2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）募集说明书摘要

发　　行　　人：永州市零陵城建投资有限公司
牵头主承销商：国开证券股份有限公司
联席主承销商：开源证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

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、监事及高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、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中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《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》等法律法规的规定及有关要求，参照《中华人民共和国公司法》，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及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，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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。

六、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期债券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，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

债券名称：2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）（简称"21永州专项债01"）。

发行规模：本次债券分品种分期发行，本期债券发行品种一，计划发行额为人民币8亿元，其中，基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币3亿元。

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为8亿元，其中基础发行额为5亿元、弹性配售额为3亿元。

强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的2倍后必须按照全额启动弹性配售。

配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：（1）当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；（2）当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；（3）当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与主承销商协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和，如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；（4）当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

债券期限：7年期。本期债券附设提前还本条款，即自债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

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

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

债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

债券担保方式：本期债券为品种一，由重庆三峡融资担保集团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。

信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

永州城建/发行人/公司：指永州市零陵城建投资有限公司

永州市国资委/控股股东：指永州市人民政府国有资产监督管理委员会

永州市政府：指永州市人民政府

本次债券：指发行人经发改企业债券〔2020〕194号核准发行的总额不超过15亿元的公司债券

本期债券：指总额不超过8亿元的"2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）"

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）募集说明书》

《债权代理协议》：指发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行签订的《2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》：指《2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》

《募集资金监管协议》：指《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》

《偿债账户监管协议》：指《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

《管理条例》：指《企业债券管理条例》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

上证所：指上海证券交易所

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

主承销商：指国开证券股份有限公司和开源证券股份有限公司

国开证券/牵头主承销商/簿记管理人：指国开证券股份有限公司

开源证券/联席主承销商：指开源证券股份有限公司

三峡担保：指重庆三峡融资担保集团股份有限公司

债权代理人：指中国建设银行股份有限公司永州市分行

簿记建档：指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的过程

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）申购和配售办法说明》

承销团：指主承销商为本期债券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，在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将其包销额度比例内各自未售出的债券全部自行购入的承销方式

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

工作日：指上海证券交易所、深圳证券交易所和银行间市场的正常交易日（不包括法定节假日或休息日）

元：指人民币元

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

根据公司债券命名惯例，本期债券名称变更为"2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）"，对于《债权代理协议》、《持有人会议规则》、《募集资金监管协议》、《偿债账户监管协议》、股东批复、担保函等协议、决议性质文件中，涉及到发行人发行城市停车场建设专项债券均指本期债券，文件条款对各相关方继续有效。

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〔2020〕194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2019年10月23日出具的湘发改（2019）321号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经公司出资人永州市人民政府国有资产监督管理委员会2019年10月12日出具的《关于同意永州市零陵城建投资有限公司公开发行城市停车场建设专项债券的批复》（永国资〔2019〕65号）文件同意向国家发改委申请发行。

本期债券业经永州市零陵城建投资有限公司2017年5月18日出具的董事会决议同意申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：永州市零陵城建投资有限公司
住所：永州市零陵区百万庄6号路110号
法定代表人：邓家昶　联系人：李琼
联系地址：永州市零陵区百万庄6号路110号
联系电话：0746-6377189　传真：0746-6360788　邮政编码：425100

二、承销团
（一）主承销商
1、牵头主承销商/簿记管理人：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：孙孝坤　联系人：李明、宋磊、张晗之、侯志鑫、郭京亚、冯艳茹
办公地址：北京市西城区阜成门外大街29号8层
联系电话：010-88300908　传真：010-88300837　邮政编码：100037
2、联席主承销商：开源证券股份有限公司
住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
法定代表人：李刚
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1788、1800号T1第2层
联系人：纪晨、焦梦梦
联系电话：021-68779201　传真：021-68779203　邮政编码：200120
（二）分销商：
1、招商证券股份有限公司
住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层
法定代表人：霍达
联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼7层
联系人：张露芫
联系电话：010-60840918　传真：010-57601990　邮政编码：100140
2、长城国瑞证券有限公司
住所：福建省厦门市莲前西路2号莲富大厦17楼
法定代表人：王勇
联系地址：上海市浦东新区浦东南路379号8楼A区
联系人：许茂
联系电话：021-50803975　传真：021-50805262　邮政编码：200120

三、上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号
总经理：蒋锋　联系人：孙治山
电话：021-68809228　传真：021-68802819　邮政编码：200120

四、托管机构：
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
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、88170731　传真：010-88170752、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166号
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36楼
联系电话：021-68870172　传真：021-68870064　邮政编码：200120

五、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：湖南省长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体B区B座写字楼23009-23012号房
负责人：邓建华　联系人：乔鹏飞
联系电话：0731-84450511　传真：0731-88616296　邮政编码：410000

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号中国人保财险大厦17层
法定代表人：王少波　联系人：薛凌霞、徐羚晏、丁晓
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
联系电话：010-85679696　传真：010-85679228　邮政编码：100022

七、发行人律师：湖南金州律师事务所
地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段208号柏利大厦北栋8-10层
负责人：张才金　联系人：江忠皓
联系电话：0731-85012983　传真：0731-85231168　邮政编码：410015

八、债权代理人：中国建设银行股份有限公司永州市分行
营业场所：湖南永州市冷水滩区湘永路51号
负责人：龚飞龙　联系人：邓宇中
办公地址：湖南永州市冷水滩区湘永路51号
联系电话：0746-6312616　传真：0746-6312698　邮政编码：425000

九、募集资金使用专项账户监管银行：
（一）国家开发银行湖南省分行
营业场所：长沙市天心区湘江中路二段118号
负责人：袁建良　联系人：沈靓
联系地址：长沙市天心区湘江中路二段118号
联系电话：0731-84906860　传真：0731-84906861　邮政编码：410005
（二）中国建设银行股份有限公司永州市分行
营业场所：湖南永州市冷水滩区湘永路51号
负责人：龚飞龙　联系人：邓宇中
办公地址：湖南永州市冷水滩区湘永路51号
联系电话：0746-6312616　传真：0746-6312698　邮政编码：425000
（三）中国民生银行股份有限公司长沙分行
住所地：长沙市岳麓区滨江路189号民生大厦
负责人：王周屋　联系人：陈振宇
联系地址：长沙市岳麓区滨江路189号民生大厦15楼
联系电话：0731-84399572　传真：0731-84399576　邮政编码：410013

