# 2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

**发 行 人：惠州仲恺城市发展集团有限公司**
**主承销商：广发证券股份有限公司**
**（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

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本次债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人相关负责人声明

发行人的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、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，遵照勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书不存在虚假记载、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、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认本次债券募集说明书所引用内容与其就本次债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的本次债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

五、投资提示

惠州仲恺城市发展集团有限公司发行本次债券已在国家发展和改革委员会注册，注册并不代表国家发展和改革委员会对本次债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本次债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本次债券募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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。

发行人承诺根据法律法规和本次债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

六、本次债券基本要素

（一）债券名称：2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券（债券简称："22仲恺城发债"）。

（二）发行人：惠州仲恺城市发展集团有限公司。

（三）发行金额：人民币8.4亿元。

（四）债券期限：本次债券期限为7年期。在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期第3年末调整本次债券后4年的票面利率。在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300基点。发行人将于本次债券存续期的第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，本次债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的决定。

（七）回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本次债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告和本次债券回售实施办法公告之日起5个交易日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本次债券。

（八）债券利率确定方式：本次债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。本次债券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。

（九）还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（十）债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行分托管。

（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）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在深圳证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳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）。

（十三）债券担保：本次债券无担保。

（十四）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本次债券信用级别为AA。

## 第一章 释义

在本次债券募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/仲恺城发集团：指惠州仲恺城市发展集团有限公司。

本次债券、本期债券：指2022年惠州仲恺城市发展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、法规为本次债券发行而制作的《2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/广发证券：指广发证券股份有限公司。

会计师事务所：指亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）。

信用评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

律师事务所：指广东南天明律师事务所。

债权代理人：指中国光大银行股份有限公司惠州分行。

资金监管银行：指中国光大银行股份有限公司惠州分行、广发银行股份有限公司惠州分行、广州银行股份有限公司惠州仲恺支行。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本次债券的簿记建档利率区间，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次债券发行利率的过程。

分销商：指国海证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期限结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称"中央国债登记公司"）和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（简称"中国证券登记公司深圳分公司"）。

债券持有人/投资者：指通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2021年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人共同制定的《2021年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与中国光大银行股份有限公司惠州分行、广发银行股份有限公司惠州分行、广州银行股份有限公司惠州仲恺支行签订的《2021年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

公司章程：指《惠州仲恺城市发展集团有限公司章程》。

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或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

报告期：指2019年、2020年及2021年。

本次债券募集说明书摘要中，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。

## 第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券相关的风险

（一）利率风险

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，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次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：在设计本次债券的发行方案时，本次债券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，在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，以市场化方式合理确定本次债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）偿付风险

本次债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发行人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。在本次债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人目前经营状况良好，营业收入稳定，充足的货币资金储备可为本次债券提供较强的即期偿付保障。同时发行人可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（三）流动性风险

由于本次债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：发行人和主承销商目前在积极推进本次债券的上市及交易流通申请工作，以提高本次债券的流动性。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内不存在银行贷款延期偿付的状况，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动，在本次债券存续期内，如果市场环境发生重大不利变化，发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致资信状况变差，进而影响本次债券本息的偿付。

对策：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体评级为AA，本次债券评级为AA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（五）募投项目投资风险

本次债券的募投项目仲恺群益智能制造产业项目（一期）D区、E1区、E2区的总投资额为173,866.46万元，其中发行债券募集资金72,000.00万元。本次债券募投项目投资金额较大，若募投项目在未来的运营期间招商不足、收益不达预期，将对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

对策：本次募投项目仲恺群益智能制造产业项目（一期）位于国务院批复的中韩（惠州）产业园潼湖生态智慧区内，是惠州市国民经济和社会发展第十四个五年规划优化提升的3个具有影响力和竞争力的国家级产业园区之一。募投项目的收入来源为厂房出租收入、配套物业出租收入、物业服务收入等，目前招商引资工作进展良好。同时，发行人经营状况良好，货币资金充足，可为债务偿付提供保障。

（六）违规使用债券资金的相关风险

发行人已与本次债券的债权代理人签订了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。上述协议对发行人合规使用本次债券募集资金作出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本次债券未按合规方式使用，从而对发行人的运营产生不利影响。

对策：发行人财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排。根据《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债权代理人在本次债券存续期间对发行人发行本次债券所募集资金的使用进行监督。

（七）本次债券安排所特有的风险

本次债券期限较长，本息偿付以募投项目收入为基础，以发行人的盈利能力为保障，并辅以其他融资渠道等支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本次债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本次债券的还本付息产生不利影响。

对策：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券债权代理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施，控制和降低本次债券的还本付息风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债较高的风险

2019-2021年末，发行人有息负债余额分别为154,447.63万元、218,341.41万元和432,271.02万元。由于发行人未来基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人未来面临较大偿债压力，有息负债余额一直维持在较高水平，发行人面临有息负债余额较高的风险。

