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(第二期)(品种二)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)

声明与承诺

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

第一节 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7亿元的"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(第二期)(品种二)"

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(第二期)(品种二)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

湖南担保：指湖南省融资担保集团有限公司

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(第二期)(品种二)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(第二期)(品种二)"，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。

第二节 发行条款

一、本期债券主要发行条款

发行人：永州市零陵城建投资有限公司。　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(第二期)(品种二)(简称"21永州专项债02")。

注册文件：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。

发行总额：本次债券分品种分期发行，本期债券发行品种二，计划发行额为人民币7亿元，其中，基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币2亿元。

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。

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。

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7亿元，其中基础发行额为5亿元、弹性配售额为2亿元。

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。

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。

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。

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。　簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年6月25日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年6月28日。　发行期限：1个工作日，即2021年6月28日。

起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月28日为该计息年度的起息日。

计息期限：自2021年6月28日起至2028年6月27日止。

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。

付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的6月28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)。

兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年6月28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)。

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。　承销方式：承销团余额包销。

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。

债券担保方式：本期债券为品种二，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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。

债权代理人：中国建设银行股份有限公司永州市分行。

募集资金监管银行：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。

偿债资金监管银行：中国建设银行股份有限公司永州市分行。

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。

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。

二、发行安排及认购

1.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(第二期)(品种二)申购和配售办法说明》中规定。

2.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。

3.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。

4.参与本期债券发行、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。

5.本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

三、登记托管安排

本期债券为实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在本期债券发行后负责对本期债券进行登记、托管、结算、代理兑付付息，并负责向投资者提供其他信息服务。

四、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。具体上市时间将另行公告。

五、认购人承诺

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

1.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；2.本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后(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；3.本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；4.在本期债券的存续期内，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。

5.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。6.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。7.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。

第三节 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

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7亿元，所筹资金中4.2亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、2.8亿元用于补充营运资金。募集资金分配使用情况见下表：

表3-1 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%	42,000.00	25.67%
2	补充营运资金	–	20,000.00	–	28,000.00	–
合计		163,592.00	50,000.00		70,000.00	

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。

二、募集资金投资项目审批、核准或备案情况

1、本项目于2017年11月29日获得永州市发展和改革委员会出具的《永州市发展和改革委员会关于核准零陵区社会停车场建设工程的批复》(永发改【2017】430号)。2、本项目于2017年11月17日获得永州市发展和改革委员会出具的《关于永州市零陵区社会停车场建设工程节能报告的审查意见》(永发改能审【2017】418号)。3、本项目于2017年7月5日获得永州市环境保护局出具的《关于永州市零陵区社会停车场建设工程环境影响报告表的批复》(永环评【2017】82号)。4、本项目于2017年7月25日获得永州市零陵区维护稳定工作领导小组办公室出具的《零陵区重大事项社会稳定风险评估报告》。5、本项目于2017年8月21日获得永州市国土资源局出具的《关于零陵区杨塘停车场、芝山北路生态停车场等十六个停车场用地项目预审意见》(永国土资预审字【2017】T56号)。6、本项目于2016年3月6日获得永州市零陵区人民政府办公室出具的《永州市零陵区人民政府办公室关于区内停车场运营、管理相关事项的通知》(零政办函【2016】13号)。7、本项目于2017年8月3日获得永州市零陵区人民政府出具的《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收购区内已建停车位的批复》(零政函【2017】60号)。

三、募集资金投资项目概况

本次债券募集资金90,000万元将用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，具体情况如下：

(一)项目实施主体

项目的实施主体是发行人。

(二)项目建设内容

本项目依据当地发展规划，综合分析项目选址附近的商业、人员、交通状况、车流量的情况后，在零陵区选择16个区域新建公共停车场，并收购2,506个停车位的使用权。永州市零陵区社会停车场建设工程项目总投资163,592.00万元，其中项目资本金53,592万元，占项目总投资的32.76%。本项目共计停车位12,631个，包含新建停车场和收购停车位两个部分。项目拟新建16个停车场，停车位共计10,125个，投资估算约为142,241.00万元；收购2,506个停车位，投资估算约为21,351.00万元。

1.新建停车场

在永州市零陵区拟新建停车场16个，车位总数10,125个，配建充电桩2,025个，总建筑面积309,016平方米，包含停车场建筑面积261,823平方米，配套商业建筑面积47,193平方米，投资总额142,241.00万元。项目新建地面停车场8个，车位4,017个，充电桩804个，停车场面积124,510平方米；新建地下一层停车场1个，车位731个，充电桩146个，停车场面积23,394平方米；新建地下二层停车场2个，车位1,596个，充电桩319个，停车场面积40,913平方米；新建地面与地下停车场5个，车位3,781个，充电桩756个，停车场面积73,006平方米。各项目建设规模及投资额见下表：

表3-2 新建公共停车场建设项目投资明细表

编号	项目名称	建设形式	总用地面积(亩)	总建筑面积(平方米)	预计土地出让金(万元)	车位(个)	充电桩(个)	土地性质	土地用途
1	永州职业技术学院枢纽站停车场	地面与地下综合停车场	13.62	15,896	636.00	894	179	出让	商业、住宅
2	东门岭停车场	地下一层停车场	69.50	41,641	6,513.00	731	146	出让	商业、住宅
3	东山景区北停车场	地下二层机械停车场	8.19	7,883	1,066.00	296	59	出让	商业、住宅
4	零陵火车站广场枢纽站停车场	地面与地下综合停车场	68.32	46,056	6,865.00	1,456	291	出让	其他普通商品住房、其他商服用地
5	创新创业大厦停车场	地面与地下综合停车场	17.01	14,174	567.00	556	111	出让	商业
6	古城二号停车场	地面停车场	52.69	37,953	2,002.00	954	191	出让	建设用地
7	古城一号停车场	地面停车场	59.93	33,374	2,277.00	1,084	217	出让	建设用地
8	日升西路公交首末站停车场	地面停车场	33.20	18,815	1,129.00	724	145	出让	建设用地
9	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	地面停车场	22.26	10,390	416.00	383	77	出让	建设用地
10	李家塘停车场	地面与地下综合停车场	7.72	5,147	206.00	586	117	出让	建设用地
11	潇水东路停车场	地面停车场	8.95	5,071	203.00	186	37	出让	建设用地
12	芝山北路生态停车场	地面停车场	11.94	6,766	271.00	260	52	出让	建设用地
13	阳明大道东侧停车场	地面停车场	12.90	8,500	340.00	294	59	出让	建设用地
14	香零山公交首末站停车场	地面停车场	6.42	3,641	146.00	132	26	出让	建设用地
15	东风大桥南匝道停车场	地面与地下综合停车场	11.88	10,375	415.00	289	58	出让	建设用地
16	杨塘停车场	地面二层机械停车场	45.00	43,334	4,274.00	1,300	260	出让	城镇住宅用地、其它商服用地
合计			449.53	309,016	27,326.00	10,125	2,025		

项目总用地面积449.53亩，预计土地出让金27,326.00万元。项目土地出让金纳入总投资，占比为总投资额的16.70%。截至募集说明书签署日，东门岭停车场、东山景区北停车场、零陵火车站广场枢纽站停车场和杨塘停车场等4块土地所在土地已缴纳土地出让金。

项目将集中配建4个配套商业建筑，配套商业建筑为为依托停车场范围的建筑底部商业，用于汽车服务，以及餐饮、购物和休憩等综合型服务，不存在独栋商业。商业配套面积47,193平方米，投资额31,779万元，具体情况如下表。

表3-3永州市零陵区社会停车场建设工程项目商业配套明细表

序号	停车场名称	商业配套面积(平方米)	投资额(万元)
1	东门岭(市政广场)停车场	18,247	12,287.00
2	东山景区北停车场	2,697	1,816.00
3	零陵火车站广场枢纽站停车场	18,642	12,553.00
4	杨塘停车场	7,607	5,123.00
合计		47,193	31,779.00

项目商业配套投资额占比为总投资额的19.43%，项目商业配套面积占比为总建筑面积的15.27%，满足《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》(建城(2016)193号)为鼓励停车产业化，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下允许配建一定比例的附属商业面积，具体比例由属地城市政府确定，原则上不超过20%相应的规定。发行人新建充电桩2,025个，占新建总车位的20%，符合《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发(2015)73号)《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》(湘政办发(2016)59号)等相关政策要求。为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，待项目建成后发行人拟在停车场合适位置设置商业广告牌，拟在12个新建停车场共设置广告牌共341个。

2.收购停车位

项目将收购2,506个停车位，停车位由公司收购后统一运营30年，收购款项列入募投项目总投资额内。发行人收购的停车位，自实际行驶收费权时起，行使收费权的期限为30年，或至国家新出台相关规定导致不符合行使收费权条件之日止。收购停车位现所有权归属于永州市星辉投资发展有限公司，该公司的全资股东及实际控制人为永州市零陵区城市建设投融资管理办公室。

(三)建设期限及项目进度情况

项目从2017年12月开工，预计2021年12月竣工，总建设工期48个月。因新冠肺炎疫情影响，主体工程建设周期有所延长，预计从2017年12月至2021年3月完成项目主体工程建设；2021年04月至10月完成装修及附属工程等；2021年11月至12月完成扫尾工程和竣工验收。本项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。项目运营期预计从2021年12月至2038年12月。截至2021年3月末，项目已投资额33,478.66万元，占项目总投资额比例为23.54%，施工进度为9%。

截至募集说明书签署日，项目已投资额及工期情况如下：

表3-4 募投项目建设情况表

序号	项目名称	总投资额(万元)	已投资额(万元)	开工时间	完工时间
一	新建停车场	142,241.00	33,046.54		
1	永州职业技术学院枢纽站停车场	7,609.00	–	2018.3	2021.12
2	东门岭(市政广场)停车场	23,671.00	6,815.65	2017.12	2021.12
3	东山景区北停车场	5,374.00	1,290.02	2018.3	2021.09
4	零陵火车站广场枢纽站停车场	26,100.00	4,624.50	2018.3	2021.12
5	创新创业大厦停车场	4,892.00	4,861.30	2018.3	2021.07
6	古城二号停车场	11,672.00	647.76	2018.3	2021.12
7	古城一号停车场	13,271.00	1,073.00	2018.3	2021.11
8	日升西路公交首末站停车场	6,851.00	1883.21	2017.12	2021.12
9	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	3,552.00	778.22	2017.12	2021.10
10	李家塘停车场	2,893.00	362.59	2017.12	2021.12
11	潇水东路停车场	1,730.00	29.50	2018.3	2021.12
12	芝山北路生态停车场	2,329.00	–	2018.6	2021.12
13	阳明大道东侧停车场	2,877.00	252.00	2018.6	2021.11
14	香零山公交首末站停车场	1,240.00	–	2018.6	2021.12
15	东风大桥南匝道停车场	4,540.00	3286.85	2018.6	2021.07
16	杨塘停车场	23,640.00	7141.94	2018.6	2021.12
二	收购停车位	21,351.00	432.12		
1	收购停车位	21,351.00	432.12	2018.6	2021.07
合计		163,592.00	33,478.66		

(四)项目资本金情况及资金来源

本次项目总投资163,592.00万元，包含项目资本金53,592万元，占项目总投资的32.76%。项目由发行人自筹投入73,592.00万元，占项目总投资的44.99%，其中包含项目资本金53,592万元；另由本次债券募集的90,000.00万元资金用于项目建设，占项目总投资的55.01%。

四、项目建设必要性

(一)项目建设符合永州市城市总体规划

《永州市城市总体规划(2001–2020)》(2010年修订)总体规划结构概括为"一圈一带一轴三组团"："一圈"指中心城区外围的高速公路圈；"一带"指湘江风光带；"一轴"指永州大道发展轴；"三组团"指北部冷水滩组团、中部生态新城组团、南部零陵组团。根据规划要求，零陵组团定位为城市次级中心城区，规划打造为国家级历史文化名城、教育文化中心、区级商贸中心，以特色旅游、商贸、行政和文化娱乐为主要职能。目前零陵区落后的基础设施条件将严重阻碍总体规划的落实，尤其是停车设施建设明显滞后，很多公用建筑配建泊位严重不足，人流、车流量较大，加上周边道路交通拥堵，停车位更是一位难求。停车难，已经成为零陵区发展、汽车消费的瓶颈之一，通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。项目建设是加快零陵区基础设施建设的必要途径，符合永州市城市总体规划中对零陵组团的规划要求。

(二)项目建设是促进永州历史文化名城发展的需要

永州是一座有着两千多年悠久历史的湘南古邑。自东汉初移零陵郡治于此，永州古城一直作为历代郡、州、路、府、专署、县之治所，形成了湘南潇湘流域中心城市之地位，一直是该地区的政治、经济、文化中心和交通枢纽。永州市历史悠久，文化遗存丰富。永州拥有独特的"两山一水一城"古城格局，历史街区特色鲜明，非物质文化遗产丰富，具有重要的历史文化价值。2016年12月26日，永州市申报国家历史文化名城获国务院批复，成为湖南省继长沙、岳阳、凤凰后，第4个国家级历史文化名城。零陵是中国36个古地名之一，汉代即置零陵郡。全区有国家级文保单位6处，省市区级文保单位70处，有各类名胜古迹数百处。近年来，零陵区以创建国家历史文化名城为契机，斥巨资修缮保护恢复柳子景区、东山景区、萍洲书院、香零山、周家大院等景区景点，制定古城建设和保护规划，保护恢复好大西门古城门，东门巷古城墙，简朴、零三亭，新建沿江大道风光带，新修正大街仿古一条街和仿古候车亭等，让古城零陵更有古色古韵、更加古香古味。但由于历史原因，城区大部分房屋陈旧，结构简陋，使用年限久，而且公共配套设施差，严重影响着零陵区的整体形象。本项目的建设，是零陵老城区改造的重要组成部分，将为零陵城区提供充足的停车配套，改善城区停车和交通状况，提升零陵区的知名度和美誉度，以及区域竞争力和影响力，也将进一步促进永州历史文化名城的发展。