十、偿债账户监管银行：中国建设银行股份有限公司永州市分行
营业场所：湖南永州市冷水滩区湘永路51号
负责人：龚飞龙　联系人：邓宇中
办公地址：湖南永州市冷水滩区湘永路51号
联系电话：0746-6312616　传真：0746-6312698　邮政编码：425000

十一、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司
住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢
法定代表人：李卫东　联系人：王晶
联系地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢
电话：023-63567295　传真：023-63567290　邮政编码：401121

第三条 发行概要

一、发行人：永州市零陵城建投资有限公司。

二、债券名称：2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）（简称"21永州专项债01"）。

三、发行总额：本次债券分品种分期发行，本期债券发行品种一，计划发行额为人民币8亿元，其中，基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币3亿元。

四、债券期限：7年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3至7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

五、债券利率：采用固定利率形式，单利按年计息。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为8亿元，其中基础发行额为5亿元、弹性配售额为3亿元。

七、强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的2倍后必须按照全额启动弹性配售。

八、配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：（1）当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；（2）当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；（3）当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与主承销商协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和，如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；（4）当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

九、发行价格：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、债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

十二、发行范围及对象：在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年2月1日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年2月2日。

十五、发行期限：2个工作日，自发行首日起至2021年2月3日止。

十六、起息日：2021年2月3日。

十七、计息期限：自2021年2月3日起至2028年2月2日止。

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

十九、付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的2月3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）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年2月3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)。

二十一、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。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：主承销商为国开证券股份有限公司和开源证券股份有限公司，分销商为招商证券股份有限公司和长城国瑞证券有限公司。

二十四、债券担保方式：由重庆三峡融资担保集团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。

二十五、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后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自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券承销团公开发行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）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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、本期债券上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方式如下：

参与上交所市场协议认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员向境内机构投资者公开发行部分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公开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

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

一、投资者接受本期债券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（若需）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；

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

（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。

五、投资者同意中国建设银行股份有限公司永州市分行作为债权代理人，与发行人及相关方签订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）；同意国家开发银行湖南省分行、中国建设银行股份有限公司永州市分行及中国民生银行股份有限公司长沙分行作为募集资金监管行，与发行人及相关方签订《募集资金监管协议》。同意中国建设银行股份有限公司永州市分行作为偿债账户监管行，与发行人及相关方签订《偿债账户监管协议》。投资者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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券债权代理人、资金监管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（若需）并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，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

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，债券存续期的第3至7年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的2月3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)。

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

（三）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自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3至7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年2月3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)。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法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：永州市零陵城建投资有限公司
成立日期：2003年3月21日
注册资本：人民币200,000.00万元
法定代表人：邓家昶
企业类型：有限责任公司（国有独资）
住所：永州市零陵区百万庄6号路110号
统一社会信用代码：914311027483547068

经营范围：筹措、管理、营运城建资金、招商引资、物资贸易、引进外资、物业管理、土地整理与开发；国有资产经营管理、政策性住房建设、环境污染防治、城市基础设施项目的投资及开发建设（以上经营项目国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭有效许可证经营）。

发行人是由永州市人民政府国有资产监督管理委员会全资控股的城市基础设施建设运营主体，是永州市中心城区城市建设的骨干企业。截至2019年12月31日，永州市零陵城建投资有限公司经审计的总资产为2,615,272.15万元，总负债为1,270,827.86万元，所有者权益合计为1,344,444.29万元；2019年度，公司实现营业收入131,544.93万元，利润总额为33,880.60万元，净利润为34,797.26万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为永州市芝山城建投资有限公司，经原永州市芝山区人民政府《关于成立永州市芝山城建投资有限公司的通知》（芝政函【2003】4号）批准，于2003年3月21日在原永州市芝山区工商局登记注册并成立，出资人为永州市芝山区人民政府，发行人成立时的注册资本为800.00万元。本次出资已经由永州永信达有限责任会计师事务所永信会验字[2003]第034号《验资报告》审验。

2003年6月10日，永州市芝山区人民政府对发行人进行增资，注册资本由800.00万元增加到32,872.50万元。本次增资已经由永州永信达有限责任会计师事务所出具的永信会验字[2003]第106号《验资报告》审验。

2005年9月，由于永州市芝山区更名为永州市零陵区，发行人名称变更为永州市零陵城建投资有限公司，其股东名称也相应的变更为永州市零陵区人民政府。

2012年7月19日，根据永州市人民政府《关于永州市零陵城建投资有限公司国有股权划转的通知》（永政函【2012】168号），永州市零陵区人民政府将其持有发行人的全部股权无偿划转至永州市人民政府国有资产监督管理委员会，股东相应变更为永州市人民政府国有资产监督管理委员会。

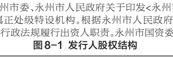
2017年4月14日，根据永州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意永州市零陵城建投资有限公司以国有土地使用权增资的函》（永国资函【2017】1号），将发行人资本公积中的167,127.50万元转增注册资本，发行人注册资本和实收资本由32,872.50万元增加至200,000.00万元，本次增资已由湖南希望会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》（希望验字[2016]第200014号）审验。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为200,000.00万元。

三、发行人股东情况和实际控制人

发行人股东和实际控制人均为永州市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为100.00%。永州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称"永州市国资委"）是根据《中共永州市委、永州市人民政府关于印发<永州市人民政府机构改革方案实施意见>的通知》（永发【2004】9号）精神设立，为永州市人民政府直属正处级特设机构。根据永州市人民政府授权，永州市国资委依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规履行出资人职责。永州市国资委的监管范围是市属经营性国有资产及企业。

图8-1 发行人股权结构


永州市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
永州市零陵城建投资有限公司

截至募集说明书签署日，发行人注册资本金额以及股权结构保持不变，实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。截至募集说明书签署日，发行人股权未被质押。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人在其所在的行业中具有较强的竞争优势，在政府授权范围内承担永州市城市基础设施建设、城市供水等业务，具有一定的市场垄断优势地位。

发行人是永州市重要的城市基础设施建设投资主体、项目运营管理主体、资产经营主体，在永州市城市路网与交通基础设施建设等领域一直占据主导地位。发行人承担的众多城市基础设施建设项目对于加快完善永州市城市道路网络系统，提升道路网络密度，提高城市道路网络连通性和可达性做出了积极的贡献。

目前发行人全资子公司永州市零陵区自来水公司主要负责零陵区的供水业务，在区域内具有较明显的垄断优势。

发行人经政府授权拥有土地整理与开发职能，此业务在永州市占据主导地位。发行人的土地资产大多处于城区中心主要交通要道或繁华商业中心周边，随着永州市城市建设水平不断提高，上述资产增值潜力大，发行人未来土地整理与开发收益的稳定增长具有较强的保障性。