对策：发行人经营情况稳定，资信优良，与金融机构有着良好的合作关系，具有较强的融资能力。

2、应收账款和其他应收款回收风险

2019-2021年末，发行人应收账款分别为37,134.04万元、46,756.17万元和23,097.87万元，其他应收款分别为89,791.39万元、64,348.57万元和107,678.74万元。应收款项合计分别为126,925.44万元、111,104.74万元和130,776.61万元，占总资产的比重分别为24.63%、18.85%和15.62%。发行人应收款项金额较大，如发行人无法按期足额收回相应款项，则可能对发行人生产经营造成一定不利影响。

对策：发行人对应收账款和其他应收款建立了严格的内部控制制度，并定期关注应收账款和其他应收款的回款情况。

3、经营性净现金流波动风险

2019-2021年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15,391.46万元、20,107.06万元和-33,716.22万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，未来不排除发行人经营活动现金流量净额持续为负的可能，将会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

对策：发行人制定了财务管理制度，建立了相对完善的收支管理体系，以引导各项现金流平稳发生，应对资本支出压力较大、盈利能力波动等各项财务风险。

4、持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，发行人外部融资以银行贷款为主，一旦信贷政策趋紧、直接融资审批政策变动，各渠道融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响，发行人的财务风险亦将有所增加。

对策：截至2021年末，发行人账面货币资金96,529.67万元，储备充足，对发行人正常展开经营活动提供了有力保障。

5、受限资产规模较大风险

截至2021年末，发行人受限资产为22.92亿元，占当期净资产的比例为67.61%。发行人受限资产主要为抵押的投资性房地产、在建工程和质押的应收账款。发行人受限资产较多将限制发行人的融资能力，若相关债务出现违约，将严重影响发行人的持续经营能力，进而对本次债券偿付造成不利影响。

对策：发行人已根据债务的期限结构合理安排偿债资金，确保到期债务的及时偿还，保障公司的正常经营。

6、资产周转能力较弱的风险

2019-2021年，发行人存货周转率分别为0.43、0.52和1,19，应收账款周转率分别为1.21、0.84和1.30，资产周转能力维持在相对较低水平。同时，发行人资产流动性较弱。如果未来发行人资产周转能力未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

对策：2019-2021年，发行人营业收入分别为36,062.40万元、35,191.59万元和45,506.38万元；分别实现净利润15,447.76万元、6,334.42万元和6,985.03万元。截至2021年末，发行人账面货币资金96,529.67万元，储备充足，对本次债券偿付提供了有力保障。

7、投资性房地产未来公允价值波动风险

2019-2021年末，发行人投资性房地产余额分别为187,576.46万元、190,413.36万元和228,416.10万元，占非流动资产的比例分别为68.42%、53.69%和39.51%。虽然发行人投资性房地产余额近年来保持平稳，但发行人投资性房地产采用公允价值计量模式，以公允价值入账，若未来宏观经济形势、房地产行业形势发生变化，发行人持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况产生不利影响。

对策：发行人目前致力于增强主营业务的盈利能力，提高行业地位及竞争力，从而降低投资性房地产公允价值变动对公司可能带来的不利影响。

8、偿债压力较大的风险

2019-2021年，发行人净利润15,447.76万元、6,334.42万元和6,985.03万元，经营性现金流量净额分别为-15,391.46万元、20,107.06万元和-33,716.22万元，投资性现金流量净额分别为-6,071.33万元、-73,640.65万元和-138,060.89万元。截至2021年末，发行人有息负债余额432,271.02万元。2019-2021年净现金流入金额较小，且发行人未来面临较大的偿债压力，若未来净现金流入持续为负或有息负债规模继续增加，可能会影响发行人对本次债券的偿债能力。

对策：发行人制定了财务管理制度，建立了相对完善的收支管理体系，以引导各项现金流平稳发生，应对资本支出压力较大、盈利能力波动等各项财务风险。同时，发行人持续进行偿还压力测算，有效控制有息负债规模和期限结构。

9、其他应收款规模较大风险

截至2021年末，发行人其他应收款余额为107,678.74万元，其中非经营性其他应收款为39,175.77万元，占其他应收款总额的比例为36.38%，主要为对仲恺财政局等单位的往来款，若未来上述款项回款困难，将对发行人偿债能力造成一定影响。

对策：发行人对其他应收款建立了严格的内部控制制度，并定期关注其他应收款的回款情况。

10、盈利对政府补贴和投资性房地产公允价值变动依赖较大的风险

2019-2021年，发行人净利润15,447.76万元、6,334.42万元和6,985.03万元，其中政府补助分别为4,180.99万元、4,291.28万元和5,095.71万元，公允价值变动收益分别为9,128.40万元、2,881.18万元和5,258.06万元。2019-2021年，发行人盈利水平对政府补贴和投资性房地产公允价值变动依赖较大，若未来政府补助下滑且投资性房地产价值发生波动，将对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