(三)项目建设是解决停车难问题和改善城区道路通行能力的需要

2018年永州市民用汽车保有量42.35万辆，增长17.5%；私人汽车保有量39.88万辆，增长14.8%；轿车保有量19.62万辆，增长19.6%。零陵区车管所统计数据表明，2019年零陵区中心城区机动车保有量已经达到8.32万辆。但永州市零陵区目前出行停车位不足，根据初步统计，包括路边划线停车位在内，零陵区公共停车位约7800个，本地车辆大多存放于机关单位、居民区内，而外地车辆多存放于酒店院内及道路两侧路面。特别是在城区主干道沿线，因车多路窄、无固定停车点，车辆乱停乱放现象突出，已经严重影响道路交通安全和城市文明形象。本项目建设的停车场是满足出行时车辆临时停放需求的，因此，只考虑出行停车需求。根据住房城乡建设部印发的《城市停车设施规划导则》中出行车位需求预测方法——经验借鉴法，通过借鉴类似城市的机动车保有量与停车位之间的关系来估算出行停车需求。2020年零陵城区出行停车位总体需求2.08万个，供应缺口为1.30万个。本次停车场建设项目完成后，新增停车位1.01万个，可有效缓解零陵城区出行停车需求。

(四)项目建设是节约土地资源，完善公共服务设施的需要

本项目充分利用地上地下空间，建设停车场设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用，可以缓解零陵中心城区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地政策，促进可持续发展。同时，城市空间开发利用是城市建设和发展不可缺少的组成部分，也只有这样才能保证城市空间的可持续发展。而城市空间开发利用最终目的是为人类活动创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量。项目的建设是完善公共服务设施的需要。综上所述，本项目的建设是促进永州历史文化名城发展的需要，是解决城市停车难问题的需要，符合永州市城市总体规划中对零陵组团的规划要求；项目建设是提高中心城区公共配套设施的需要，是合理利用土地资源，走可持续发展道路的有效途径，项目建设很有必要。

五、募投项目的盈利性分析

根据具有甲级工程咨询资质的安徽伟森咨询有限责任公司编制的《永州市零陵区社会停车场建设工程项目申请报告》，永州市零陵区社会停车场建设工程项目运营期共18年，募投项目收入主要来源于停车位销售收入、配套商业出租收入、停车位出租收入、广告位出租收入和充电桩充电服务费收入五部分。

1、停车位销售收入

募投项目中共计新建4个停车场用于销售，包括东门岭停车场(停车位731个)、东山景区北停车场(停车位296个)、零陵火车站广场枢纽站停车场(停车位1,456个)和杨塘停车场(停车位1,300个)，共计3,783个停车位将由社会资本方买断运营。上述新建停车场所属土地已均由发行人所有，并缴纳土地出让金，具备对外出售条件。发行人已与各商业区主要运营公司(永州市零陵交通建设投资有限责任公司、永州市第一市政工程公司)协商买断运营事项。

通过市场可比价格调查，停车场附近商业区(如永州商业城、王府井百货)可比价格为13～16万元/个，住宅区(如天誉华府、苏通国际等)车位售价8～10万元/个。综合预测销售车位价格为13万元。考虑本次销售的4个停车场均位于商业区域，每车位销售单价按13万元保守测算，计算费用分5年支付，项目运营期第1～5年各回款20%。经计算，本项目可实现车位销售收入49,179.00万元。

2、商业配套出租收入

募投项目中包含4处商业配套项目，共计47,193平方米。商业配套全部用于出租，主要包括维修站、汽车服务中心、火车站配套综合服务中心(包含商铺、住宿、餐厅、超市等)。以永州市和零陵区同类商业设施出租价格为参考，该项目运营期内配套商业出租均价按2元/㎡•天计算，商业物业出租率按80%计算，项目正常年份(项目运营期第3年)配套商业出租收入2,756万元，项目运营期第1、2年分别按正常年份70%、90%计算，项目运营期第4～8年环比增长3%，第9～18年保持第10年的收入水平。

3、停车位出租收入

募投项目中的12个新建停车场和10条拟收购的路边划线停车位用于自营，按天计算租金收入。可对外出租的停车位8,848个，其中：城区公共停车位4,304个，景区停车位2,038个，道路临时停车位2,506个。为规范零陵城区机动车停放服务收费行为，运用价格杠杆合理引导停车需求，促进交通疏堵保畅，维护机动车停放者和停车场经营者的合法权益，根据《价格法》、《物权法》、《湖南省价格管理条例》、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》等法律法规规章和政策规定，结合永州市实际，永州市政府制定了《永州市机动车停放服务收费管理办法》。按车位建设形式不同，分四类计算正常年份每天停车位出租收入：1)新建停车场中的地面停车场，每停车位满负荷日租金收入40元，空置率20%；2)新建停车场中的地面和地下停车场，每停车位满负荷日租金收入45元，空置率15%；3)景区停车位，每停车位负荷日租金收入20元，空置率25%；4)收购停车位，每停车位负荷日租金收入30元，空置率30%。据以上估计，项目正常年份(项目运营期第3年)停车位出租收入8,593.00万元，项目运营期第1、2年分别按正常年份70%、90%计算，项目运营期第4～8年环比增长3%，第9～18年保持第8年的收入水平。项目正常年份(项目运营期第3年)停车位出租收入详见下表。

表3-5 项目正常年份停车位出租收入明细表

序号	项目名称	车位数量(个)	收费标准(元/个·天)	停车流转率	年经营天数	年收入(万元)
一	地面停车场	1,979				2,311.00
1	日升西路公交首末站停车场	724	40	80%	365	846.00
2	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	383				447.00
3	潇水东路停车场	186				217.00
4	芝山北路生态停车场	260				304.00
5	阳明大道东侧停车场	294				343.00
6	香零山公交首末站停车场	132				154.00
二	地面和地下停车场	2,325				3,245.00
1	永州职业技术学院枢纽站停车场	894	45	85%	365	1,248.00
2	创新创业大厦停车场	556				776.00
3	李家塘停车场	586				818.00
4	东风大桥南匝道停车场	289				403.00
三	景区停车场	2,038				1,115.00
1	古城二号停车场	954	20	75%	365	522.00
2	古城一号停车场	1,084				593.00
四	道路临时停车泊位	2,506				1,921.00
1	收购停车位	2,506	30	70%	365	1,921.00
合计		8,848				8,593.00

4、广告位出租收入

为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，待募投项目建成后拟在停车场合适位置设置商业广告牌，计划于自营的12个新建停车场共设置广告牌341个。1)新建停车场中的地面停车场，每广告位出租单价2.40万元/年，出租率75%；2)新建停车场中的地面和地下停车场，每广告位出租单价3.00万元/年，出租率80%；3)景区停车位，每广告位出租单价2.16万元/年，出租率70%。正常年份(项目运营期第3年)广告位出租收入627.00万元，项目运营期第1、2年分别按正常年份70%、90%计算，项目运营期第4～8年环比增长3%，第9～18年保持第8年的收入水平。项目正常年份(运营期第3年)广告位出租收入详见下表。

表3-6 项目正常年份广告位出租收入明细表

序号	停车场名称	停车场面积(㎡)	广告牌数量(个)	出租单价(元/个·年)	出租率	年收入(万元)
一	城区公共停车场	98,775	198			411.00
1	日升西路公交首末站停车场	18,815	38	24,000	75%	68.00
2	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	10,390	21			38.00
3	潇水东路停车场	5,071	10			18.00
4	芝山北路生态停车场	6,766	14			25.00
5	阳明大道东侧停车场	8,500	17			31.00
6	香零山公交首末站停车场	3,641	7			13.00
7	永州职业技术学院枢纽站停车场	15,896	32	30,000	80%	77.00
8	创新创业大厦停车场	14,174	28			67.00
9	李家塘停车场	5,147	10			24.00
10	东风大桥南匝道停车场	10,375	21			50.00
二	景区停车场	71,327	143			216.00
1	古城二号停车场	33,374	67	21,600	70%	101.00
2	古城一号停车场	37,953	76			115.00
合计		170,102	341			627.00

5、充电桩充电服务费收入

募投项目在自营的12个新建停车场配建充电桩1,269个，快充(功率40kw)和慢充(功率7kw)按7:3配置。每天按充电3小时时间计算，日充电量为3×(40×70%+7×30%)=90千瓦时。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016–2020年)》提出："允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2015]340号)执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。"根据零陵区实际情况，充电服务费按0.6元/千瓦时计算，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。正常年份(项目运营期第3年)充电桩充电服务费收入1,266万元，项目运营期第1、2年分别按正常年份70%、90%计算，项目运营期第4～8年环比增长3%，第9～18年保持第8年的收入水平。项目正常年份(项目运营期第3年)充电桩充电服务费收入详见下表。

表3-7 项目正常年份充电桩充电服务费收入明细表

序号	停车场名称	充电桩(个)	日充电量(kw·h)	充电服务费单价(元/kw·h)	使用率	年经营天数	年收入(万元)
一	城区公共停车场	861					943.00
1	日升西路公交首末站停车场	145	90	0.6	50%	365	143.00
2	萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场	77	90	0.6			76.00
3	潇水东路停车场	37	90	0.6			37.00
4	芝山北路生态停车场	52	90	0.6			51.00
5	阳明大道东侧停车场	59	90	0.6			58.00
6	香零山公交首末站停车场	26	90	0.6			26.00
7	永州职业技术学院枢纽站停车场	179	90	0.6	60%	365	212.00
8	创新创业大厦停车场	111	90	0.6			132.00
9	李家塘停车场	117	90	0.6			139.00
10	东风大桥南匝道停车场	58	90	0.6			69.00
二	景区停车场	408					322.00
1	古城二号停车场	191	90	0.6	40%	365	151.00
2	古城一号停车场	217	90	0.6			172.00
合计		1,269					1,266.00

6、募投项目净收入

本次债券存续期内，项目可实现营业收入140,668.00万元，其中停车位销售收入49,179.00万元，商业配套出租收入19,042.00万元，停车位出租收入59,370.00万元，广告位出租收入4,332.00万元，充电桩充电服务费收入8,745.00万元。债券存续期内经营成本和税金及附加合计10,247.00万元，扣除经营成本、税金及附加后债券存续期内的项目净收入为130,421.00万元。假定本次债券票面利率6.50%，本次债券用于项目建设的额度需偿还的本息合计为119,250.00万元，项目净收入可覆盖项目拟使用募集资金本息和，覆盖倍数为1.09，具有良好的经济效益。

具体情况如下表所示：

表3-8 永州市零陵区社会停车场建设工程项目收入测算表

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
停车位销售收入	9,841	9,841	9,841	9,841	9,815	0	–
商业配套出租收入	1,929	2,480	2,756	2,839	2,924	3,012	3,102
停车位出租收入	6,015	7,734	8,593	8,851	9,116	9,390	9,671
广告位出租收入	439	564	627	646	665	685	706
充电桩充电服务费收入	886	1,139	1,266	1,304	1,343	1,383	1,424
总收入	19,110	21,758	23,083	23,481	23,863	14,470	14,903
税金及附加	0	0	0	0	0	1,131	1,836
经营成本	956	1,103	1,176	1,198	1,220	801	826
项目净收入	18,154	20,655	21,907	22,283	22,643	12,538	12,241
项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
停车位销售收入	–	–	–	–	–	–	–
商业配套出租收入	3,195	3,195	3,195	3,195	3,195	3,195	3,195
停车位出租收入	9,962	9,962	9,962	9,962	9,962	9,962	9,962
广告位出租收入	727	727	727	727	727	727	727
充电桩充电服务费收入	1,467	1,467	1,467	1,467	1,467	1,467	1,467
总收入	15,351	15,351	15,351	15,351	15,351	15,351	15,351
税金及附加	1,891	1,891	1,891	1,891	1,891	1,891	1,891
经营成本	850	850	850	850	850	850	850
项目净收入	12,610	12,610	12,610	12,610	12,610	12,610	12,610
项目	第15年	第16年	第17年	第18年	运营期合计	存续期合计	
停车位销售收入	–	–	–	–	49,179	49,179	
商业配套出租收入	3,195	3,195	3,195	3,195	54,187	19,042	
停车位出租收入	9,962	9,962	9,962	9,962	168,952	59,370	
广告位出租收入	727	727	727	727	12,329	4,332	
充电桩充电服务费收入	1,467	1,467	1,467	1,467	24,882	8,745	
总收入	15,351	15,351	15,351	15,351	309,529	140,668	
税金及附加	1,891	1,891	1,891	1,891	23,768	2,967	
经营成本	850	850	850	850	16,630	7,280	
项目净收入	12,610	12,610	12,610	12,610	269,131	130,421	

按照本次债券于2021年发行测算，债券存续期为2021至2028年。现金流量中第一年指2021年12月—2022年12月，依次类推。

项目运营期净收入合计269,131万元，能够覆盖总投资，覆盖倍数为1.65，具有良好的经济效益。

六、募投项目的社会效益分析

(1)项目的建设有利于解决城市停车难的问题

近年来，随着永州市零陵区经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建停车位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为零陵区交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效的解决城市停车难这一问题。