表9-1 发行人2017-2019年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	2019年		2018年		2017年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建设项目业务	91,921.05	69.88	64,686.52	53.47	68,337.14	91.73
土地开发业务	28,729.20	21.84	47,626.00	39.37	–	–
供水业务	6,334.80	4.82	5,864.80	4.85	5,071.65	6.81
工程施工业务	2,688.44	2.04	2,586.58	2.14	951.87	1.28
其他	1,871.45	1.42	206.98	0.17	134.66	0.18
合计	**131,544.93**	**100**	**120,970.88**	**100**	**74,495.32**	**100**
业务板块	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**
建设项目业务	76,600.87	79.78	53,905.43	66.9	56,947.62	93.26
土地开发业务	13,017.30	13.56	21,359.03	26.51	–	–
供水业务	3,524.19	3.67	2,887.69	3.58	3,185.40	5.22
工程施工业务	2,334.23	2.43	2,320.65	2.88	780.33	1.28
其他	540.79	0.56	108.62	0.13	146.87	0.24
合计	**96,017.38**	**100**	**80,581.42**	**100**	**61,060.22**	**100**
业务板块	**毛利润**	**占比**	**毛利润**	**占比**	**毛利润**	**占比**
建设项目业务	15,320.17	43.12	10,781.09	26.69	11,389.52	84.77
土地开发业务	15,711.90	44.22	26,266.97	65.03	–	–
供水业务	2,810.60	7.91	2,977.11	7.37	1,886.25	14.04
工程施工业务	354.21	1.00	265.93	0.66	171.54	1.28
其他	1,330.66	3.75	98.36	0.24	-12.21	-0.09
合计	**35,527.54**	**100**	**40,389.46**	**100**	**13,435.10**	**100**
业务板块	**毛利率**		**毛利率**		**毛利率**	
建设项目业务	16.67		16.67		16.67	
土地开发业务	54.69		55.15		–	
供水业务	44.37		50.76		37.19	
工程施工业务	13.18		10.28		18.02	
其他	71.1		47.52		-9.07	
合计	**27.01**		**33.39**		**18.03**	

2017年，发行人营业收入主要来自项目建设业务和供水与供水安装施工业务等经营性业务，2018年以来，土地出让业务收入是发行人新的利润增长点。

2017-2019年，公司营业收入分别为74,495.32万元、120,970.88万元和131,544.93万元，同比增长62.39%和8.74%，主营业务收入稳步增长。

2017-2019年，公司营业成本分别为61,060.22万元、80,581.42万元和96,017.38万元。

2017-2019年，公司毛利润总额分别为13,435.10万元、40,389.46万元和35,527.54万元。毛利率分别为18.03%、33.39%和27.01%。2018年毛利率大幅增长主要系土地开发业务收入增加所致。

二、发行人主营业务经营模式

发行人在其所在的行业中具有较强的竞争优势，在政府授权范围内承担永州市城市基础设施建设、城市供水等职能，具有一定的市场垄断优势地位。

（一）建设项目业务

发行人是永州市城市基础设施投资、建设、运营核心企业，目前发行人主要负责中心城区零陵区的基础设施建设。近几年来，发行人已建和在建的城市基础设施工程有包括萍洲东路、零陵大道零陵段扩建工程等。经过近十年的发展，发行人在城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足的发展，资产规模迅速扩大，实力快速提升。同时，随着这些城市基础设施项目的完成，环境显著改善，城市承载能力大幅提高，有力地推进了城市经济的发展。

根据永州市零陵区人民政府《关于永州市零陵城建投资有限公司城建基础设施项目有关事宜的决定》（零政函【2008】6号），区政府对发行人自2008年1月1日起承建的市政建设项目按年度完成情况确认并结算支付工程款项。

（二）土地开发业务

根据《关于对永州市零陵城建投资有限公司及所属子公司有关优惠政策的通知》（零政办函【2009】7号文），零陵区政府授权公司对零陵区土地进行整理与开发。公司土地开发业务主要集中在永州市火车站及其周边、阳明大道等区域。2016-2017年公司土地开发业务受市场行情以及政府规划影响，因而未实现土地开发收入。2018年永州市土地市场有所回暖，公司于当年实现土地开发业务收入47,626.00万元。2019年发行人实现土地开发业务收入28,729.20万元。

（三）供水业务

公司子公司永州市零陵区自来水公司（以下简称"自来水公司"）负责永州市中心城区零陵区的自来水供应和管道水表安装。自来水公司下辖两座水厂，现有供水能力为18万吨/日，报告期内，自来水公司自来水销售量较为稳定，管道安装收入进一步提升了其收入水平。

（四）工程施工业务

发行人工程施工业务系其子公司永州市零陵区自来水公司的管道安装工程施工收入。2017-2019年，发行人实现工程施工业务收入分别为0.09亿元、0.26亿元和0.27亿元，收入规模不大但较为稳定。

三、发行人未来发展规划

根据《永州市城市总体规划2003年-2020年》、《永州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的战略目标和永州市城市发展规划的要求，永州市将推进"四网"完善，优化发展平台，继续抓好"三年交通大建设"活动，启动智慧交通项目建设。发行人将以此为契机，以发展经济为第一要务，进一步提高社会效益，力争在未来五年公司实力再上一个新台阶。公司将向"融资多元化、运作市场化、经营企业化、管理规范化"的方向发展，使公司发展成为具有较大规模和较强竞争力的大型国有独资有限公司。同时，将全面贯彻落实永州市委关于"一主三副"、"南北联城"的城市发展思路，紧紧围绕零陵区委加快完善城市基础配套，深入推进城市品牌创建的战略目标，全面提升城市品质活力。

第十条 发行人财务情况

发行人2017-2018年财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字[2019]0408号）。2019年财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字[2020]0332号），发行人2020年三季度财务报表未经审计。以下所引用的2017-2019年及2020年三季度财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告以及未经审计财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应参照发行人2017-2019年经审计的财务报表及附注和本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

