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）长沙经济技术开发集团有限公司

住所：长沙经济技术开发区三一路二号

法定代表人：郭汉辉

联系人：郑波、詹凯州

联系地址：长沙经济技术开发区三一路二号

电话：0731-84020169

传真：0731-84020573

邮编：410100

（二）安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

法定代表人：王连志

联系人：邹崇阳、杨侃瑜、肖君

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号国投金融大厦 12 层

电话：010-83321302、010-83321292

传真：010-83321155

邮编：100034

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期债券募集说明书全文：

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。

附表一：

2017 年第二期长沙经济技术开发集团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	▲安信证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区阜成门北大街 2 号国投金融大厦 15 层	续毅敏	010-83321146
北京市	2	▲东方花旗证券有限公司	固定收益销售部	北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层	史鑫	021-23153888
北京市	3	渤海证券股份有限公司	渤海证券债券销售交易总部	北京西城区阜外大街 22 号外经贸大厦 11 层	许鹏	010-68784183
北京市	4	东兴证券股份有限公司	东兴证券企业融资部	北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 12 层企业融资部	孙怡婷、郑博	010-66551653