(2)项目的实施可以完善当地的基础设施建设

随着永州市零陵区的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证零陵区持续健康的发展。本项目是零陵区基础设施建设的组成部分，建成后将对完善区域的基础设施建设起到积极的作用。

(3)项目的实施有助于提高零陵区的区域竞争力

本项目的建设将有助于改善永州市零陵地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而提高零陵区的环境档次，改善城市的停车和交通的状况，缓解区域停车位不足的问题，进而提升零陵区域的服务水平和服务质量，对于提升零陵区和永州市的区域竞争力和影响力影响深远。

(4)项目的建设将提供大量就业岗位

停车场建设是一项系统工程，建设规模大，在当下经济下行的情形下，可以有效扩大投资，促进经济增长。停车场项目建成后，可以提供一定数量的就业岗位，扩大内需，缓解经济下行压力。

七、补充营运资金

随着发行人各项业务的快速发展，公司对营运资金的需求不断增加。因此，公司拟将本期债券募集资金中的2.8亿元用于补充营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。通过补充营运资金后，可以有效缓解公司的营运资金压力，推动公司经营活动的顺利开展。

八、募集资金使用计划及管理制度

发行人将对本次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次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。如本次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资金闲置和节余资金，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。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。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。

九、项目收入的使用承诺及相关说明

发行人承诺项目收入将优先用于偿还本次债券，并且按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)等；发行人承诺如变更本次债券募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并在变更募集资金用途前及时进行信息披露。

第四节 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2020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2,667,552.46万元，总负债为1,291,153.19万元，所有者权益合计为1,376,399.27万元；2020年度，公司实现营业收入150,034.86万元，利润总额为31,955.70万元，净利润为31,931.69万元。

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，永州市国资委依据《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4-1 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。

四、发行人主要权益投资

(一)合并范围的主要子公司

截至2020年12月31日，发行人纳入合并范围的主要子公司共12家。发行人纳入合并范围的主要子公司基本情况见下表：

表4-1 截至2020年末发行人纳入合并范围的主要子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	成立时间	经营范围	投资额	持股比例
1	永州市香零山路桥开发有限公司	10,200.00	2003年6月11日	建设香零山大道路网工程、香零山大道与322、207国道接线工程、香零山大桥、土地整理与开发；城市基础设施项目的投资及开发建设；造林、育林，园林绿化工程服务，景观和绿地设施工程施工，绿化管理、养护、病虫防治服务；房屋租赁；建材、工程机械、机械配件的销售。	10,200.00	100.00
2	永州市零陵沿江大道开发有限责任公司	15,000.00	2003年5月9日	城市基础设施、农村基础设施、水利设施项目的投资及开发建设；招商引资；沿江大道和防洪堤工程管理；棚户区改造和保障性住房建设管理。	15,000.00	100.00
3	永州市零陵香零山花园有限公司	10,050.00	2003年6月2日	城市基础设施建设，招商引资，物业管理。	3,685.00	100.00
4	永州市零陵旅行社有限责任公司	30.00	2005年4月22日	国内旅游业务。	30.00	100.00
5	永州市零陵区农村基础设施建设投资有限责任公司	4,100.00	2008年3月18日	农村开发；农村基础建设(路网、水网)投资。	4,100.00	100.00
6	永州市零陵区自来水公司	1,309.00	2002年8月15日	自来水、自来水管道安装、改造，水暖器材。	1,309.00	100.00
7	永州市国道三二二线零陵段改线工程建设开发有限公司	6,300.00	2008年10月13日	三二二国道零陵段改线工程建设、开发、管理及建材营销。	6,000.00	95.24
8	永州乐众棚户区改造有限公司	10,000.00	2016年4月29日	保障性住房、安置房和社会公益设施建设；旧城区改造、棚户区改造、城中村改造、片区开发、城市建设用地整理开发。	10,000.00	100.00
9	永州市零陵古城基础设施建设投资有限公司	4,320.00	2016年4月5日	零陵古城范围内的征地拆迁、基础设施建设和愚溪河整治。	4,320.00	100.00
10	永州市零陵区社会事业发展有限公司	5,000.00	2016年12月1日	文教卫基础设施建设、运营，文教卫行业信息化建设，器材、图书经营等社会事业建设、管理，经市、区人民政府批准或允许的其他业务。	5,000.00	100.00
11	永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司	63,000.00	2014年3月31日	保障性住房、安置房建设；旧城区改造、棚户区改造、城中村改造、房地产开发、经营；物业管理；物业租赁；造林、育林；园林绿化工程服务；景观和绿地设施工程施工；绿化管理、养护、病虫防治服务；建材、工程机械、机械配件的销售。	63,000.00	100.00
12	永州市零陵资产经营有限责任公司	10,000.00	2016年12月5日	城市片区开发、城区建设用地整理开发，国有资产的经营、管理，城市特许经营权，政府存量债务的管理、归集、处置、化解，经市、区人民政府批准或允许的其他业务。	10,000.00	100.00

(二)主要联营企业和合营企业

截至2020年12月31日，发行人未有联营企业或合营企业。

五、发行人公司治理

(一)发行人治理机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规及湖南省人民政府有关规定，制订了《永州市零陵城建投资有限公司章程》(以下简称"公司章程")，设立了董事会、监事会和经理层的法人治理结构，制定了董事会、监事会议事规则，董事会和监事会按各自的议事规则独立有效运作。作为永州市国资委履行出资人职责的大型国有独资企业，公司不设股东会，由出资人永州市人民政府国有资产监督管理委员会以其认缴的出资额为限对公司履行出资人职责。

1、出资人

根据公司章程，永州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东，依法履行公司出资人职责。

永州市人民政府国有资产监督管理委员会，享有以下权利：

(1)委派和更换非由职工代表担任的董事、监事及其他由出资人任免的公司高级管理人员，决定有关董事、监事的报酬事项；指定监事会主席；建议任免或选聘公司高级管理人员；(2)了解公司经营状况和财务状况，决定公司的战略发展规划或经营方针；(3)审批公司重大事项的报告，批准公司重大投资，融资计划；(4)建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；(5)审批董事会的报告；(6)审批监事会的报告；(7)审批公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分配方案和亏损弥补方案的报告；(8)对公司增加或减少注册资本作出决定；(9)对公司发行债券作出决定；(10)对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出批准；(11)制定、修改公司章程或批准由董事会制订、修改的公司章程草案；(12)决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；(13)法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员为5人，其中1名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由出资人委派。董事任期为每3年，任期届满，连派连选可以连任。

董事会行使下列职权：

(1)执行出资人的决定，向出资人报告工作；(2)制订公司发展战略规划(经营方针)和年度投资、融资计划；决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报出资人备案；(3)决定公司的经营计划和投资方案；(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(5)制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；(6)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；(7)决定公司内部管理机构设置；(8)制定公司的基本管理制度；(9)制定修改公司章程草案；(10)依法律、行政法规决定公司高级管理人员的聘任、解聘和报酬事项；(11)法律法规规定和出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司监事会成员不少于5人，其中职工监事的比例不得低于三分之一。公司监事会成员由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由出资人在监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1)检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；(2)检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；(3)检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；(4)检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评议，提出奖惩、任免建议；(5)对当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；(6)监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会议等重要会议；(7)定期向出资人报告工作；(8)法律法规和出资人规定的其他职权。

4、总经理和经营班子

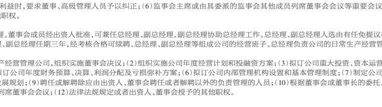
公司设总经理一人，可设副总经理。董事会成员经出资人批准，可兼任总经理、副总经理。副总经理协助总经理工作。总经理、副总经理人选由有任免提议权的机构提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

(1)主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；(2)组织实施公司年度经营计划和投融资方案；(3)拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；(4)拟订公司战略发展规划和年度经营计划；(5)拟订公司年度财务预算、决算，利润分配及亏损弥补方案；(6)拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；(7)制定公司具体管理规章；(8)拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；(9)聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；(10)根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；(11)总经理列席董事会会议；(12)法律法规规定和董事会授予的其他职权。

(二)发行人组织结构

截至2020年12月31日，发行人内部组织结构如下：

图4-2 公司组织结构图



公司内设综合办公室、计划财务部、资产经营部、投融资部、工程业务部、内控法规部、人力资源部、党群工作部、项目管理部"八部一室"，主要职能如下：

1、计划财务部

负责建立健全财务管理制度，履行财务会计监督职能；负责编制调整年、季、月度财务计划，填报各类财务统计报表，建立财务档案；负责资金的投放管理，确保资金的准确使用和运作安全，提高运行效益；负责制定资金回笼计划，核实资金收缴情况；负责对各项目单位进行财务管理；负责财务档案资料的收集、整理、归档工作；负责办理干部、职工的工资、奖金、福利、医疗保险等工作；负责领导交办的其他工作。

2、资产经营部

负责公司国有资产的经营、管理、开发、利用及编制年度经营计划等工作，制定公司相关产业经营发展规划，指导公司所属经营企业营运工作；负责组织城市开发项目的前期论证、可研、项目立项、项目评估、项目包装及推介工作；负责编制年度和阶段的征地、拆迁、安置房建设的计划和方案，组织收购成本和交易成本费用测算；负责土地收购的具体业务工作，做好收购地块的权属核查、土地评估、财产登记交接，征询初步规划意见等前期准备工作组织实施征地、面积计算、出让报批等土地出让前期工作，协调国土部门组织土地拍卖、招标等工作；负责代办出让土地的国土、规划手续，做好土地出让后服务，督导合同履行和资金到位；负责资产经营、征地拆迁、安置补偿、土地拍卖等档案资料的收集、整理、归档工作；负责领导交办的其它工作。

3、工程业务部

负责编制公司年度项目建设计划和投资计划等工作；负责组织建设项目的立项、勘察、设计等工程技术工作以及可行性研究及报建工作；负责组织建设项目施工管理工作(现场、工期、质量、安全、投资和文明施工管理)；负责编制建设项目材料、设备采购计划，组织大宗材料、设备采购；负责公司建设项目的工程技术有关问题和矛盾纠纷的协调处理工作；负责编制工程付款计划；负责编、审工程预、结算；组织工程竣工验收和质量评定工作；负责工程项目的决算和审查工作；负责组织和监督建设项目招标投标、合同签订工作；负责对需要变更的工程项目进行可行性论证，审核工程项目增减的工程量，制定项目工程进度报表；负责各项目工程技术档案资料的收集、整理、归档工作；负责领导交办的其它工作。

4、投融资部

负责融资策划，按照区政府确定的项目建设计划拟定年度融资方案，并负责做好融资成本核算和本息支付工作；收集、分析经济信息和政策、法规，掌握经济发展态势，为投资、融资决策及开发项目立项、论证提供依据；全面掌握招商融资有关政策、规定，收集整理招商信息，负责社会各界招商融资的联络工作；协助招商融资项目的策划、论证和项目包装，融资项目的分析、鉴定，组织宣传推介；负责招商融资接待、洽谈、考察和服务工作；协助申请建设项目贷款，制定代偿计划；积极开拓金融市场，与国内外目标融资机构沟通，建立多元化的企业融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责融资项目资料的收集、整理、归档工作；按时完成领导交办的其他工作。

5、内控法规部

负责对公司所属单位的财务收支、经济合同的审计；负责对公司及所属部门单位的工作计划任务完成情况的督查和绩效考核工作；负责监督各项资金的运行，优化资金结构，提高资金使用效率；负责公司建设项目工程预决算的审核工作；负责制定公司年度审计计划并组织实施。负责公司纪检监察工作；负责所承担工作资料的收集、整理、归档工作；承办领导交办的其他工作。

6、综合办公室

负责内外联系、综合协调、检查督办、党务行政日常事务处理；负责起草工作计划、工作总结、汇报材料以及综合调研材料，撰写大事记；负责情况综合信息反馈与信息化网络建设，处理往来文电，报刊征订收发、机要保密和档案管理工作；负责对外行文的起草、修改、核稿、编号、文印工作；负责会务准备及做好重要会议的记录；负责考核考勤、安全保卫、值班工作、卫生及后勤管理工作；负责公务接待工作及有关对外活动的安排；负责制定年度行政开支计划及办公用品购置、发放和管理工作，定期检查维护办公自动化设备；负责印鉴、介绍信函、证明的管理；负责办理有关证照的登记、年检年审及车辆的管理工作；负责宣传报道、信访、人力资源和社会保障、制度建设、法律咨询、人口计生、综合治理、提案建议组织办理等工作；负责思想政治工作和精神文明建设的组织实施；负责组织人事、机构编制、教育培训等管理工作；负责领导交办的其他工作。

7、人力资源部

负责公司组织规划管理，制定年度人力资源总体规划，建立健全人力资源各项管理制度；负责公司组织架构和岗位设计；负责人事管理工作，包括人事政策制定、员工考勤管理、员工劳动合同、人事档案、专业技术职称、各项社会保险、住房公积金等事宜；负责员工招聘、甄选工作；根据公司业务发展与人员发展规划编制年度培训规划，负责员工岗位技能培训工作；负责公司经营绩效考核、薪酬福利管理；做好企业管理工作，负责组织制定年度、季度、月度工作计划，负责指导、检查公司工作计划落实工作；负责公司的人力资源信息管理工作，及时对人力资源信息进行收集、汇总的和统计。

8、党群工作部

负责公司党群组织建设工作，进行党员管理，党员发展等党务管理工作；负责公司企业文化建设和精神文明单位创建工作；负责做好纪律检查工作，确保党的章程和各项党规党纪的贯彻落实；负责团委、妇联的组织建设、宣传等各项工作。