表10-1 2017年-2020年三季度/末发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年三季末/度	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总额	2,731,592.84	2,615,272.15	2,436,486.59	2,283,374.76
其中：流动资产	2,693,492.03	2,588,717.59	2,420,477.78	2,278,310.07
负债合计	1,373,833.09	1,270,827.86	1,067,922.83	951,920.93
其中：流动负债	237,776.23	366,356.19	248,637.77	261,125.56
所有者权益合计	1,357,759.76	1,344,444.29	1,368,563.76	1,331,453.83
营业收入	78,488.76	131,544.93	120,970.88	74,495.32
利润总额	13,315.47	33,880.60	37,109.93	24,234.34
净利润	13,236.45	34,797.26	36,848.87	24,283.79
归属于母公司的净利润	13,236.60	34,797.53	36,849.30	24,283.42
经营活动产生的现金流量净额	772.77	372.27	777.34	-292,130.38
投资活动产生的现金流量净额	-50,976.11	-173,528.10	-21,058.35	-5,120.68
筹资活动产生的现金流量净额	86,087.18	107,913.11	17,270.07	371,598.37
现金及现金等价物净增加额	35,883.83	-65,242.73	-3,010.94	74,347.30

表10-2 2017年末-2020年三季度发行人的资产结构

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	161,961.60	5.93	126,077.77	4.82	191,320.49	7.85	194,331.43	8.51
应收账款	158,852.01	5.82	162,681.26	6.22	137,110.69	5.63	69,282.32	3.03
预付款项	29,499.96	1.08	30,116.38	1.15	75,610.14	3.10	121,648.83	5.33
其他应收款	365,549.99	13.38	363,901.47	13.91	207,741.98	8.53	268,261.82	11.75
存货	1,975,739.43	72.33	1,903,361.63	72.78	1,803,865.50	74.04	1,618,681.78	70.89
其他流动资产	1,889.06	0.07	2,579.08	0.10	4,828.98	0.20	6,103.89	0.27
流动资产合计	**2,693,492.03**	**98.61**	**2,588,717.59**	**98.98**	**2,420,477.78**	**99.34**	**2,278,310.07**	**99.78**
投资性房地产	10,219.23	0.37	10,479.62	0.40	10,525.06	0.43	0.00	0.00
固定资产	1,136.64	0.04	1,233.99	0.05	1,313.28	0.05	1,084.24	0.05
在建工程	26,596.57	0.97	14,684.65	0.56	3,934.31	0.16	3,620.21	0.16
无形资产	148.37	0.01	156.31	0.01	236.16	0.01	360.24	0.02
非流动资产合计	**38,100.81**	**1.39**	**26,554.57**	**1.02**	**16,008.81**	**0.66**	**5,064.69**	**0.22**
资产总计	**2,731,592.84**	**100.00**	**2,615,272.15**	**100.00**	**2,436,486.59**	**100.00**	**2,283,374.76**	**100.00**

表10-3 2017年-2020年三季度末发行人主要负债结构

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,950.00	1.52	11,500.00	0.90	12,000.00	1.12	–	–
应付票据	20,000.00	1.46	–	–	–	–	–	–
应付账款	179.89	0.01	215.35	0.02	192.08	0.02	97.08	0.01
预收款项	2,430.88	0.18	1,736.62	0.14	1,654.60	0.15	750.12	0.08
应付职工薪酬	1,570.32	0.11	1,595.42	0.13	746.77	0.07	904.97	0.10
应交税费	179.50	0.01	779.57	0.06	529.91	0.05	368.20	0.04
其他应付款	132,603.26	9.65	190,368.72	14.98	203,083.21	19.02	156,288.43	16.42
一年内到期的非流动负债	59,862.38	4.36 17.31	160,160.51	12.60	30,431.20	2.85	102,716.76	10.79
流动负债合计	**237,776.23**	**17.31**	**366,356.19**	**28.83**	**248,637.77**	**23.28**	**261,125.56**	**27.43**
长期借款	546,154.26	39.75	535,654.36	42.15	459,634.36	43.04	434,980.00	45.69
应付债券	377,578.95	27.48	239,291.76	18.83	217,944.64	20.41	166,535.52	17.49
长期应付款	212,323.55	15.45	129,525.55	10.19	141,706.06	13.27	89,279.84	9.38
非流动负债合计	**1,136,056.86**	**82.69**	**904,471.67**	**71.17**	**819,285.06**	**76.72**	**690,795.37**	**72.57**
负债合计	**1,373,833.09**	**100.00**	**1,270,827.86**	**100.00**	**1,067,922.83**	**100.00**	**951,920.93**	**100.00**

表10-4 2017年-2020年三季度发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2020年三季度	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	78,488.76	131,544.93	120,970.88	74,495.32
营业成本	77,827.54	96,017.38	80,581.42	61,060.21
营业利润	640.84	13,283.20	11,981.47	649.48
营业外收入	12,700.09	20,673.88	25,274.82	23,726.04
利润总额	13,315.47	33,880.60	37,109.93	24,234.34
净利润	13,236.45	34,797.26	36,848.87	24,283.79
净利润率	16.86%	26.45%	30.46%	32.60%
净资产收益率	0.97%	2.57%	2.73%	1.89%

注：净利润率=净利润/营业收入
净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产)/2]

表10-5 2017-2019年发行人营运能力指标

项目	2020年三季度（年化）	2019年	2018年	2017年
存货周转率	0.04	0.05	0.05	0.04
应收账款周转率	0.65	0.88	1.17	1.11
流动资产周转率	0.04	0.05	0.05	0.04
总资产周转率	0.04	0.05	0.05	0.04

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货+期末存货)/2]
应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]
流动资产周转率=营业收入/[(期初流动资产+期末流动资产)/2]
总资产周转率=营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]

表10-6 2017-2020年三季度偿债能力指标

项目	2020年三季度	2019年	2018年	2017年
资产负债率	50.29%	48.59%	43.83%	41.69%
流动比率	11.33	7.07	9.73	8.72
速动比率	3.02	1.87	2.48	2.53
全部债务/EBITDA（倍）	–	18.76	14.64	24.82
EBITDA利息倍数（倍）	–	1.00	1.11	0.81

注：资产负债率=负债总额/资产总额
流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
全部债务/EBITDA=（短期债务+长期债务）/（利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销）
EBITDA利息倍数=（利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息支出+费用化利息支出）

表10-7 2017年-2020年三季度发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2020年三季度	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	772.77	372.27	777.34	-292,130.38
投资活动产生的现金流量净额	-50,976.11	-173,528.10	-21,058.35	-5,120.68
筹资活动产生的现金流量净额	86,087.18	107,913.11	17,270.07	371,598.37
现金及现金等价物净增加额	35,883.83	-65,242.73	-3,010.94	74,347.30

