中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2020.09.14 星期一
本版编辑：刘 念 Email：76354098@qq.com 热线：（010）56805103

2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：衡阳高新投资（集团）有限公司
主承销商：财信证券有限责任公司

重要声明及提示

一、发行人声明

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

二、发行人相关负责人声明

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募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本期债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受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。

五、其他重大事项或风险提示

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

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

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务。本期债券的偿债保障措施主要由陆家新区棚户区改造（二塘安置小区建设项目）的收入、发行人自身的经营收益等构成，偿债保障措施完善。

释 义

发行人/本公司/公司	指	衡阳高新投资（集团）有限公司（原“衡阳高新投资有限公司”）
本期债券	指	发行人经股东衡阳高新技术产业开发区管理委员会批准的向国家发改委申请发行不超过12亿元的公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
本期发行	指	发行人发行的总额为人民币5亿元的“2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券”
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《2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券有限责任公司（原“财富证券有限责任公司”）
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2019年衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2019年衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
衡阳市政府	指	衡阳市人民政府
市财政局	指	衡阳市财政局
高新区管委会	指	衡阳高新技术产业开发区管理委员会
衡阳高新区、高新区	指	衡阳高新技术产业开发区
中央国债登记公司 中国证券登记公司上海分公司	指 指	中央国债登记结算有限责任公司 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
报告期	指	2017年度/末、2018年度/末、2019年度/末
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：募集说明书摘要中，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。

第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】198号文件核准公开发行。

2019年9月23日发行人召开董事会会议同意本期债券的发行；2019年9月30日发行人的股东衡阳高新技术产业开发区管理委员会出具《关于同意衡阳高新投资有限公司申请发行企业债券的批复》，同意本期债券的发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：衡阳高新投资（集团）有限公司

住所：湖南省衡阳市高新区解放大道11号开发区管委会院内　法定代表人：朱章金　经办人员：李雁
办公地址：湖南省衡阳市高新区解放大道11号开发区管委会院内　联系电话：0734-8799520
传真：0734-8799383　邮政编码：421000

二、承销团

（一）主承销商

主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天　国际财富中心26层　法定代表人：刘宛晨
经办人员：许亦琨、邢焱杰、李昊璠　办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话：0731-84779545　传真：0731-84779555　邮政编码：410005

（二）分销商

1、华龙证券股份有限公司

住所：兰州市城关区东岗西路638号兰州财富中心21楼　法定代表人：陈牧原
经办人员：张矛　办公地址：广东省深圳市福田区民田路178号华融大厦裙楼二楼华龙证券
联系电话：0755-83936853　传真：0755-83533241　邮编：730030

2、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　经办人员：石丝丝
办公地址：北京西城区西外大街18号　金贸大厦C2座9层
联系电话：029-83365835　传真：029-87303006　邮编：100044

三、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室　主任会计师：方文森
经办人员：邓建华、喻朝晖
办公地址：长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房
联系电话：0731-84450511　传真：0731-88616296　邮编：410005

四、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层　法定代表人：王少波
经办人员：韩晓翌、孙宏辰　办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
联系电话：010-85679696　传真：010-85679228　邮编：100022

五、发行人律师：湖南路衡律师事务所

住所：长沙市开福区万达广场C栋2903　负责人：黄兴　经办人员：黄兴、胡路祥
办公地址：长沙市开福区万达广场C栋2903　联系电话：0731-85010588
传真：0731-85010588　邮政编码：410000

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼　法定代表人：水政庆　经办人员：田鹏
办公地址：北京市西城区金融大街10号　联系电话：010-88170738，88170735
传真：010-88170752　邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号　负责人：聂燕
经办人员：王博　办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话：021-38874800　传真：021-58754185　邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦　总经理：蒋锋　经办人员：李刚
办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层
联系电话：021-68802562　传真：021-68807177　邮政编码：200120

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人

（一）募集资金监管银行

1、华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行

营业场所：衡阳市蒸湘区解放大道桥布大楼　负责人：向晖　联系人：魏常丽
联系电话：15874722299　传真：0734-88894615　邮政编码：421000

2、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行

营业场所：湖南省衡阳市石鼓区船山大道30号长和广场一楼
负责人：江彦廷　联系人：江彦廷　联系电话：13307343999
传真：0734-8989518　邮政编码：421000

3、中信银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市开福区湘江北路三段1500号中信银行大厦　负责人：王顺清　联系人：蔡占泽
联系电话：18173483034　传真：0734-8669899　邮政编码：410000

4、兴业银行股份有限公司衡阳分行

营业场所：衡阳市高新区延安路20号　负责人：张瑞甄　联系人：刘波
联系电话：13907346278　传真：0734-8669899　邮政编码：421000

（二）债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行

营业场所：衡阳市蒸湘区解放大道桥布大楼　负责人：向晖　联系人：魏常丽
联系电话：15874722299　传真：0734-88894615　邮政编码：421000

第三条 发行概要

一、发行人：衡阳高新投资（集团）有限公司。

二、债券名称：2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券（简称“20衡阳高新01”）。

三、发行总额：本期债券计划发行规模为人民币5亿元。其中基础发行额为人民币25亿元，弹性配售额为人民币25亿元，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。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、债券利率：本期债券票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