9、项目管理部

负责公司委托的工程建设项目具体的组织管理实施工作，编制工程建设项目具体实施计划；在公司内推行项目管理制度，不断完善、分析、改进；协调项目实施过程中的资源配置，及时向相关部门反馈项目进程；负责工程项目的后期报建工作，包括：质监、安监、施工许可工作；负责工程项目的现场管理、质量、进度、安全管理，深入施工现场解决问题，及时协调处理施工过程中遇到的各方面问题，组织、协调各种人力、物力资源，推动施工进度按计划进行；适时推行项目管理工具，实现项目管理信息化；负责施工过程、竣工验收环节的资料、档案的管理工作，工程项目完成后将档案移交至公司档案室；配合资产经营部进行拆迁安置工作，及时协助有关职能部门处理由施工方引起的纠纷问题。在已开工项目存在征地拆迁未到位的情况下，由项目管理部向资产经营部提出征拆要求，来保证项目进度。

(三)发行人内部控制制度

1、财务管理制度

发行人制订了一系列财务管理相关制度，其中：《永州市零陵城建投资有限公司财务管理制度》规范了发行人及其所属各单位会计核算程序和财务管理的办法。其基本原则是建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯，促进发行人合理高效用好资金，提高资金使用效果并规范资金结算行为。《永州市零陵有限公司财务分析报告制度》规定编制财务报告要数字真实、计算准确、内容完整、说明清楚，严格按编制程序和质量规范的要求，执行国家统一会计制度的规定。

2、总预算管理制度

为管理发行人的预算流程，统筹各项资金分配，发行人制定了《永州市零陵城建投资有限公司总预算会计工作职责》，按照职责规定，总预算会计须认真编制公司年度收支计划和办理年终财务收支决算，统筹各项资金的分配，组织财务收入，调节各项资金的运用。严格执行《预算法》、《会计法》，坚持财经纪律和财务制度，认真做好会计核算和会计监督工作。

3、会计档案管理制度

发行人制定了一系列会计档案制度，其严格遵守《会计法》、《档案法》，认真执行《会计档案管理办法》，学习会计档案管理业务知识，不断提高业务技能；负责管理公司财务部门的全部档案，严守机密，对调阅、复制秘密级别以上的会计档案、文件资料，须经公司分管负责人批准，确保档案安全；认真做好会计档案、文件、资料的搜集、整理、立卷、归档、鉴定、统计、保管和利用工作；对各类会计档案不得封包保存，随意堆放，做到存放有序、查找方便，严禁毁损、丢失、泄密；确保当年会计档案，在会计年度终了后可暂由会计人员保管一年，期满后由会计人员编制清册移交档案管理人员按会计档案的保管期限统一保管。

4、内部牵制与回避制度

为了有效进行内部控制，发行人实行不相容岗位相分离，合理设置相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制约、相互监督的机制；会计与出纳相分离，各司其职。出纳不得兼任稽核、会计档案的保管工作和收入、支出、费用、债权债务账目的登记工作，不得兼任现金和银行存款总账的登记工作，不得由出纳一人办理货币资金业务的全过程；财产物资的采购与保管相分离，财产物资的采购与保管人员不得兼任保管员。加强对财产物资的采购、验收、付款、领用、发出、盘点、保管等环节的控制，防止财产物资的流失；记账人员与稽核人员相分离，会计人员填制记账凭证后，应及时传递给稽核人员，稽核人员审核无误后，会计人员才能据以登记账簿；加强印章和银行支票的管理。银行预留印鉴实行分人保管，印章与支票分开存放，严禁一人保管支付款项所需的全部印章及办理货币资金的全部业务；财务审批人员与会计、出纳、稽核、采购、保管等相分离；公司领导人的直系亲属不得担任发行人的会计机构负责人、会计主管人员；财务部门负责人、会计主管人员的直系亲属不得在发行人的财务部门中担任出纳工作。

5、财产清查制度

为了保证账簿记录与实物、款项相符，发行人制定了财产清查制度，成立清查小组，定期或不定期清查财产，检查发行人有关财产购置、验收、保管、领发、调拨和现金出纳、账款结算等管理制度的贯彻执行情况；库存现金每日终了由出纳自行盘点，月终与会计核对并双方签字确认；银行存款每月与开户银行核对，如有差额，编制银行存款余额调节表，找出未达账项；对各项应收应付款项，每半年至少同债权人、债务人核对一至两次，对暂存、暂付款每月清理一次；对固定资产、家具每年实地盘点一次，逐项核对登记；对办公用品及其它材料每季度或不定期盘点；对各项财产清查若发现有账实不符、毁损、短缺、非法挪用、贪污盗窃等现象发生，应及时查明原因，明确责任，并有针对性的采取措施，改进财产物资的管理工作，保护财产物资的安全、完整。

6、内部管理制度

为进一步强化公司财务部门内部管理，促进财务部门管理工作科学化、规范化、制度化，确保全年目标任务的顺利完成，按照机关管理制度和机关财务管理制度的有关要求，特制定本制度；严禁参加用公款支付的营业性娱乐活动，严禁赌博，违者按有关规定处理；严格工作纪律，服从工作安排，严禁上班时间上网聊天、游戏或做其它与工作无关的事，遵守工作纪律、廉洁自律，违者按相关规定处理等规定。

7、固定资产管理制度

为了加强对固定资产的保管和使用管理，更好的发挥固定资产的使用效果，特制定本制度；固定资产的管理，原则上在取得后会同财务部门按其类别予以分类编号并粘贴标签，然后由各使用部门管理；对固定资产实行归口分级管理，建立使用保管责任制。在公司主管的领导下，由各使用部门分工负责固定资产的管理工作，并按各类固定资产的使用地点，分别交由各所属部门负责管理；对固定资产的使用、保管、出售、清理进行经常的核算和检查。各部门要会同财产管理部门建立和健全固定资产管理制度和各项财产管理办法，对各项财产的增减变动、内部转移及修理、清理等规定统一而严密的手续。

8、会计稽核制度

根据国家法律、法规、规章，按照国家统一的会计制度和会计基础工作规范化的要求，由总会计负责督促会计稽核工作，设定专职或兼职稽核，认真履行国家法律赋予的财政监督职责，并充分发挥审计或出纳的监督作用；审核和监督原始凭证真实性、合法性。具体办理会计业务的财会人员对不真实、不合法的原始凭证，不予受理；对弄虚作假、严重违法的原始凭证，在不予受理的同时，应当予以扣留，并及时向公司负责人报告，请求查明原因。审核和监督原始凭证准确性、完整性。具体办理会计业务的财会人员对记载不准确、不完整的原始凭证，予以退回，要求经办人更正、补充。

9、突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件具备相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。公司应急预案所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司治理事件。发行人由董事长、总经理会同其他高级管理人员及相关职能部门负责人负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。在预测预警方面，预案强调建立健全应对重大突发事件的预警机制，加强信息收集、分析和监测，公司各级负责人员作为预警工作第一负责人，要加强日常管理，做到及时提示、提前控制。在信息报告方面，预案规定重大突发事件发生时，事发单位应立即如实向分管领导、董事长报告，不得瞒报、谎报、迟报。管理层接到重大突发事件发生的报告后，应及时汇总情况，并将处置意见和建议传达给事发单位。根据规定要向国家上级部门报告的，要及时报告。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《信息披露制度》及《银行间市场信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

六、发行人董事、监事和高级管理人员介绍

发行人设董事会，董事会每届任期三年，其中董事会成员5人，其中1名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由出资人委派。发行人设有监事会，监事会成员不少于5人，其中职工监事的比例不得低于三分之一。公司监事会成员由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。发行人设总经理1名，副总经理2名，总经理对董事会负责。公司董事、监事和高级管理人员设置符合《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规和公司章程的规定。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表：

表4-2 发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	性别	公司职务	任期日期	是否兼职公务员
邓家昶	男	董事长	2019.06–至今	否
杨昌文	男	董事、总经理	2019.06–至今	否
杨飞	男	董事、副总经理	2019.08–至今	否
程国华	男	董事、副总经理	2019.08–至今	否
李琼	女	职工董事	2020.08–至今	否
唐咸军	男	监事主席	2020.08–至今	否
陈世峰	男	监事	2020.08–至今	是
眭道波	男	监事	2020.08–至今	是
李建新	男	职工监事	2020.08–至今	否
秦颖男	女	职工监事	2020.08–至今	否

发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职取薪情况。

七、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4-3 发行人2018-2020年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建设项目业务	141,146.74	94.08	91,921.05	69.88	64,686.52	53.47
土地开发业务	–	–	28,729.20	21.84	47,626.00	39.37
供水与工程施工业务	7,085.75	4.72	9,023.24	6.86	8,451.38	6.99
其他	1,802.37	1.20	1,871.45	1.42	206.98	0.17
合计	150,034.86	100	131,544.93	100	120,970.88	100
业务板块	成本	占比	成本	占比	成本	占比
建设项目业务	117,622.28	96.44	76,600.87	79.78	53,905.43	66.9
土地开发业务	–	–	13,017.30	13.56	21,359.03	26.51
供水与工程施工业务	3,699.29	3.03	5858.42	6.10	5208.34	6.46
其他	647.90	0.53	540.79	0.56	108.62	0.13
合计	121,969.47	100	96,017.38	100	80,581.42	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	23,524.46	83.82	15,320.17	43.12	10,781.09	26.69
土地开发业务	–	–	15,711.90	44.22	26,266.97	65.03
供水与工程施工业务	3,386.46	12.07	3,164.81	8.91	3,243.04	8.03
其他	1,154.47	4.11	1,330.66	3.75	98.36	0.24
合计	28,065.39	100	35,527.54	100	40,389.46	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	
供水与工程施工业务	47.79		35.07		38.37	
其他	64.05		71.1		47.52	
合计	18.71		27.01		33.39	

2018–2020年，公司营业收入分别为120,970.88万元、131,544.93万元和150,034.86万元，同比增长8.74%和14.06%，主营业务收入稳步增长。2018–2020年，公司营业成本分别为80,581.42万元、96,017.38万元和121,969.47万元。2018–2020年，公司毛利润总额分别为40,389.46万元、35,527.54万元和28,065.39万元。毛利率分别为33.39%、27.01%和18.71%。2020年毛利率下降主要系土地开发业务收入因疫情影响减少所致。

(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。

1.建设项目业务

(1)业务整体情况

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。

(2)业务经营

发行人的建设项目业务分为三个步骤：

①按照零陵区城市总体规划、区重大项目任务清单，获取施工许可等文件；②按照施工批准文件、项目规划，依法进行基础设施建设，计入发行人的开发成本；③由财政评审中心按发行人年度完成情况进行评审，根据评审结果加上20.00%管理费，作为发行人收到的工程价款。

(3)项目收入确定方式

建设项目业务开展的资金主要来源于公司自有资金和借款。项目建设期，发行人按照施工合同要求实际支付的工程款项；项目完工后，按已竣工决算项目的实际投资成本加成收益确认基础设施建设收入；同时，工程结算后，结转工程施工成本；然后结转工程结算成本。

(4)项目建设情况

目前，2018–2020年发行人已完工项目以及收入情况如下：

表4-4 2018–2020年发行人建设项目业务经营收入情况

单位：万元

完工时间	项目名称	累计收入金额
2017年	城北新区路网建设项目、湘江东路路网项目等工程建设	34,996.01
2017年	南津路、潇水东路提质改造项目	12,107.49
2017年	潇水河防洪综合治理工程建设项目	15,720.94
2017年	站前广场、萍阳北路等工程建设项目	5,512.69
2018年	潇水河防洪综合治理工程建设项目	19,030.64
2018年	阳明大道接线工程项目	10,384.01
2018年	零陵区路段改造项目等工程建设项目	28,895.73
2018年	潇水西路等工程建设项目	6,376.13
2019年	零陵古城改造等项目	39,770.74
2019年	瑞翔大道建设等项目	9,002.70
2019年	沿江大道综合治理项目	30,907.06
2019年	南津路、潇水东路提质改造工程项目	12,240.55
2020年	火车南站路网建设项目	15,855.22
2020年	阳明大道城区道路提质改造等工程建设项目	70,163.61
2020年	零陵区桃江路项目、西山路建设等项目	19,385.78
2020年	南津路、潇水东路提质改造工程建设项目	11,016.48
2020年	零陵区潇水两岸(城中村)棚改项目	24,725.65
合计		366,091.43

截至2020年12月31日，发行人存货项目中基础设施建设业务的前五大项目情况如下：

表4-5 发行人建设项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	账面价值
1	零陵古城文化旅游综合保护开发项目	32.00	29.05	2.80	26.96
2	南津渡及朝阳片区城中村改造项目	12.11	7.50	0.47	7.03
3	潇水两岸棚户区改造项目(二期)	18.70	7.50	0.71	6.79
4	潇水东岸旧城改造项目	9.41	5.35	0.00	5.35
5	潇水两岸棚改项目	7.14	5.24	0.47	4.77
合计		79.36	54.81	4.45	50.90

上述基础设施建设项目因各项目的规模不同，建设期限差异较大。

(5)拟投资项目情况

未来三年内，发行人主要拟投资建设项目：

表4-6 发行人主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	资金来源	
			自有	贷款
1	滨江新城康养综合体片区开发	216,000.00	156,000.00	6,000.00
合计		216,000.00	156,000.00	6,000.00

2.土地开发业务

(1)业务整体情况

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。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。2020年因疫情影响，未实现土地开发业务收入。