项目	2020年三季度	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	772.77	372.27	777.34	-292,130.38
投资活动产生的现金流量净额	-50,976.11	-173,528.10	-21,058.35	-5,120.68
筹资活动产生的现金流量净额	86,087.18	107,913.11	17,270.07	371,598.37
现金及现金等价物净增加额	35,883.83	-65,242.73	-3,010.94	74,347.30

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券6支，包含2017年10月发行的中期票据、2018年4月发行的中期票据、2018年11月发行的非公开定向债务融资工具、2019年12月发行的中期票据、2020年4月发行的中期票据和2020年6月发行的非公开定向债务融资工具。

发行人已发行企业债"14永州城建债"发行金额18亿元，截至募集说明书签署日已提前偿还。主要用于永州市湘江东路零陵段路网建设工程项目等6个永州市基础设施建设项目，募投项目总投资达369,293.84万元，募集资金占项目总投资的比例为48.74%。"14永州城建债"实际募集资金净额为178,020.00万元，"14永州城建债"募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专户运作规范。

二、其他非贷款融资工具

截至本期债券发行前，发行人及其下属子公司其他非贷款融资工具情况如下：

表11-1发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的融资租赁情况

单位：万元

承租人	出租人	融资额度	起租日	期限	月租息率	担保形式
永州市零陵城建投资有限公司	华融金融租赁股份有限公司	30,000	2017-04	约60个月	5.58‰	保证担保
永州市零陵城建投资有限公司	长江联合金融租赁有限公司	10,000	2017-02	约60个月	4.03‰	保证担保
永州市零陵城建投资有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	20,000	2017.04	60个月	6.25‰	保证担保

除以上融资租赁之外，发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，也未通过代建回购和售后回租等方式融资。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的企业债券及其他债务无违约或者延迟支付本息的情况。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金总额不超过15亿元，其中9亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，剩余6亿元用于补充营运资金。

本期债券基础发行规模5亿元，所筹资金中3亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、2亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，本期债券发行规模为8亿元，所筹资金中4.8亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、3.2亿元用于补充营运资金。募集资金分配使用情况见下表：

表12-1 募集资金用途投向明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	基础发行		行使弹性配售发行	
			拟使用募集资金	使用募集资金比例	拟使用募集资金	使用募集资金比例
1	永州市零陵区社会停车场建设工程项目	163,592.00	30,000.00	18.34%	48,000.00	29.34%
2	补充营运资金	–	20,000.00	–	32,000.00	–
合计		**163,592.00**	**50,000.00**		**80,000.00**	

第十三条 偿债保证措施

一、本期债券担保情况

本期债券由重庆三峡融资担保集团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。

（一）担保人概况

名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司（曾用名：重庆三峡担保集团股份有限公司）
住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢
法定代表人：李卫东
注册资金：46.5亿元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营）

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人2019年经审计的财务报告附注和2020年9月未经审计的财务报表。

三峡担保主要财务数据如下表所示：

13-1 三峡担保2018年及2019年主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
资产总计	1,099,261.15	1,278,695.17
负债总计	411,471.78	585,312.78
资产负债率	37.43	45.77
所有者权益合计	687,789.37	693,382.39
归属于母公司所有者权益合计	642,167.37	621,030.33
项目	**2020年1-9月**	**2019年度**
营业收入	74,609.21	111,050.16
利润总额	24,197.42	31,973.10
净利润	18,511.01	28,476.79
归属于母公司所有者的净利润	17,276.76	27,324.09
经营活动产生的现金流量净额	-52,489.96	-229,432.52
投资活动产生的现金流量净额	-42,147.75	340,711.94
筹资活动产生的现金流量净额	-23,033.04	47,147.25
现金及现金等价物净增加额	116,780.59	158,426.67

（三）担保人资信情况

经联合资信评估有限公司综合评定，重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。该信用等级反映了重庆三峡融资担保集团股份有限公司代偿能力很强，风险很小。

（四）担保函主要内容

三峡担保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，且已出具担保函。担保函主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币150,000万元（以国家发改委最后批准的期限和金额为准）。

2、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。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销。

4、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。

5、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。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。

6、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

二、具体偿债计划

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息偿付做了充分可行的偿债安排：

（一）本期债券债务负担分析

本期债券发行规模为不超过15亿元，按年付息，在债券存续期的第3至7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。发行人将通过债券托管机构和有关机构偿付利息和本金。偿债资金将主要来源于公司日常营运及本期债券募集资金投资项目建成后产生的现金流。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，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期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与稳定的现金流将为偿还债券本息提供保障。

（四）为全体债券持有人聘请债权代理人

发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等针对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券提供了有力支持。

债权代理协议约定：在债券存续期内，债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务；发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；债权代理人应指派专人，对发行人募集资金使用、募投项目建设和偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于3次。相关记录留存备查，发现问题应及时报告所属省、市州发改委；债权代理人发现可能影响企业偿债能力或影响债券价格的重大事件，应及时协调解决，必要时向省、市州发改委报告。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，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和召开，债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

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、发行人作出减资、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。

（五）募集资金使用专项账户和偿债账户安排

发行人与国家开发银行湖南省分行、中国建设银行股份有限公司永州市分行、中国民生银行股份有限公司长沙分行签署了《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》，协议规定发行人在国家开发银行湖南省分行、中国建设银行股份有限公司永州市分行、中国民生银行股份有限公司长沙分行分别设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金集中存于募集资金使用专项账户。

发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行签署了《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》，协议规定发行人在中国建设银行股份有限公司永州市分行设立偿债账户，用于偿付本期债券本息。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

三、其他偿债保障措施

（一）本期债券募投项目的自身收益是本期债券偿付的重要保障

本期债券募投项目具有较为稳定的盈利能力。根据永州市零陵区社会停车场建设工程项目的项目申请报告，预计本期债券存续期内，项目可实现营业收入125,763万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为118,178万元，可覆盖项目拟使用募集资金本息和。总体而言，本期债券募投项目预计未来能够产生较好的收益。

（二）发行人具备较好的盈利能力，是本期债券按期偿付的基础

2017-2019年度，发行人分别实现营业收入74,495.32万元、120,970.88万元和131,544.93万元，利润总额分别为24,234.34万元、37,109.93万元和33,880.60万元，净利润分别为24,283.79万元、36,848.87万元和34,797.26万元，近三年平均净利润可以覆盖本期债券一年的利息。未来，随着永州市经济的发展，发行人也将迎来新的发展机遇。通过优化业务结构等方式不断促进业务多元化发展，预计未来发行人各项收益来源将更加稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高，从而为本期债券还本付息提供保障。