六、调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率。

七、发行人调整票面利率和回售选择权公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

八、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

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

十、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个每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日持有在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券本金则在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照剩余1/3、1/3、1/3的比例偿还。

十一、发行价格：债券面值100元，平价发行。

十二、债券形式：本期债券为实名制记账式。通过承销团成员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，并分别在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登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易场所应建立隔离制度，禁止个人投资者参与交易。

十三、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员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，并分别在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登记托管。

十四、发行范围和对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十五、发行期限：【1】个工作日，即【2020】年【9】月【16】日。

十六、簿记建档日：【2020】年【9】月【15】日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2020】年【9】月【16】日。

十八、起息日：由【2020】年【9】月【16】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【9】月【16】日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限：本期债券计息期限为【2020】年【9】月【16】日起至【2027】年【9】月【15】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息日为【2021】年至【2025】年每年的【9】月【16】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十一、兑付日：本期债券兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【16】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2023】年至【2025】年每年的【9】月【16】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十二、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

二十三、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十四、承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司，分销商为华龙证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

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

二十六、信用评级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA。

二十七、债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行。

二十八、募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行、兴业银行股份有限公司衡阳分行、中信银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司衡阳石鼓支行。

二十九、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

三十、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。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《2020年第一期衡阳高新投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方式如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

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

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须缴债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法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在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

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

一、认购人接受募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

（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转让承继无异议；

（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、投资者同意华融湘江银行股份有限公司衡阳开发支行作为本期债券债权代理人、发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，授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。

六、本期债券的债权代理人、监管银行按照有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2021】年至【2027】年每年的【9】月【16】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2021】年至【2025】年每年的【9】月【16】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【16】日。

若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2023】年至【2025】年每年的【9】月【16】日，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额的20%、20%和20%的比例偿还债券本金（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额）（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

（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。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：衡阳高新投资（集团）有限公司　住所：湖南省衡阳市高新区解放大道11号开发区管委会院内
法定代表人：朱章金　注册资本：30,000.00万元
公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对符合国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合开发利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营；城镇化建设；城市基础设施建设、市政设施管理、物业管理、物业清洁、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

衡阳高新投资（集团）有限公司是衡阳高新产业技术开发区管理委员会设立的国有独资有限责任公司，成立于2015年08月11日。公司从事的主要业务为土地整理开发业务、城市基础设施建设业务、保障性住房建设以及产业投资等。公司作为衡阳市高新区城市资源开发和运营的投融资主体和建设主体，是由衡阳高新区管委会出资，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为城市资源综合运营商，负责衡阳市高新区的城市资源的开发、建设、管理及运营，在区域内具有一定的垄断地位和较强的竞争优势。

截至2019年12月31日，公司经审计的资产总额为1,091,631.62万元，负债总额为510,968.97万元，所有者权益为580,662.64万元，少数股东权益合计2,571.72万元。2019年公司实现营业总收入为97,706.81万元，净利润为12,097.88万元。

二、发行人股东和实际控制人情况

发行人是国有独资有限责任公司，衡阳高新技术产业开发区管理委员会为公司的唯一股东与实际控制人。

三、发行人组织结构

发行人的组织机构设置以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务发展需要分设了综合部、人力资源部、财务部、投融资部、资产部、工程部六个职能部门，各部门之间在业务开展中具有相互独立性又保持顺畅的协作。公司组织结构如下图所示：

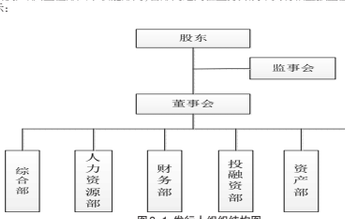

图8-1 发行人组织结构图

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人成立于2015年8月11日，是依法成立的大型国有独资有限责任公司。发行人的经营范围包括：对符合国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合开发利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营；城镇化建设；城市基础设施建设、市政设施管理、物业管理、物业清洁、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

衡阳高新投资（集团）有限公司是衡阳高新产业技术开发区管理委员会设立的国有独资有限责任公司，成立于2015年08月11日。公司从事的主要业务为土地整理开发业务、城市基础设施建设业务、保障性住房建设以及产业投资等。公司作为衡阳市高新区城市资源开发和运营的投融资主体和建设主体，是由衡阳高新区管委会出资，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为城市资源综合运营商，负责衡阳市高新区的城市资源的开发、建设、管理及运营，在区域内具有一定的垄断地位和较强的竞争优势。

截至2019年12月31日，公司经审计的资产总额为1,091,631.62万元，负债总额为510,968.97万元，所有者权益为580,662.64万元，少数股东权益合计2,571.72万元。2019年公司实现营业总收入为97,706.81万元，净利润为12,097.88万元。