(2)业务经营模式

公司按照城市总体规划和土地利用总体规划申报用地指标，获取用地批准文件后依法征收土地；按照城市总体规划，将周边地块进行平整，达到出让条件后，按照土地出让的相关规定和程序，经土地储备中心实施公开"招、拍、挂"，土地出让后，除法律规定应上缴国家的以外(上述应缴国家的部分暂按12%计提)，剩余部分全部由公司及下属子公司享有，以补偿公司及下属子公司的土地整理与开发成本和适当的开发利润。

(3)项目收入确定方式

公司在土地开发过程中实际发生的各项成本，如征地安置房补偿、房屋拆迁补偿、规划设计费、场地平整费等，按实际支出借记"存货"；土地开发完成移交零陵区国土局且将土地出让后，由零陵区财政部门将扣除上缴国家的税费外全额返还给公司，并确认收入，同时将该片土地相应的存货结转为成本。

(4)土地开发整理情况

因疫情影响，2020年公司未实现土地开发收入。公司已整理土地5,157.41亩，为公司未来土地出让收入的形成提供了一定保障。

3.供水与供水安装施工业务

(1)业务整体情况

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。2018–2020年，发行人实现供水与供水安装施工业务收入分别为0.85亿元、0.90亿元和0.71亿元，供水与供水安装施工业务成本分别为0.52亿元、0.59亿元和0.37亿元，供水业务价格系由政府管控，毛利率较为稳定。从售水量来看，2018年售水量为3,261.24万立方米，2019年售水量为3,525.72万立方米，同比分别增长17.43%和8.11%，2020年因疫情影响，售水量有所下降。

表4-7 发行人自来水销售明细

单位：万立方米、元/立方米

项目	2020年		2019年		2018年	
	销售量	价格	销售量	价格	销售量	价格
生活用水	2,520.11	1.60	2,688.22	1.60	2,478.18	1.60
行政事业用水	50.69	2.40	61.14	2.40	50.09	2.40
工业用水	215.10	2.40	299.93	2.40	274.25	2.40
经营服务用水	363.53	2.40	470.51	2.40	453.63	2.40
特种行业用水	4.87	6.40	5.91	6.40	5.09	6.40
合计	3,154.30		3,525.72		3,261.24	–

表4-8 发行人2018–2020年工程施工业务主要项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	收入金额
1	自来水工程	0.15
合计		0.15

(2)业务经营模式

发行人根据《湖南省城市供水价格管理办法》(湘价服〔2013〕12号)、湖南省发展和改革委员会、湖南省住建厅、湖南省水利厅《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》(湘发改价服〔2014〕1044号)等文件对用户用水进行收费。经永州市发展和改革委员会批复，2016年1月1日起，永州市中心城区开始执行调整后的供水价格，且市中心城区居民生活用水实行阶梯价格。调整后，永州市中心城区平均水价由之前的1.64元/吨提高到1.87元/吨，发行人城市供水板块收入平稳增加。

(3)项目收入确定方式

其业务开展的资金主要来源于水费收入、水电开户费及施工收入，成本主要系自来水管网维修成本、人工支出、辅助材料支出等。

(三)发行人所在行业情况

1.城市基础设施建设行业

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科、教、文、卫等部门所需的固定资产。

城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已经超过70.00%。城市基础设施是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同物质基础，是城市主体设施正常运行的保证，既是物质生产的重要条件，也是劳动力再生产的重要条件。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设具有所谓的"乘数效应"，即能带来数倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。城市化水平很大程度上标志着一个国家的现代化程度，城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，对于促进国家及地区经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有积极作用。

(1)行业现状

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。2004年7月，国务院公布了《关于投资体制改革的决定》(国发【2004】20号)，其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。在《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中也提出，积极推进拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，国内大多数投资公司已经形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。根据国家统计局发布的《2020年国民经济和社会发展统计公报》，截至2020年末，我们城镇化率已超过60.06%，但仍低于发达国家80%的平均水平，还有较大的增长空间。随着我国经济的快速稳定发展以及政府大力支持，城镇化发展水平将不断提高，城市基础设施建设规模将不断扩大，中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中向郊区城市转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务。

(2)行业政策及前景

未来10–20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市建设的需求也将非常强烈，基础设施问题已经成为制约国内经济增长的主要因素。根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，我们将继续构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。推进能源革命，完善能源产供储销体系，加强国内油气勘探开发，加快油气储备设施建设，加快全国干线油气管道建设，建设智慧能源系统，优化电力生产和输送通道布局，提升新能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力。加强水利基础设施建设，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。目前，我国城市基础设施总体水平偏低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境污染严重、噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水和天然气普及率低、硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，需求更为迫切，发展空间更大。未来，随着经济的稳步发展和城市化进程的推进，我国城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将拥有良好的发展前景。

2.土地开发整理行业

土地整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。随着我国经济的高速发展，经济建设需要占用了大量的耕地，对我国粮食安全问题造成严重影响。此外，我国土地利用方式粗放，大量土地被闲置，对土地的有效利用率较低。为此，必须规范土地开发整理，保护生态环境，确保耕地占补平衡，实现耕地有效保护，确保经济建设持续发展。

(1)行业现状

从城镇化发展来看，我国土地开发整理行业取得了快速发展，根据国家统计局发布的数据显示，2016年我国常住人口城镇化率达到59.58%，土地需求十分旺盛。随着我国经济的快速发展，城市规模不断扩大，城市化水平进一步提高，土地需求将进一步刚性上升。根据《国家新型城镇化规划(2014–2020年)》，到2020年我国常住人口城镇化率要达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。而城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上升趋势。

(2)行业前景

伴随我国新型城镇化政策的逐步实施，尤其是二三线城市城镇化建设和发展的加速，建设用地的需求会进一步增长，而土地资源作为不可再生的稀缺资源，是经济社会可持续发展的重要基础，伴随着我国城镇化的稳步发展，土地开发整理行业仍将保持旺盛发展。总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

3.供水业务行业

自来水是城市居民生活以及工商企业生产经营不可或缺的物质，是城市建设和发展的基础。从20世纪90年代初开始，我国自来水行业打破垄断，推进市场化改革，城市供水能力及供水质量显著提升，农村自来水设施建设也取得长足发展。根据水利部数据，2018年我国供水总量6,015.5亿立方米，较2017年减少27.9亿立方米，其中生活用水859.9亿立方米，占总用水量的14.29%。2014年7月1日起，我国开始强制实施新版《生活饮用水卫生标准》，水质检测指标由原来的35项增加到了106项。该标准也基本实现了与世界卫生组织、欧盟、美国、日本等国际组织和先进国家水质标准的接轨。进入21世纪以来，随着体制改革的不断深入，市场制度和民营部门开始不断进入自来水行业这个长期以来被国有部门垄断的领域。政府已在制定水价改革试点方案，在试点基础上总结经验，推出新一轮水价改革实施措施。未来将进一步推进体制改革，鼓励并吸引社会资本参与，继续完善行业民营化历程。

(1)行业现状

永州市城市供水由永州市自来水公司和发行人子公司永州市零陵区自来水公司完成。永州市人民政府门户网站信息显示，永州市自来水公司主要负责冷水滩城区供水及管道维护，兼营用水管道安装业务，下设22个部门。现有水厂3座，综合设计日供水能力为30万吨，实际的供水能力19.50万吨(其中荷叶岭水厂日供水能力7万吨，负责河西、凤凰园、长丰工业园的供水；菱角山水厂日供水能力2.50万吨，负责凤凰园的供水；曲河水厂日供水能力10万吨，负责河东、凤凰园、长丰工业园的供水)。永州市零陵区自来水公司主要负责零陵区城区的供水业务，日供水能力18万吨。目前，永州市零陵区自来水公司供水管网已达326公里，城区供水普及率达到95.00%以上。

(2)行业发展前景

在国家"湖南省湘南承接产业转移示范区"战略的带动下，永州市城市化进程明显加快，根据《永州市2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年，全市城镇化率为50.9%，但与东部沿海发达地区相比，城市化率明显偏低，永州市城镇化率仍有较大的提升空间。未来，随着城镇人口与经济规模不断增长，永州市对水资源的需求量逐年提升，永州市城市供水行业将保持快速发展。

八、发行人的行业地位及主要竞争优势

发行人是永州市国资委出资成立的国有独资公司，是永州市中心城区城市建设的骨干企业。

发行人竞争优势主要表现在以下几方面：

1.区域独家垄断地位

发行人作为永州市中心城区建设项目业主和土地资产的运作载体，在永州市主导型土地供应机制和市场化运作机制下承担着市政府授权范围内的土地整治、城市基础设施建设等重大任务，因此发行人能够获得充足的土地。随着发行人经营规模和实力的不断壮大，发行人在永州市当地城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内具有绝对的行业垄断优势。预计发行人未来能够不断获得新的土地资源，在城市土地资源大量稀缺的环境下，发行人的土地资源优势将进一步显现，为发行人的长足发展提供坚实保障。截至募集说明书签署日，永州市政府及其下属单位控股的城市基础设施建设主体共3个，基本情况如下：

表4-9 永州市政府及其下属单位控股的城市基础设施建设主体基本情况

单位：万元

序号	公司名称	2020年末净资产	2020年度净利润	企业债发行规模	公开发行债券余额	发行债务余额
1	永州市城市建设投资发展有限责任公司	3,071,735.42	39,125.68	150,000.00	182,000.00	470,000.00
2	永州市零陵城建投资有限公司(发行人)	1,376,399.27	31,931.69	80,000.00	210,000.00	444,000.00
3	永州市经济建设投资发展集团有限责任公司	840,145.94	10,902.28	52,000.00	52,000.00	173,700.00
合计		5,288,280.63	81,959.65	282,000.00	444,000.00	1,087,700.00

发行人净资产规模在已公开发行债券的永州市属城市基础设施建设主体中排行第二。体现了永州市政府及零陵区政府对发行人较大的支持力度，在加大建设规模的同时也给予了一定程度的资源支持。

2.政策支持优势

当地政府为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和偿债能力，根据发行人业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策。一是经营性资产的持续注入；二是根据发行人经营业务的特点，授权发行人进行城市基础设施建设项目的融资、投资、建设与运营，城市供水，土地整理与开发和旅游开发经营等工作，并根据发行项目开展情况给予一定的财政补贴和税收优惠。

3.城市发展优势

永州市地处湖南省西南部，位于湘粤桂三省区结合部位，南与广东省接壤，西南与广西壮族自治区毗邻，区位条件优越，是华南、华东地区进入广东和广西的重要交通节点和枢纽城市。目前，1个机场、2条新型铁路、4条高速公路、6条国道在永州交汇，一个大进大出、快进快出的立体交通网络基本形成，将逐步凸显永州市作为湘粤桂边际区域中心和交通枢纽的重要地位。南北通达、承东启西的交通区位优势造就了永州市良好的经济发展条件。永州市地处多个重要经济区的节点部位，距离最近的是长株潭两型社会试验区和湖南省"3+5"城市群(长沙、株洲、湘潭、衡阳、岳阳、常德、娄底)，南边紧靠我国改革开放最前沿的先行区域——珠三角经济区，西南近邻我国对接东盟经济区的桥头堡——广西北部湾经济区。永州市和这三个重要经济区的距离都在500公里左右，这些地区资讯、信息和资源对永州的辐射效应较强。特别是在我国沿海地区产业转型升级的背景下，永州市所具备的资源与区位优势在承接沿海地区产业转移过程中具有突出的竞争优势。

4.良好的融资能力

发行人与国家开发银行、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、长久的业务合作关系，融资渠道通畅。截至2020年12月31日，发行人共在各家金融机构获得授信额度115.21亿元，尚未使用授信额度24.09亿元。此外，自2014年以来，发行人已发行了2期企业债券、4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，进一步拓宽了发行人的融资渠道。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了较为有效的偿付保证。综上所述，永州市委、市政府及零陵区委、区政府赋予发行人灵活的机制、完备的职能，进行市场化的运作，具有强劲的发展潜力。公司资本实力雄厚，财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较大；公司资产流动性较好，货币资金充足，对公司债务偿付形成较为有力的保障。

九、发行人地域经济情况

1.永州市经济发展状况

永州市位于湖南省西南部，是湖南省下属的地级市，辖区面积22,441平方千米，潇、湘二水汇合于城市南部，自古雅称"潇湘"，为湘粤桂结合城市、湘西南口岸城市。永州东邻湖南郴州市、南接广东省清远市、西与广西桂林市相连、北与湖南邵阳市、衡阳市毗邻。永州市历史悠久，古称"零陵郡"，前身为零陵地区。史载"舜南巡狩，崩于苍梧之野，葬于江南九嶷，是为零陵"，零陵由此得名。汉武帝元鼎六年(公元前111年)始置零陵郡。1995年11月，经国务院批准，撤销零陵地区，建立地级永州市。永州现辖零陵、冷水滩两区和祁阳、东安、双牌、道县、宁远、江永、江华、新田、蓝山9县及金洞、回龙圩2个管理区，188个乡镇，5,000多个行政村。永州市交通发达，自古便是华中、华东地区通往广东与西南地区的交通要塞，素有"南山通衢"之称。永州"距水陆之冲，当楚粤之要，遥控百蛮，横连五岭，梅庾绵亘于其前，衡岳镇临于其后"，镇东北可入中原腹地，控制西南扼广西边陲之咽喉，据东南握广东海滨之通道，故为历代兵家必争之地。永州是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅500多公里，是"沿海的内地，内地的前沿"。公路方面，二广高速公路邵永段、衡昆高速公路在境内相交，与道贺高速公路湖南段及厦蓉高速公路、二广高速公路永蓝段等一起组成永州市高速公路骨架；同时还有207国道、322国道以及九条省道在境内纵横交错，形成四通八达的公路交通网络。铁路方面，湘桂铁路、洛湛铁路在市内相交形成铁路枢纽，修建中的新湘桂铁路设计运行速度达到200公里以上，规划中的贵(阳)福(州)铁路、怀化–永州–郴州铁路将横贯永州地区南部。航空方面，永州零陵机场现已开通至长沙、昆明、北京等城市的航班。水运方面，湘江是永州的主要内河航道，境内有IV级航道144公里，VI级航道56公里。永州市人民政府门户网站信息显示，永州市地处我国著名的"南岭多金属成矿带"，已探明的矿藏有55种，占全省矿种一半。已知矿床点632处，达到工业矿床80处，其中大型5处，中型15处，小型60处。锰、锡、稀土等矿储量大，品位高。其中锰保有储量约6,800万吨，占全省的34.70%，居全省第一位，产量居全省第一位。江华站婆岭稀土矿为大型矿藏，储量全省第一。永州河流密布，水系发达，共有大小河流700余条，总长1万多公里，河床谷深流急，水能资源蕴藏丰富，总量达238万千瓦，位居湖南第三，其中可开发量达101万千瓦，待开发利用的达60余万千瓦。