（三）良好的银企关系是本期债券偿付的额外保障

发行人与国家开发银行、中国工商银行、中国农业发展银行、中国农业银行、交通银行、中信银行、长沙银行、华融湘江银行、永州潇湘农村商业银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道畅通。截至2019年12月31日，发行人共在各家金融机构获得授信额度为150.04亿元，尚未使用额度为28.49亿元。此外，自2014年以来，发行人已发行了1期企业债券、2期非公开定向债务融资工具、4期中期票据，积累了较为丰富的直接融资经验，进一步拓宽了自身融资渠道。

（四）发行人获得政府的大力支持，对本期债券偿付起到积极作用

基于发行人在永州市城市建设和运营发面发挥的重大作用，永州市政府在资源、政策、资金等方面给予发行人大力支持。近三年发行人获得政府补贴收入分别为23,707.93万元、25,274.30万元和20,570.00万元。未来发行人的业务发展将持续获得政府的支持，从而为本期债券还本付息起到十分积极的作用。

（五）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券为7年期，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第4、5、6、7年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

综上，发行人盈利能力良好，募投项目投资收益可观，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，本期债券偿债保障措施完善，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受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。由于本期债券采用固定利率形式，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格变动的不确定性。

对策：设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：本期债券发行额度较大，对发行人现有债务有一定影响，且在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，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。

对策：本期债券发行成功后，发行人资产负债率将由41.69%上升到45.28%，对公司债务负担水平和总体偿债能力影响在合理范围之内。发行人经营情况良好、财务状况稳健，现金流充裕，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还，并已为本期债券偿付制订了切实可行的偿付计划。发行人将进一步提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人本期债券还专门设计了从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金20%的还本条款，以降低投资者面对的偿付风险。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也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，导致投资者在转让债券时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，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。

（四）第三方担保风险与对策

风险：重庆三峡融资担保集团股份有限公司为发行人提供150,000万元全额无条件不可撤销连带责任保证担保。尽管如此，随着担保人所面临的担保代偿率波动的加剧，担保业务风险管理压力加大、担保客户集中度较高、股东占款及关联交易规模较大，财务管理及关联交易管理制度需进一步规范以及国家尚未出台有关金融担保机构设立和监管的法律法规等问题，若出现发行人因受各方因素影响无法正常偿还本期债券本息的情况时，担保人代偿本期债券的本息也将会存在一定的潜在风险。

对策：在本期债券存续期内，发行人将持续关注本期债券担保人重庆三峡融资担保集团股份有限公司的经营和财务状况，动态监测其担保实力和代偿能力。若出现可能导致发行人对担保人能否按照《担保函》的约定履行担保义务产生疑虑的事项或情况，发行人将通过包括但不限于增加抵押担保、补充或更换第三方信用担保等方式维持本期债券的偿付能力。

二、与行业有关的风险与对策

（一）产业政策变动的风险与对策

风险：发行人在城市基础设施建设业务、土地开发整理业务等上投入较大，受到国家产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在环境保护、城市规划、土地利用等方面的政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整会影响发行人的经营管理活动，因而在一定时期内可能对发行人的经营环境和未来收益产生不利影响。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强与主管部门的联系，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的政策环境。发行人还将根据国家有关政策的变化相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，积极开拓新的业务领域，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，尽量减少政策调整对公司经营带来的不利影响。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人的城市基础设施建设、土地开发整理业务的投资规模、运营环境和收益水平都受到经济周期的影响。如果经济增长速度放缓或者陷入停滞状态，政府对基础设施投资力度下降、土地出让放缓，将可能导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

对策：随着永州市国民经济的不断发展，永州市政府对城市基础设施建设投入的加大。发行人作为永州市最主要的城市基础设施建设主体之一，负责永州市城市基础设施建设、土地整理开发等工作，承担的项目将会越来越多，业务规模和盈利水平将随之提高，抵御经营周期风险的能力将逐步增强。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）经营管理风险与对策

风险：随着发行人的发展，发行人的经营范围、资产规模都将不断扩张。这将在资源整合、资本运作、风险控制等方面对发行人管理层提出更高要求，增大了管理和运作的难度。如果发行人管理层的业务能力不能适应公司规模的快速扩张，公司的组织架构和管理制度不能根据公司状况迅速调整和完善，发行人可能难以正常运作。

对策：为适应公司经营规模的扩大，发行人将特别注重企业管理和人才管理及团队建设。公司将进一步完善各项管理制度，同时加强人才的引进。通过不断提高公司的管理水平，发行人的管理制度和组织架构将及时根据公司经营情况进行调整，保证公司的正常运作。

（二）盈利能力下降风险与对策

风险：目前，公司业务主要集中在零陵区，在形成区域性优势的同时，公司未来业务持续增长也受制于零陵区基础设施建设逐渐饱和，面临着未来出现业务增长瓶颈、盈利能力下降的风险。

对策：从目前来看，零陵区城市基础设施较为陈旧，城区大部分房屋陈旧，同时零陵区正在积极创建国家历史文化名城，数年内城市基础设施建设需求十分旺盛。同时，发行人将积极加强与区政府的沟通、协商，争取获得持续的政策支持，同时积极开拓新市场和延伸产业链，以降低业务发展瓶颈所带来的盈利能力下降风险。

（三）受限资产较大的风险

风险：公司用于抵押的资产主要包括土地使用权等。截至2019年12月31日，发行人账面价值69.02亿元的土地和房屋建筑物已用于公司抵押借款，占公司净资产余额的51.34%，受限资产的规模和占比偏高。发行人受限资产限制了未来融资规模，对发行人未来的融资能力产生一定影响。

对策：发行人积极拓展融资渠道，计划利用无抵押直接融资，降低对抵质押方式债务融资的需求，优化资产负债结构。同时加强对抵质押物的风险控制，有效地减少受限资产较大带来的风险。

（四）资金筹措压力大

风险：未来三年，公司拟建项目主要包括金阳楼棚改安置小区等4个项目，项目合计总投资69.54亿元，同时，公司有息负债总额98.47亿元。总体来看，公司未来投资项目的资金筹措压力、有息负债额度较大。

对策：发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。同时，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，进一步拓宽融资渠道，保证公司业务规模扩大对资金的需求，降低融资风险。