二、发行人股东和实际控制人情况

发行人是国有独资有限责任公司，衡阳高新技术产业开发区管理委员会为公司的唯一股东与实际控制人。

三、发行人组织结构

发行人的组织机构设置以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务发展需要分设了综合部、人力资源部、财务部、投融资部、资产部、工程部六个职能部门，各部门之间在业务开展中具有相互独立性又保持顺畅的协作。公司组织结构如下图所示：

一、发行人主营业务情况

发行人成立于2015年8月11日，是依法成立的大型国有独资有限责任公司。发行人的经营范围包括：对符合国家法律法规和政策的产业项目、城市建设项目进行投资及经营；土地资源综合开发利用；运营管理政府授权的国有资产、城市资源和财政性建设资金（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；自有房屋租赁；建材、苗木销售；房地产开发经营；城镇化建设；城市基础设施建设、市政设施管理、物业管理、物业清洁、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

表9-1 发行人最近三年主营业务收入、成本和利润情况　单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019年				
土地整理开发	50,607.95	43,438.49	7,169.46	14.17
基础设施建设	25,532.46	21,915.36	3,617.10	14.17
房屋销售	20,240.58	16,421.45	3819.13	18.87
其他	1,325.82	675.28	650.54	49.07
合　计	97,706.81	82,450.57	15,256.24	15.61
2018年				
土地整理开发	47,901.53	41,115.48	6,786.05	14.17
基础设施建设	30,814.17	26,448.83	4,365.34	14.17
其他	576.45	150.04	426.41	73.97
合　计	79,292.15	67,714.35	11,577.80	14.60
2017年				
土地整理开发	35,254.99	30,260.54	4,994.46	14.17
基础设施建设	3,424.87	2,939.68	485.19	14.17
其他	355.42	25.72	329.70	92.76
合　计	39,035.29	33,225.94	5,809.35	14.88

二、发行人主营业务经营模式

在衡阳市人民政府和衡阳高新区管委会的统一规划下，发行人作为衡阳高新区唯一城市综合运营主体，主要从事衡阳高新区核心区的土地整理开发、基础设施建设等业务。

（一）土地整理开发业务

发行人作为衡阳高新区唯一的土地整理开发主体，按照衡阳市政府及衡阳高新区管委会的土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划和年度土地开发计划的要求，对高新区范围内存量国有土地进行土地整理和成片开发。

（二）城市基础设施建设业务

发行人承担着衡阳市高新区范围内的基础设施建设，主要由发行人负责项目报建、招投标、项目实施。公司在项目建设前，发行人与高新区政府协商签订相关的建设投资协议，公司作为项目业主单位进行项目前期的报批，并作为实施单位组织项目的具体建设工作。项目建设过程中，政府组织相关投资审计单位对建设项目投入进行评审，并按照评审结果，支付发行人项目建设成本支出，并按照投资总额的20%支付项目收益。

三、发行人所在行业情况

（一）土地整理开发行业现状和前景

近年来，在国家实施“中部崛起”、振兴老工业基地、长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区、湖南省实施长株潭城市群加快发展及“四化两型”社会建设等战略机遇下，衡阳市经济进入了快速发展时期，基础设施建设全面展开，产业集聚越来越明显，土地资源的供需矛盾日益尖锐。在新形势下，通过加大土地整理开发力度、盘活存量、挖潜整理等措施，促进土地集约利用已成为推动地方经济科学可持续发展的务实之举。

根据《湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，湖南省将加快推进新型城镇化，推进农业转移人口市民化，推动大中小城市和小城镇协调发展，建设宜居宜业现代城镇，推进城乡发展一体化。经济快速发展和城市化进程加快使得衡阳市土地需求进一步增加，土地整理开发业务日益突显其重要性。根据《湖南省衡阳市土地利用总体规划（2006-2020年）》，衡阳市中心城区建成区面积和常住人口将分别达到107平方公里、112万人，全市城镇化率达到46.70%。到2020年，全市建设用地总规模预期为148,475公顷，其中，城乡建设用地控制在115,437公顷以内，城镇工矿用地预期为33,679公顷。全市土地利用率由2005年的89.83%提高到2020年的90.92%。

“十三五”期间，衡阳市城市建设将进入高速发展阶段，城市快速扩张和城镇人口的不断增长带来了对新增城市建设用地的巨大需求，这势必将推动衡阳市土地整理开发市场的发展。

（二）城市基础设施建设行业现状和前景

衡阳是湘南重镇，是华中地区从陆路进入珠三角地区和北部湾以及东南亚的重要节点，历来交通枢纽位置非常重要，因此基础设施建设投资需求非常大。衡阳市作为湖南省第二大城市、湘南政治经济文化中心，属于湖南省长株潭“3+5”城市群（“3”是指长沙、株洲和湘潭，“5”是指岳阳、常德、益阳、娄底、衡阳）范围，是国家改革开放新区、国家级承接产业转移示范区、湖南省城市群一体化发展示范区、国家级两型社会建设综合配套改革试验区、国家级承接产业转移