2.永州市财政情况

2020年永州市实现地区生产总值2,107.70亿元，比上年增长3.9%。全市一般公共预算收入188.62亿元，比上年下降0.5%，其中地方收入128.79亿元，增长2.8%；上划中央"两税"32.62亿元，下降14.4%；上划中央所得税15.56亿元，增长14.5%。

3.零陵区财政情况

2018–2020年，零陵区实现公共财政预算收入分别为12.26亿元、13.06亿元和11.59亿元，同比分别增长8.69%、6.51%和–11.26%。

十、发行人未来发展规划

根据《中共永州市委关于制定永州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，到二〇三五年，基本建成经济强市、科教强市、开放强市、文化强市、生态强市、健康永州，基本实现社会主义现代化。永州市将以立足"一带一部"，主动对接融入国家区域战略布局，落实主体功能区战略，完善新型城镇化战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系。对接融入国家区域发展战略，构建国土空间开发保护新格局，推动区域协调发展，推进以人为核心的新型城镇化。发行人将以此为契机，以发展经营为主，是其经济是否可以提高经济社会效益，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。具体规划如下：

1、战略定位

公司作为国有资本的经营者、国有资产运营的出资者、城市基础设施建设的实施主体，城市供水主体，土地整理与开发主体。

2、未来五年发展目标

(1)集团化运作，打造城市综合营运商。树立经营城市的理念，通过市场运作等手段，提升城市发展活力。一是加大土地储备力度，提高土地附加值。二是增加造血功能，使公司可持续发展。整合全区有资质的建筑企业组建工程建设公司，保持为政府服务的主业不丢。成立资产经营公司做好城市资产经营，进一步经营好城市地下综合管廊、公共停车场、加油加气加电站、渣土消纳场、城市户外广告、垃圾处理、公用设施冠名权等。(2)加大融资力度，确保资产规模大幅度增加。积极争取政策支持，寻求退出地方融资平台的契机，不断拓宽融资渠道。下一步公司拟通过发行企业债券、中期票据和银行贷款等多种方式融资，确保资金链畅通和城市建设项目资金需要。同时，积极探索开展多种融资新产品，采取PPP、产业基金、融资租赁、资产证券化等方式融资。(3)围绕城建计划，推进重大项目落实。城市建设是公司的主业，公司将继续按照城建计划抓好项目建设落实，重点推动零陵区城市重点项目及基础设施建设，进一步实现城市扩容提质。一是加速重大项目策划、规划等前期工作；二是加速推进在建项目，有序实施市政广场、公交首末站及公共停车场等城市基础设施及配套项目建设，全面提升城市品质。

第五节 发行人财务情况

一、发行人财务报告审计情况

发行人2018–2020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、CAC证审字[2020]0332号、CAC证审字[2021]0192号)。以下所引用的2018–2020年财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应参照发行人2018–2020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。

二、会计政策变更、会计估计变更、差错更正及数据追溯调整

(一)会计政策变更

1.财政部于2017年及2018年颁布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》、《企业会计准则解释第12号——关于关键管理人员服务的提供方与接收方是否为关联方》。发行人自2018年1月1日起执行上述企业会计准则解释，对会计政策相关内容进行调整。执行上述会计准则解释未对发行人集团财务状况和经营成果产生重大影响。

2.财政部于2018年及2019年颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号)、《关于修订印发2019年度一般财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)，分别对企业财务报表格式进行了修订。发行人根据上述通知要求调整财务报表格式，并对数据列报进行追溯调整。报告期内相关列报调整影响明细如下：

表5-1 2018年12月31日受影响的合并资产负债表项目

单位：万元

合并资产负债表项目	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	137,110.69	–137,110.69	–
应收账款	–	137,110.69	137,110.69
应付票据及应付账款	192.08	–192.08	–
应付账款	–	192.08	192.08

除上述会计政策变更外，报告期内发行人不存在其他会计政策变更。

(二)会计估计变更、差错更正及数据追溯调整

报告期内发行人不存在会计估计变更、重大会计差错和追溯调整。

三、财务报表合并范围变化情况

发行人于2018年11月出资永州市零陵资产经营有限责任公司，2018年度将其纳入合并报表范围。发行人于2019年将子公司永州市零陵区锰资源综合开发有限公司进行处置，2019年减少对永州市零陵区锰资源综合开发有限公司财务报表的合并。根据中共湖南省委、湖南省人民政府《关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》(湘发【2018】5号)，为加强政府性债务清理，有效防范化解政府性债务风险，必须加快平台公司的清理规范和转型发展，对没有实际性经营业务的公司进行注销，经营业务相近的公司进行整合。发行人于2020年度完成对子公司永州市零陵区零陵大道零陵段建设有限公司、永州潇湘新农村建设发展有限公司、永州火车南站路网建设有限公司的注销工作，将其账务合并至永州市零陵资产经营有限公司核算；完成对永州市零陵旅游开发有限公司的注销工作，将其账务合并至永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司核算。上述减少和注销的子公司资产和收入体量相对发行人合并资产和收入规模均较小，不会对发行人资产负债结构和主营业务产生实质性影响。

四、发行人最近三年主要财务数据

表5-2 2018年–2020年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总额	2,667,552.46	2,615,272.15	2,436,486.59
其中：流动资产	2,639,951.65	2,588,717.59	2,420,477.78
负债合计	1,291,153.19	1,270,827.86	1,067,922.83
其中：流动负债	295,495.90	366,356.19	248,637.77
所有者权益合计	1,376,399.27	1,344,444.29	1,368,563.76
营业收入	150,034.86	131,544.93	120,970.88
利润总额	31,955.70	33,880.60	37,109.93
净利润	31,931.69	34,797.26	36,848.87
归属于母公司的净利润	31,936.18	34,797.53	36,849.30
经营活动产生的现金流量净额	–103,695.88	372.27	777.34
投资活动产生的现金流量净额	–1,592.45	–173,528.10	–21,058.35
筹资活动产生的现金流量净额	39,887.47	107,913.11	17,270.07
现金及现金等价物净增加额	–65,400.86	–65,242.73	–3,010.94

(一)资产结构分析

表5-3 2018年–2020年发行人的资产结构

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	60,676.91	2.27	126,077.77	4.82	191,320.49	7.85
应收账款	133,344.02	5.00	162,681.26	6.22	137,110.69	5.63
预付款项	14,617.63	0.55	30,116.38	1.15	75,610.14	3.10
其他应收款	311,287.61	11.67	363,901.47	13.91	207,741.98	8.53
存货	2,119,847.82	79.47	1,903,361.63	72.78	1,803,865.50	74.04
其他流动资产	177.66	0.01	2,579.08	0.10	4,828.98	0.20
流动资产合计	2,639,951.65	98.97	2,588,717.59	98.98	2,420,477.78	99.34
投资性房地产	10,132.43	0.38	10,479.62	0.40	10,525.06	0.43
固定资产	1,033.56	0.04	1,233.99	0.05	1,313.28	0.05
在建工程	16,289.08	0.61	14,684.65	0.56	3,934.31	0.16
无形资产	145.73	0.01	156.31	0.01	236.16	0.01
非流动资产合计	27,600.81	1.03	26,554.57	1.02	16,008.81	0.66
资产总计	2,667,552.46	100.00	2,615,272.15	100.00	2,436,486.59	100.00

截至2020年末，占比最高的五项资产科目分别为存货、其他应收款、应收账款、货币资金和在建工程，具体分析如下：

1、货币资金

2018–2020年末，发行人货币资金规模分别为191,320.49万元、126,077.77万元和60,676.91万元，分别占资产总额的7.85%、4.82%和2.27%。2020年发行人货币资金同比减少65,400.86万元，减幅51.87%，主要系发行人当年支付施工方工程款项增加所致。截至2020年末，发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金，其中其他货币资金全部为理财产品。

表5-4 2020年末/初发行人的货币资金构成情况

单位：万元

项目	年末金额	年初金额
库存现金	7.26	5.62
银行存款	39,669.65	111,072.15
其他货币资金	21,000.00	15,000.00
合计	60,676.91	126,077.77

2、应收账款

2018–2020年末，发行人应收账款净额分别为137,110.69万元、162,681.26万元和133,344.02万元，占资产总额的比例分别为5.63%、6.22%和5.00%。2019年发行人应收账款同比增加25,570.57万元，增幅18.65%，主要系应收永州市零陵区财政局代建项目工程款项增加所致。

表5-5 截至2020年末发行人主要应收账款明细

单位：万元、%

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例(%)
湖南潇湘源工业投资有限公司	976,613,819.75	72.87
永州市零陵区财政局	363,114,199.82	27.09
合计	1,339,728,019.57	99.96

发行人应收账款中来自于政府的应收账款36,311.42万元，主要为来自于永州市零陵区财政局的工程款。发行人报告期内应收账款回款金额较大，未来随着项目工程逐步完工，发行人将逐步协调永州市零陵区财政局进行还款，预计债券存续期内每年收回款项为11,000万元至30,000万元。上述应收账款均为经营性占款。

3、预付款项

2018–2020年末发行人预付款项余额分别为75,610.14万元、30,116.38万元和14,617.63万元，占资产总额的比例分别为3.10%、1.15%和0.55%，2020年预付款项减少主要系部分项目竣工，结清工程款所致。

4、其他应收款

2018–2020年末发行人其他应收款余额分别为207,741.98万元、363,901.47万元和311,287.61万元，占资产总额的比例分别为8.53%、13.91%和11.67%。发行人其他应收款科目主要系母子公司对外经营活动形成的其他应收款项。报告期内其他应收款占比较大主要系征地拆迁资金往来增多所致。其他应收款中代付款主要为代付工程款、征地拆迁款。

表5-6 发行人2020年末其他应收款情况

①其他应收款性质分类

单位：万元、%

款项性质	2020年末账面余额	占比
资金往来	289,668.95	92.14
暂借款	11,871.22	3.78
代付款	9,917.11	3.15
保证金	2,920.03	0.93
合计	314,377.31	100.00

2020年末其他应收款合计账面余额314,377.31万元，计提坏账准备3,089.71万元，账面价值311,287.61万元。

②主要其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	用途	性质
1	湖南潇湘源工业投资有限公司	其他应收款	103,137.25	1年以内54,163.20万元；1–2年48,974.05万元	资金往来	经营性
2	永州市零陵区征地拆迁办公室	其他应收款	68,548.39	1年以内51,438.21万元；1–2年17,110.18万元	资金往来	经营性
3	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司	其他应收款	65,949.78	1年以内28,245.50万元；1–2年37,704.28万元	资金往来	经营性
4	永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿办公室	其他应收款	22,283.82	1年以内	资金往来	经营性
5	永州市零陵区财政局	其他应收款	20,788.83	1年以内	资金往来	经营性
合计			280,708.08			

注：(1)应收湖南潇湘源工业投资有限公司金额103,137.25万元，主要系发行人与该公司合作项目中，代对方支付工程款项；(2)应收永州市零陵区征地拆迁办公室金额68,548.39万元，主要系发行人对棚改项目支付资金，早于项目进度款项；(3)应收永州市鹏程基础设施建设投资有限公司金额65,949.78万元，主要系发行人与该公司合作项目中，代对方支付工程款项；(4)永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿管理办公室金额22,283.82万元，主要系发行人对棚改项目支付资金，早于项目进度款项；(5)应收永州市零陵区财政局共计20,788.83万元，主要系资金往来款。

③主要其他应收款报告期内回款情况及未来回款计划

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	2018年已回款	2019年已回款	2020年已回款	未来回款计划
1	湖南潇湘源工业投资有限公司	103,137.25	19,376.65	45,893.58	4,694.99	在未来5年内逐步收回
2	永州市零陵区征地拆迁办公室	68,548.39	62,735.82	12,009.37	24,061.81	在未来3年内逐步收回
3	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司	65,949.78	4,940.00	3,025.91	15,750.00	在未来5年内逐步收回
4	永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿管理办公室	22,283.82	41,346.58	58,783.04	6,527.35	在未来3年内逐步收回
5	永州市零陵区财政局	20,788.83	40,468.81	35,553.22	16,692.70	在未来3年内逐步收回

发行人各类暂付款项等决策权限及程序为：由用款部门提供请款报告等凭据，计划财务部审核并提交拨付会审制度会议研究后，经分管该业务部门的领导和分管财务的领导签证、总经理审批同意后拨付资金。报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。发行人其他应收款中，来自于政府的其他应收款111,621.04万元，主要为来自于永州市零陵区征地拆迁办公室、永州市零陵区国有土地上房屋征收与补偿管理办公室、永州市零陵区财政局等，款项性质为资金往来。