（五）应收政府及其下属单位款项金额较大，存在一定的回收风险

截至2019年12月31日，公司应收永州市零陵区财政局款项共计146,322.2万元。

对策：截至2019年12月31日，公司应收零陵区财政局款项共计146,322.2万元，永州市零陵区人民政府对应收账款的回款进行了相关偿付安排，到期不能偿付的风险较小。

（六）子公司盈利不足的风险

发行人部分子公司在报告期内存在亏损，表现出发行人部分下属子公司独立运作的盈利能力较弱，发行人子公司如持续亏损，可能会对发行人未来的盈利能力、所有者权益造成一定的不利影响。

对策：发行人将积极规范子公司治理结构，对部分长期不能盈利，无实际运营的子公司实施关停划转，提高公司治理效率。

四、与投资项目有关的风险与对策

（一）项目建设风险与对策

风险：由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

（二）项目收益达不到预期风险与对策

风险：本期债券募投项目收益来源于拟建设停车场停车位销售收入、商业配套出租收入、停车位出租收入、广告位出租收入及充电桩充电服务费收入。存在预期价格、收入增长率、实际使用率及流转率达不到预期的可能性，进而影响偿债保障措施实施效果的风险。

对策：目前来看，随着永州市、零陵区城市经济的快速增长，城市机动车数量增长迅猛，停车供求矛盾日益尖锐。本项目投入运营时间最早应当在2020年，停车位租售、商业配套出租、广告位出租以及充电桩充电服务费等定价是考虑了现行定价标准及其发展趋势做出的；同时，针对极端情况进行的压力测试表明，即使每年各项收入未实现预期涨幅，与2020年保持一致，债券存续期内项目净收益仍可覆盖项目拟使用募集资金本金。因而，未来发行人可通过采取降价促销等措施来保证项目收益，进而保证偿债保障措施的实施效果。

五、评级报告关注的风险与对策

（一）土地整理收入投入较大，但未来收益具有不确定性的风险与对策

风险：发行人的土地开发整理业务的投资规模、运营环境和收益水平都受到经济周期的影响。近年土地出让规模受宏观经济及国家政策影响大，存在政府对土地出让放缓的情况，将可能导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

对策：随着国民经济的快速增长和永州市经济发展水平的快速提高，发行人所在区域对城市基础设施、土地出让的需求日益增长，发行人作为永州市最主要的城市基础设施建设主体之一，业务规模和盈利水平也将随之提高。发行人将积极加强与永州市政府的沟通、协商，争取获得持续的政策支持，同时积极开拓新市场和延伸产业链，以进一步降低发展风险。

（二）未来投资规模较大，存在融资压力的风险与对策

风险：公司拟建项目主要包括金阳楼棚改安置小区等4个项目，项目合计总投资69.54亿元。整体看，公司未来存在较大的投资压力。

对策：永州市政府在资产注入、资金支持等方面给予了发行人大力帮助，发行人也将进一步密切与各大商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金。

（三）土地受限规模较大，资产流动性偏弱的风险与对策

风险：2019年末，发行人存货余额为1,903,361.63万元，占总资产比例为72.78%。发行人的存货主要为土地资产，基础设施建设工程，供水辅助材料，目前尚不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。变现能力不强，对公司资金形成一定占用，公司整体资产流动性一般。

对策：发行人经营状况良好，净资产连续三年稳定增长，业务来源保持稳定。在国有企业改革的契机下，发行人将借助良好的发展环境提高运营能力，调整资产结构，拓展多元化融资方案，降低对单一融资方式的依赖，逐步解押受限资产。发行人的应收账款和其他应收款主要是市政府有关部门因城市基础设施建设与土地开发整理业务形成。永州市政府针对以往年度所欠发行人款项均有明确还款计划和保障措施的安排，以确保发行人有充裕的流动性。

（四）负债增长较快，经营性净现金流持续为负风险与对策

风险：2017年至2019年末，发行人长期借款金额分别为434,980.00万元、459,634.36万元和535,654.36万元，总负债分别为951,920.93万元和1,067,922.83万元和1,270,827.86万元，负债增长较快。同时，2017至2019年，经营性净现金流分别为-292,130.38万元、777.34万元和372.27万元。

对策：发行人将通过提升自身运营能力，增加净利润和现金流覆盖来增强自身偿债能力，并通过资本市场融资等多渠道融资方式优化自身负债结构。发行人已通过提前制定经营性现金流预算等方式，逐年提高经营性净现金流，并将积极提高企业财务策略的稳健性，合理安排经营活动的现金收支，弥补现金流缺口。

第十五条 信用评级

以下仅为联合资信评估有限公司（以下简称"联合资信"）出具的信用评级报告及跟踪评级安排的摘要，要全面了解相关信息，请查阅已全文刊登在上海清算所网站（www.shclearing.com）和中国货币网（www.chinamoney.com.cn）上的信用评级报告及跟踪评级安排。

一、信用级别

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券品种一信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告摘要

（一）优势

1.永州市和零陵区经济稳步发展，一般预算收入持续增长，公司发展的外部环境良好。2019年，永州市实现地区生产总值2016.86亿元，增长7.1%，完成一般公共预算收入124.4亿元，增长5.3%；零陵区实现地区生产总值222.50亿元，同比增长6.7%，完成一般公共预算收入13.06亿元，同比增加0.80亿元。

2.持续得到政府支持。公司承担着永州市零陵区的基础设施建设和土地开发整理等任务，持续得到政府在资本金及资产注入、财政补贴和政府债务置换等方面的有力支持。

3.外部担保有效提升债券的偿付安全性。三峡担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，其担保能有效提升本期债券的偿付安全性。

（二）关注

1.资产流动性弱。公司资产中存货和应收类款项占比较大，存货中包含未缴纳出让金的土地，应收类款项对资金形成占用，资产流动性弱。

2.公司在建和拟建项目投资规模大，面临较大的投资压力。截至2020年3月底，公司在建基建项目总投资141.29亿元，已投资80.20亿元，在建棚改项目总投资67.26亿元，已投资22.10亿元；拟建基建项目总投资52.00亿元。

3.公司债务规模持续增长，偿付压力加大。截至2019年底，公司全部债务105.05亿元，呈现持续增长趋势。

4.本期债券发行规模大，募投项目收益存在不确定性。募投项目预期收益的实现受建设进度及项目所在地区经济景气程度影响，未来实现收益存在一定不确定性。

三、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

永州市零陵城建投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

永州市零陵城建投资有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对永州市零陵城建投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，永州市零陵城建投资有限公司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永州市零陵城建投资有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现永州市零陵城建投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对永州市零陵城建投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如永州市零陵城建投资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永州市零陵城建投资有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与永州市零陵城建投资有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