5、存货

2018–2020年末，发行人存货余额分别为1,803,865.50万元、1,903,361.63万元和211,9847.82万元，占资产总额的比重分别为74.04%、72.78%、79.47%。

表5-7 2020年末/初发行人存货情况

单位：万元、%

项目	2020年末		2020年初	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地资产	1,081,300.36	51.01	1,084,932.57	57.00
基础设施建设工程	1,038,547.45	48.99	818,371.99	43.00
供水辅助材料	0.01	0.00	57.07	0.00
合计	2,119,847.82	100.00	1,903,361.63	100.00

发行人2020年末存货不存在存货成本高于可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备

6、投资性房地产

2018–2020年末，发行人投资性房地产分别为10,525.06万元、10,479.62万元和10,132.43万元，占资产总额的比重分别为0.43%、0.40%和0.38%。2018年发行人投资性房地产增加10,525.06万元，主要系公司购置房产所致。截至2020年末，发行人原值为106,336,800.00元的投资性房地产用于借款抵押，原值为3,850,000.00元的投资性房地产正在办理权证中。

7、在建工程

2018–2020年末，发行人在建工程余额分别为3,934.31万元、14,684.65万元和16,289.08万元，占资产总额的比重分别为0.16%、0.56%和0.61%。

表5-8 发行人2020年末在建工程基本情况

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否政府代建	年末余额
自来水工程	供水安装	2年	否	4,276.55
创新创业大厦项目	基础设施	1年	否	5,181.67
停车场项目–火车站广场公交枢纽站、停车场、客运站及物流中心项目	停车场	3年	否	2,249.86
停车场项目–东风大桥南匝道	停车场	3年	否	1,600.38
停车场项目–康济大道	停车场	3年	否	704.06
停车场项目–桃江路2号	停车场	3年	否	677.76
停车场项目–萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站	停车场	3年	否	482.22
停车场项目–日升西路	停车场	3年	否	527.25
停车场项目–其他项目	停车场	3年	否	259.09
停车场项目–李家塘	停车场	3年	否	215.13
停车场项目–中山城	停车场	3年	否	65.77
停车场项目–政务中心	停车场	3年	否	40.04
停车场项目–麻园社区	停车场	3年	否	9.30
合计				16,289.08

(二)负债结构分析

表5-9 2018年–2020年发行人主要负债结构

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,950.00	1.62	11,500.00	0.90	12,000.00	1.12
应付票据	20,000.00	1.55	–	–	–	–
应付账款	221.91	0.02	215.35	0.02	192.08	0.02
预收款项	27,669.99	2.14	1,736.62	0.14	1,654.60	0.15
应付职工薪酬	1,552.57	0.12	1,595.42	0.13	746.77	0.07
应交税费	857.78	0.07	779.57	0.06	529.91	0.05
其他应付款	175,785.02	13.61	190,368.72	14.98	203,083.21	19.02
一年内到期的非流动负债	48,458.64	3.75	160,160.51	12.60	30,431.20	2.85
流动负债合计	295,495.90	22.89	366,356.19	28.83	248,637.77	23.28
长期借款	523,014.36	40.51	535,654.36	42.15	459,634.36	43.04
应付债券	378,123.44	29.29	239,291.76	18.83	217,944.64	20.41
长期应付款	94,519.49	7.32	129,525.55	10.19	141,706.06	13.27
非流动负债合计	995,657.29	77.11	904,471.67	71.17	819,285.06	76.72
负债合计	1,291,153.19	100.00	1,270,827.86	100.00	1,067,922.83	100.00

截至2020年末，发行人负债中占负债总额比例最高的三项为长期借款、应付债券和其他应付款，上述科目余额分别占同期总负债的40.51%、29.29%和13.61%。

1、短期借款

2018–2020年末，发行人的短期借款分别为12,000.00万元、11,500.00万元和20,950.00万元，占负债总额的比重分别为1.12%、0.90%和1.62%。

表5-10 发行人2020年末短期借款明细表

单位：万元

借款单位	借款银行名称	性质	借款余额	到期日
永州市零陵城建投资有限公司	中信银行股份有限公司长沙分行	抵押借款	15,000.00	2021/09/03
永州市香零山路桥开发有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	保证借款	5,000.00	2020/02/22
永州市零陵区社会事业发展有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	质押借款	475.00	2021/03/25
永州市零陵区社会事业发展有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	质押借款	475.00	2021/06/30
合计			20,950.00	

2、其他应付款

2018–2020年末，发行人的其他应付款分别为203,083.21万元、190,368.72万元和175,785.02万元，占负债总额的比重分别为19.02%、14.98%和13.61%，截至2020年末，发行人其他应付款主要欠款单位包括永州市保障性安居工程投资建设开发有限公司、永州市零陵交通建设投资有限责任公司等单位。

表5-11 发行人2020年末其他应付款主要明细情况

单位：万元、%

项目名称	是否关联方	款项性质	金额	账龄	所占比例
永州市保障性安居工程投资建设开发有限公司	否	往来款	87,778.11	1–5年	53.44
永州市零陵交通建设投资有限责任公司	否	往来款	17,225.01	1–4年	10.49
湖南省公路建设投资有限公司	否	往来款	6,851.47	5年以上	4.17
永州市零陵区财政局	否	往来款	6,243.99	1–5年	3.80
湖南省第三工程有限公司	否	往来款	1,831.74	3–4年	1.12
合计			119,930.33		73.02

3、一年内到期的非流动负债

2018–2020年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为30,431.20万元、160,160.51万元和48,458.64万元，占负债总额的比重分别为2.85%、12.60%和3.75%，2020年末发行人一年内到期的非流动负债同比减少69.74%，主要系长期借款一年内到期的负债科目减少所致。

表5-12 发行人一年内到期的非流动负债主要明细情况

单位：万元

项目	2020年末	2020年初
一年内到期的长期借款	28,270.00	137,980.00
一年内到期的长期应付款	20,188.64	22,180.51
合计	48,458.64	160,160.51

4、长期借款

2018–2020年末发行人长期借款分别为459,634.36万元、535,654.36万元和523,014.36万元，占负债总额的比重分别为43.04%、42.15%和40.51%，2020年长期借款同比减少12,640.00万元，减幅2.36%。

表5-13 发行人2020年末长期借款情况

单位：万元

借款类型	年末金额	年初金额
抵押及质押借款	7,110.00	5,110.00
抵押及保证借款	64,700.00	67,700.00
质押及保证借款	293,324.36	308,104.36
抵押借款	33,930.00	24,240.00
保证借款	43,000.00	48,000.00
质押借款	77,350.00	78,700.00
信用借款	3,600.00	3,800.00
合计	523,014.36	535,654.36

5、应付债券

2018–2020年末，发行人应付债券分别为217,944.64万元、239,291.76万元和378,123.44万元，占负债总额的比重分别为20.41%、18.83%和29.29%，截至2020年末，发行人应付债券包括2017年发行的30,000.00万元PPN(17零陵城建PPN001)，2017年发行的30,000.00万元中期票据(17零陵城建MTN001)，2018年发行的70,000.00万元中期票据(18零陵城建MTN001)、2018年发行的90,000.00万元PPN(18零陵城建PPN001)，2019年发行的21,000.00万元中期票据(19零陵城建MTN001)2020年发行的79,000.00万元的中期票据(20零陵城建MTN001)、2020年发行的90,000.00万元的PPN(20零陵城建PPN001)。

6、长期应付款

2018–2020年末发行人的长期应付款分别为141,706.06万元、129,525.55万元和94,519.49万元，占负债总额的比重分别为13.27%、10.19%和7.32%，报告期内发行人的长期应付款维持较高水平，主要系部分银行借款置换为永州市零陵区政府债券增加所致。

表5-14 发行人2020年末/初长期应付款及一年内到期的长期应付款情况

单位：万元

项目	2020年末	2020年初
永州市零陵区财政局	30,600.00	113,615.42
长江联合金融租赁有限公司	2,500.00	4,500.00
广州越秀融资租赁有限公司	4,410.13	8,590.64
华融金融租赁股份有限公司	9,000.00	15,000.00
中国光大银行股份有限公司永州分行	0.00	10,000.00
上海微华融资租赁有限公司	10,000.00	–
湖南省财信信托有限责任公司	47,698.00	–
永州市零陵农旅建设投资有限责任公司	10,500.00	–
合计	114,708.13	151,706.06
其中：一年内到期的长期应付款	20,188.64	22,180.51
超过1年期限的长期应付款	94,519.49	129,525.55

应付永州市零陵区财政局款项系发行人及其子公司根据湖南省财政厅规定将部分银行借款置换为永州市零陵区政府债券。

7、有息负债明细

发行人截至2020年12月31日有息负债情况见下表：

表5-15-1 发行人有息负债构成

单位：万元

项目	余额
短期借款	20,950.00
一年内到期的非流动负债	48,458.64
长期借款	523,014.36
应付债券	378,123.44
长期应付款	94,519.49
合计	1,065,065.93

表5-15-2 2020年末发行人前十大有息负债明细表

序号	债权人	性质	到期日	债务规模(万元)	年利率(%)	期限	抵质押情况
1	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042–2–27	94,000.00	4.66	25	质押及保证借款
2	18零陵城建PPN001	债券	2023–11–13	90,000.00	7.50	3+2	–
3	20零陵城建PPN001	债券	2023–6–19	90,000.00	7.00	3	–
4	20零陵城建MTN001	债券	2025.4.12	79,000.00	6.18	2+2+1	–
5	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042–2–27	73,820.00	4.65	25	质押及保证借款
6	18零陵城建MTN001	债券	2023–4–19	70,000.00	6.82	3+2	–
7	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042–2–27	69,000.00	4.55	25	质押及保证借款
8	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	贷款	2042–1–15	48,400.00	4.55	25	质押借款
9	长沙银行永州分行	贷款	2025–12–3	48,000.00	6.50	6	保证借款
10	中国农业发展银行永州零陵支行	贷款	2042–3–26	42,684.00	4.55	25	质押及保证借款

截至募集说明书签署日，发行人不存在高利融资情况。

8、债务偿还压力测算

表5-16 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年
有息负债当年偿付规模	312,513.14	285,209.47	197,610.00	185,683.00
其中：短期借款偿还规模	21,635.14	0.00	0.00	0.00
长期借款偿还规模	58,267.53	138,511.78	92,060.00	106,433.00
应付债券偿还规模	206,901.20	131,262.20	105,550.00	79,250.00
付息的长期应付款偿还规模	25,709.27	15,435.49	–	–
本期债券偿付规模	0.00	4,550.00	4,550.00	18,550.00
合计	312,513.14	289,759.47	202,160.00	204,233.00
年份	2025年	2026年	2027年	2028年
有息负债当年偿付规模	76,706.00	80,323.00	61,680.00	55,491.00
其中：短期借款偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款偿还规模	56,546.00	61,203.00	43,600.00	38,451.00
应付债券偿还规模	20,160.00	19,120.00	18,080.00	17,040.00
付息的长期应付款偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	17,640.00	16,730.00	15,820.00	14,910.00
合计	94,346.00	97,053.00	77,500.00	70,401.00

注：假设本期债券于2021年发行，2022年开始付息，2028年到期，保守预计票面利率为6.50%。

(三)对外担保情况

截至2020年末，公司合并报表口径对外担保金额为76,000.00万元，具体情况如下表所示：

表5-17 发行人2020年末对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	到期日	反担保措施
1	发行人	永州市星辉投资发展有限公司	48,000.00	39,500.00	贷款	抵押担保	2025.12	否
2	发行人	永州市零陵交通建设投资有限责任公司	23,000.00	21,100.00	贷款	保证担保	2022.01	否
3	发行人	永州市零陵农旅建设投资有限责任公司	5,000.00	4,950.00	贷款	保证担保	2022.06	否
合计			76,000.00	65,550.00				

截至募集说明书签署日，发行人不存在对发债企业担保或对外承担差额补偿人的情况。

(四)受限资产情况

截至2020年12月31日，公司资产抵押、质押和其他权利限制合计67.17亿元，具体情况如下：

表5-18-1 截至2020年末发行人资产抵押、质押及其他权利限制明细

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因	受限期限
存货–土地资产	65.00	借款及担保抵押	详见下表
投资性房地产–房屋建筑物	1.06	借款及担保抵押	2019.8.2–2034.8.27
货币资金	1.10	借款质押	其中1亿元2021年1月已解押，剩余部分于2021年6月解押。
合计	67.17		

其中，存货抵押明细如下：

表5-18-2 截至2020年12月31日发行人存货抵押明细

单位：平方米、万元

序号	权证编号	土地用途	面积	账面价值	借款银行	借款余额	解押时间	备注
1	芝国用(2004)第900601号	商业、住宅	30,875.30	83.64	国开行	0.00	2019.12.21	贷款已结清，正在走释放流程
2	芝国用(2004)第900602号	商业、住宅	46,583.40	126.19	国开行	0.00	2019.12.21	
3	芝国用(2004)第900603号	商业、住宅	22,175.00	60.07	国开行	0.00	2019.12.21	
4	零国用(2008)第002768号	商业	72,666.00	7,041.34	国开行	0.00	2022.06.21	
5	零国用(2006)第002008号	旅游用地	187,914.27	11,857.39	国开行	0.00	–	贷款已结清，正在走释放流程
6	湘(2018)零陵区不动产权第0001238号	城镇住宅用地、商服用地	67,111.05	6,833.74	建设银行红太阳支行	21,800.00	2028.01.03	
7	湘(2018)零陵区不动产权第0001240号	城镇住宅用地、商服用地	81,159.07	8,264.21	交通银行	20,000.00	2035.1.31	
8	湘(2018)零陵区不动产权第0001237号	城镇住宅用地、商服用地	103,059.15	10,494.24				
9	湘(2017)零陵区不动产权第008568号	城镇住宅用地、商服用地	55,489.00	9,344.35				
10	零国用(2014)第004557号	商业、住宅	76,599.26	10,563.04	交通银行永州零陵支行	37,150.00	2021.01.10	
11	零国用(2014)第004558号	商业、住宅	80,164.28	11,054.65				
12	零国用(2014)第004563号	商业、住宅	121,285.59	26,876.89				
13	零国用(2014)第004567号	商业、住宅	134,929.37	25,069.88				
14	零国用(2014)第004603号	商业、住宅	121,636.60	27,319.58				
15	零国用(2014)第004548号	商住出让地	89,826.00	12,387.01	建设银行零陵支行	41,500.00	2025.12.24	
16	零国用(2014)第004559号	商住出让地	24,226.52	5,695.65				
17	零国用(2014)第004549号	商住出让地	26,656.80	3,675.97				
18	零国用(2014)第004552号	商住出让地	44,414.80	6,124.80				
19	零国用(2014)第004553号	商住出让地	47,135.50	6,499.99				
20	零国用(2014)第004554号	商住出让地	48,191.70	6,645.64				
21	零国用(2014)第004555号	商住出让地	38,603.50	5,323.42				
22	零国用(2014)第004560号	商住出让地	39,327.38	7,307.03				
23	零国用(2014)第004556号	商住出让地	38,603.24	5,323.39				
24	零国用(2014)第004562号	商住出让地	71,631.40	15,873.52				
25	零国用(2014)第004570号	商住出让地	27,242.80	2,342.88				
26	零国用(2014)第004561号	商住出让地	159,700.30	34,623.03	华夏银行股份有限公司长沙天心支行	18,000.00	2020.11.12	贷款已结清，2021年2月已释放
27	零国用(2014)第004565号	商住出让地	115,151.80	25,517.64				
28	零国用(2014)第004566号	商住出让地	129,563.98	24,072.99				
29	零国用(2014)第004569号	商住出让地	74,667.49	16,665.78				
30	零国用(2014)第004571号	商住出让地	30,391.80	4,257.89				
31	零国用(2014)第004564号	商住出让地	136,904.12	30,337.95	中国农业发展银行永州市零陵支行	7,110.00	2031.10.8	
32	零国用(2014)第004600号	商住出让地	119,876.80	26,924.33				
33	零国用(2015)第000477号	商住出让地	102,110.30	14,509.87				
34	湘(2020)永州市不动产权第2007043号	商住出让地	73,413.6	14,227.56	中信银行长沙分行	15,000.00	2022.8.26	
35	零国用(2014)第004550号	商住出让地	37,845.50	5,218.89	长沙银行股份有限公司永州分行	1,240.00	2021.3.28	
36	零国用(2014)第004551号	商住出让地	39,985.10	5,513.95				
37	零国用(2014)第004601号	商住出让地	129,613.02	29,111.08				
38	零国用(2014)第004602号	商住出让地	49,072.94	11,021.78				
39	零国用(2012)第003417号	商住出让地	134,365.60	26,429.71	华能贵诚信托有限公司	32,500.00	2020.11	贷款已结清，2021年1月已释放
40	零国用(2011)第002128号	商住出让地	126,316.80	16,320.13				
41	零国用(2014)第001231号	商住出让地	61,458.70	3,444.25				
42	湘(2017)零陵区不动产权第0002196号	城镇住宅用地、商服用地	124,903.20	22,732.38	交通银行永州零陵支行	33,400.00	2025.11.15	
43	湘(2017)零陵区不动产权第0002197号	城镇住宅用地、商服用地	129,427.00	23,555.71	交通银行永州零陵支行			
44	零国用(2016)第002130号	其他普通商品住房、其他商服用地	28,096.64	5,677.01	交通银行			
45	湘(2017)零陵区不动产权第0008570号	城镇住宅用地、商服用地	147,612.00	22,643.68	三峡担保	–	2025.11.10	
46	湘(2017)零陵区不动产权第0008747号	城镇住宅用地、商服用地	69,351.30	2,080.00	三峡担保	–	2025.11.10	
47	湘(2019)零陵区不动产权第0005322号	工业用地	73,741.39	1,333.08	农发行	4,000.00	2019.8.28–2034.8.27	
48	湘(2019)零陵区不动产权第0000001号	城镇住宅用地、商服用地	94,118.44	9,583.83	省信托	24,000.00	2020.3.26–2024.3.26	
49	湘(2020)永州市不动产权第2002497号	商业、住宅	31,191.10	3,318.73	省信托	23,698.00	2020.3.26–2024.3.26	
50	湘(2020)永州市不动产权第2002505号	商业	90,000.45	7,839.04	省信托		2020.3.26–2024.3.26	
51	湘(2020)永州市不动产权第2002498号	城镇住宅用地、商服用地	74,584.86	18,396.23	省担保	–	2020.6.19–2022.6.18	
52	湘(2020)永州市不动产权第2002612号	城镇住宅用地、商服用地	30,668.2	4,839.44	省担保	–	2020.6.19–2022.6.18	
53	湘(2020)永州市不动产权第2002506号	城镇住宅用地、商服用地	17,690.06	3,894.00	省担保	–	2020.6.19–2022.6.18	
54	湘(2020)永州市不动产权第2002550号	城镇住宅用地、其它商服用地	18,724.44	3,726.74	省担保	–	2020.6.19–2022.6.18	
55	投资性房地产	商业	–	10,633.68	–	–	–	
合计				660,638.89				

其中芝国用(2004)第900601号、芝国用(2004)第900602号、芝国用(2004)第900603号所担保贷款已经提前偿还完毕，正在履行抵押品解押手续。

(五)关联方及关联交易

1、控股股东及最终控制人

截至2020年末，发行人的股东及实际控制人为永州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、子公司

发行人子公司具体情况详见本募集说明书之"第五节发行人基本情况"之"四、发行人主要权益投资"。

3、关联交易

根据发行人审计报告，报告期内，公司无需披露的重大关联交易。

4、关联交易相关制度及履行情况

为规范公司关联交易，保证关联交易的公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《证券法》、《公司章程》及公司各项议事规则和国家有关法律法规规定，发行人制定了关联交易决策制度，明确了关联人范围、关联交易决策权限、关联交易的回避制度与表决程序等相关内容，对于购买或者出售资产、对外投资、提供财务资助、提供担保、租入或者出租资产、委托或者受托管理资产和业务等相关关联交易进行规范管理，确保关联交易的规范性、合法性。公司通过董事会规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来，并控制公司的对外担保风险。按照公司关联交易决策制度规定，董事会应对有关关联交易的必要性和合理性进行审查与讨论，主管部门应对提交的有关关联交易进行审议并表决，与会董事和出席会议监事均须对有关关联交易发表公允性意见，对于关联交易，遵循"如实披露"原则。公司关联交易的定价公平、公正、公开，符合一般商业原则。

五、发行人财务指标分析

(一)盈利能力分析

表5-19 2018–2020年发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	150,034.86	131,544.93	120,970.88
营业成本	121,969.47	96,017.38	80,581.42
营业利润	7,816.68	13,283.20	11,981.47
营业外收入	24,215.31	20,673.88	25,274.82
利润总额	31,955.70	33,880.60	37,109.93
净利润	31,931.69	34,797.26	36,848.87
净利润率	21.28%	26.45%	30.46%
净资产收益率	2.35%	2.57%	2.73%

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5-20 2018–2020年度发行人营业收入构成明细表

项目	2020年度	2019年度	2018年度
建设项目业务	141,146.74	91,921.05	64,686.52
土地开发业务	–	28,729.20	47,626.00
供水与工程施工业务	7,085.75	9,023.24	8,451.38
其他	1,802.37	1,871.45	206.98
合计	150,034.86	131,544.93	120,970.88

发行人营业收入主要来自项目建设业务、供水与供水安装施工业务和土地出让业务等经营性业务。

表5-21 2018–2020年度发行人营业外收入构成明细

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
财政补贴收入	24,201.31	20,570.00	25,274.30
其他营业外收入	14.00	103.88	0.52
合计	24,215.31	20,673.88	25,274.82

(二)营运能力分析

表5-22 2018–2020年发行人营运能力指标

项目	2020年	2019年	2018年
存货周转率	0.06	0.05	0.05
应收账款周转率	1.01	0.88	1.17
流动资产周转率	0.07	0.05	0.05
总资产周转率	0.06	0.05	0.05

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]

(三)偿债能力分析

表5-23 2018–2020年发行人偿债能力指标

项目	2020年	2019年	2018年
资产负债率	48.40%	48.59%	43.83%
流动比率	8.93	7.07	9.73
速动比率	1.76	1.87	2.48
全部债务/EBITDA(倍)	26.61	18.76	14.64
EBITDA利息倍数(倍)	3.00	1.00	1.11

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)

(四)现金流量分析

表5-24 2018年–2020年发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	–103,695.88	372.27	777.34
投资活动产生的现金流量净额	–1,592.45	–173,528.10	–21,058.35
筹资活动产生的现金流量净额	39,887.47	107,913.11	17,270.07
现金及现金等价物净增加额	–65,400.86	–65,242.73	–3,010.94

第六节 发行人的资信情况

一、发行人近三年主体评级情况

2018年6月，鹏元资信评估有限公司出具针对"14永州城建债"2018年跟踪信用评级报告，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。2019年7月，联合资信评估有限公司出具针对"17零陵城建MTN001"、"18零陵城建MTN001"的跟踪信用评级报告，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。2020年3月，联合资信评估有限公司出具针对"20零陵城建MTN001"的信用评级报告，确定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望稳定。近三年发行人主体评级情况未发生变化，主体评级结果与本次评级结果无差异。

二、本期债券信用评级报告主要事项

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，本期债券的信用等级为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

1.优势

(1)公司经营环境良好。近年来，永州市和零陵区经济持续稳步发展，2020年，永州市实现地区生产总值2107.70亿元，同比增长3.9%，完成一般公共预算收入128.79亿元，同比增长2.8%；零陵区实现地区生产总值228.4亿元，同比增长3.7%，完成一般公共预算收入11.59亿元。(2)持续得到当地政府有力支持。公司承担着永州市零陵区的城市基础设施建设和土地开发整理等任务，持续得到当地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)外部担保可有效提升债券的偿付安全性。湖南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，其担保能有效提升本期债券的偿付安全性。

2.关注

(1)资产流动性弱。公司资产中存货和应收类款项占比大，存货中包含未缴纳出让金的土地，且土地抵押比率较高，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2021年3月底，公司主要在建基建项目计划总投资157.45亿元，尚需投资70.04亿元，在建棚改项目总投资67.26亿元，尚需投资38.96亿元；拟建基建项目总投资21.60亿元。(3)公司债务规模持续增长，偿付压力加大。2021年3月底，公司全部债务120.31亿元，呈现持续增长趋势。(4)募投项目收益存在一定不确定性。本期债券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。

三、发行人的资信情况

(一)银行授信情况

公司与银行建立了长期的合作关系，截至2020年底，发行人共在各家金融机构获得授信额度115.21亿元，尚未使用授信额度24.09亿元，公司间接融资渠道较畅通。

(二)信用记录

根据发行人的《企业信用报告》，发行人近三年不存在违约情况。

四、发行人已发行尚未兑付的债券

1.已发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券7支，包含2017年10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，2020年6月发行的非公开定向债务融资工具，2021年2月发行的企业债券和2021年4月发行的非公开定向债务融资工具。

表6-1 截至募集说明书签署日发行人尚在存续期间的债券明细

债券发行人	债券简称	余额(亿元)	发行日期	期限(年)	发行利率
永州市零陵城建投资有限公司	17零陵城建MTN001	3.00	2017–10–12	5	6.10%
	18零陵城建PPN001	9.00	2018–11–13	5	7.50%
	19零陵城建MTN001	2.10	2019–12–19	5	6.50%
	20零陵城建MTN001	7.90	2020–04–09	5	6.18%
	20零陵城建PPN001	9.00	2020–06–29	3	7.00%
	21永州专项债01	8.00	2020–02–03	7	6.50%
	21零陵城建PPN001	5.40	2021–04–15	3	7.50%

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。发行人已发行企业债"21永州专项债01"8亿元，其中4.8亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，3.2亿元补充营运资金，截至本募集说明书签署日，项目部分已使用募集资金4.4亿元，补充营运资金部分已使用募集资金3.2亿元，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。

2.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：

单位：万元

表6-2发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的融资租赁及信托融资情况

承租人	出租人	融资额度	起租日	期限	年利率	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	30,000.00	2017–04	约60个月	6.96%	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	10,000.00	2017–02	约60个月	4.835%	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	20,000.00	2017.04	60个月	6.21%	保证担保
永州市零陵城建投资有限公司	上海歆华融资租赁有限公司	10,000.00	2021.03	12个月	6.44%	信用
永州市零陵城建投资有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	24,000.00	2020.04	24个月	9.9%	抵押担保
永州市零陵城建投资有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	23,698.00	2020.07	24个月	9.9%	抵押担保
永州市零陵城建投资有限公司	湖南省财信信托有限责任公司	38,000.00	2021.02	36个月	6.9%	保证担保

除以上融资之外，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或其他债务未处于违约或者延迟支付本息的情况。

第七节 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2018–2020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(第二期)(品种二)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、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(第二期)(品种二)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	010–88300548
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

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上表，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。