第十六条 法律意见

发行人聘请湖南金州律师事务所担任本期债券发行人律师。湖南金州律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，湖南金州律师事务所认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。

二、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格。

三、发行人本期债券的发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

四、发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍。

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形。

八、发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质的法律障碍。

十、发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序。

十一、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚。

十三、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十四、截至法律意见书出具之日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、副总经理不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件。

十五、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。律师事务所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十六、本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本次发行的法律文件符合相关法律、法规和规范性文件的相关规定。

第十七条 投资者保护

为保障债券持有人利益，发行人与中国建设银行股份有限公司永州市分行订了《债权代理协议》，委托中国建设银行股份有限公司永州市分行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。《债券持有人会议规则》主要内容如下：

一、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（一）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；

（二）变更本次债权代理人；

（三）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；

（四）发行人作出减资、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；

（五）变更《债券持有人会议规则》；

（六）发行人、债权代理人、单独或合并持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）；

（七）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、债券持有人会议的召集

（一）债券持有人会议的权限范围规定的事项发生之日起5个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债券持有人会议的权限范围规定的事项发生之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表30%以上有表决权的本期债券的持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（二）会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表30%以上有表决权的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并代表30%以上有表决权的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议召集人。

（三）债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前10个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述10个工作日期限的约束。

债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

（1）会议召开的具体日期、时间、地点和方式；

（2）提交会议审议的议案；

（3）会议的议事程序以及表决方式；

（4）确定有权出席该次债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（5）授权委托书内容要求以及送达时间和地点；

（6）会议召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；

（7）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（8）会议召集人需要通知的其他事项。

会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一媒体上公告。

（四）债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以在债券持有人会议召开日前1个工作日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

除非发生不可抗力事件，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此变更债权登记日。

（五）债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第2个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

（六）召开债券持有人会议的会议场所由债券持有人会议召集人提供。

三、议案、委托及授权事项

（一）提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

（二）债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。

应单独和/或合并代表30%以上有表决权的本期债券持有人或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人或债权代理人召集的债券持有人会议。发行人的董事、监事和高级管理人员如无法本人出席，可委托他人出席，但应具备合法的授权。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问作出解释和说明。

（三）无表决权的债券持有人可以出席债券持有人会议并发表意见。

（四）单独或合并代表30%以上未偿还债券总额的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。无表决权的债券持有人可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第7日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日5个工作日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

（五）债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件。

（六）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）代理人的权限；

（3）授权委托书签发日期和有效期限；

（4）个人委托人签字或机构委托人盖章。

投票代理委托书以上内容缺失或者不明确的，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

（七）投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开2个工作日之前送交债券持有人会议召集人。投票代理委托书规定的代理权限必须明确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

四、债券持有人会议的召开

（一）债券持有人会议应采取现场或非现场方式召开。投票采用无记名方式。

（二）债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主持人。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

单独代表30%以上有表决权的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主持人。合并代表30%以上有表决权的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主持人。如该债券持有人（或债券持有人代理人）未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议主持人。如发行人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

（三）会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的相关信息（包括代理人姓名、身份证件号码以及授权委托书）、持有本期未偿还债券的证明或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（四）发行人及债权代理人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的公告、通知、场地、组织费用等会议召开所涉及的费用（以下简称"会议费用"）由发行人承担；单独持有本期未偿还债券本金总额30%以上的债券持有人作为会议召集人的，债券持有人会议的会议费用由该债券持有人承担，但属于债权代理人应当履行召集债券持有人会议职责而未履行召集义务的，会议费用由发行人承担；合并持有本期未偿还债券本金总额30%以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的会议费用由合并发出会议通知的债券持有人协商共同承担，但属于债权代理人应当履行召集债券持有人会议职责而未履行召集的，会议费用由发行人承担。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

（五）债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

（六）若在原定会议开始时间后30分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券总额未达到本规则第二十五条的要求，债权代理人应在五个工作日内将再次开会日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

（七）会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

五、表决、决议及会议记录

（一）债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

（二）每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议监票人由本次会议的律师担任。

债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

（三）公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

（四）债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，债券持有人会议可以审议未经公告的议案和/或变更的议案。

（五）主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

（六）会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

（七）债券持有人会议作出的决议，须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

（八）债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

（九）债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将该决议在相关媒体上公告。

（十）债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本期债券张数；

（2）出席会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本期债券张数，占本期债券有表决权总张数的比例；

（3）召开会议的日期、具体时间、地点；

（4）该次会议的主持人姓名、会议议程；

（5）各发言人对每个议案的发言要点；

（6）每一议案的表决结果；

（7）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（8）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

（十一）债券持有人会议记录由出席会议的主持人和监票人签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管年限至少为公司债券到期之日起3年。

（十二）债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

（十三）主持人应向发行人所在地发改委报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或有关主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

三、发行人承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；

（二）发行人2017-2019年经审计的财务报告；

（三）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（四）湖南金州律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；

（五）《2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；

（六）《2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；

（七）《2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；

（八）《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》；

（九）《关于2018年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》。

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查阅上述备查文件：

（一）永州市零陵城建投资有限公司
联系地址：永州市零陵区百万庄6号路110号
联系人：李琼
联系电话：0746-6377189
传真：0746-6360788
邮政编码：425100

（二）主承销商
1、国开证券股份有限公司
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号国家开发银行大厦
联系人：邵格
联系电话：010-88300548
传真：010-88309043
邮政编码：100037
2、开源证券股份有限公司
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1788、1800号T1第2层
联系人：纪晨、刘华、焦梦梦
联系电话：021-68779201
传真：021-68779203
邮政编码：200120

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本期债券募集说明书全文：
1、国家发展和改革委员会
网址：www.ndrc.gov.cn
2、中央国债登记结算有限公司
网址：www.chinabond.com.cn

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）发行网点表

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
国开证券股份有限公司★	牵头主承销商	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号	邵格	010-88309027
开源证券股份有限公司▲	联席主承销商	企业融资部	上海市浦东新区世纪大道1788、1800号T1第2层	杨淇元	021-68779201
招商证券股份有限公司	分销商	固定收益总部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼7层	张露芫	010-60840918
长城国瑞证券有限公司	分销商	债券销售交易部	上海市浦东新区浦东南路379号8楼A区	许茂	021-50803975