对策：发行人目前致力于增强主营业务的盈利能力，提高行业地位及竞争力，从而降低政府补贴下滑和投资性房地产公允价值变动对公司可能带来的不利影响。

11、未来资本支出压力较大的风险

发行人作为仲恺高新区内主要的城市基础设施建设主体，投资经营的部分城市基础设施建设项目建设周期较长，资金投入量较大。随着仲恺高新区城镇化进程的推进，发行人基础设施建设项目资本性支出仍将处于高位，发行人未来将继续面临资本性支出压力较大的风险。

对策：发行人经营状况良好，货币资金充足，能够为未来的大额资本支出提供保障。同时，发行人正不断加大在长期限资金方面的筹措力度，例如：发行久期较长的公司债券等债券品种，取得期限较长的银行贷款等，为公司的日常经营筹措资金，保障各板块业务稳定、有序发展。

（二）经营风险

1、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生不利影响，降低了该等行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

对策：发行人依托其综合实力，提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响。

2、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是暴雨、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

对策：发行人建立健全了一系列的内部管理与控制制度，通过扎实开展一系列安全生产专项活动，强化现场监管，增加安全生产投入，初步建立了较为规范的安全管理体系。

3、经济合同纠纷风险

随着发行人业务领域的拓展、经营活动的深化，发行人及所属子公司在实际经营活动中需签订大量的经济合同，由此可能产生合同纠纷，从而可能给发行人的经营管理增加成本和风险。

对策：目前发行人在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。

4、工程管理风险

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式确定施工单位，并在设计、监理等环节均挑选行业内优秀公司。但在项目的开发、建设过程中，产品质量仍有可能出现无法预见的问题。如果项目施工进度、质量未能满足需求，可能将承担相应的工程管理风险。

对策：发行人不断强化内部管理，健全工程管理机制，防范工程管理风险。确保安全责任落实到位，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率。

5、优质资产划转风险

发行人拥有仲恺高新区内较为优质的经营性资产和土地资产，发行人的控股股东为惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心，政府可将优质资产注入发行人，也可能对发行人的优质资产进行划转，一旦其中部分优质资产出现划转，发行人净资产规模、盈利能力和偿债能力将会出现显著下降，故发行人存在优质资产划转的风险。

对策：发行人是惠州仲恺高新技术产业开发区重要的城市建设运营服务商，承担了仲恺高新区范围内的基础设施建设、园区开发和城市公共服务等职能，战略地位较为重要，近年来持续获得控股股东在资产注入、股权注入、财政补贴等方面的支持。

6、主要业务板块经营主体划出风险

发行人土地整理业务经营主体为惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司。根据惠仲党纪[2020]48号文，发行人拟作价1,800万元向惠州市惠南投资有限公司转让恺建投开60%的股权。截至募集说明书签署日，上述股权转让事项已完成。未来若公司其他业务板块经营主体持续被划出，将对发行人净资产规模、盈利能力和偿债能力产生一定影响。

对策：2019-2020年发行人利润来源中土地整理业务占比较小，且惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司仅负责惠南产业园项目，业务规模有限，上述股权转让事项对发行人的持续盈利能力和偿债能力不会产生重大不利影响。发行人其他业务板块经营主体经营稳定，暂无被划出计划。

7、在建工程项目未来收益不及预期风险

发行人主要在建工程项目包括赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心、赣深铁路仲恺站站前公交、智慧档案创意大厦、群益智能制造产业项目（一期）、水务一体化项目、恺泰大厦项目等，预计总投资额合计115.45亿元，投入规模较大。若未来项目收益不达预期，将对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

对策：发行人主要在建工程项目主要业务模式为发行人负责项目建设资金，项目完工后取得特许经营权。发行人目前经营状况良好，货币资金充足，如未来项目收益未达预期可为债务偿付提供保障。

8、资产权属存在瑕疵风险

截至2021年末，发行人投资性房地产中科融大厦暂未办理产权变更登记手续，该资产为发行人从惠州仲恺高新区投资开发中心处分别于2015年11月和2016年11月以市场价进行收购，收购对价合计为7.26亿元，目前根据产权证显示产权人为惠州仲恺高新区投资开发中心；截至2021年末，发行人投资性房地产中恺新家园一期商铺及写字楼暂未办理产权变更登记手续，该资产为发行人从仲恺高新技术产业开发区住房和城乡规划建设局于2014年6月以市场价进行收购，收购对价为1.48亿元，目前根据产权证显示产权人为仲恺高新技术产业开发区住房和城乡规划建设局。

对策：目前，发行人会同相关政府单位正在积极协调推动办理相关权属证书手续，但短时间内取得上述资产产权证书存在一定的不确定性。上述资产均为发行人按照市场价收购所得，产权产生争议的可能性较低。

（三）管理风险

1、吸引和保留管理及技术人才的风险

发行人的运营管理不仅需要依赖经验丰富、对行业未来发展趋势具有洞见的高级管理人员，也需要不同层次的技术人员，而随着国内经济的持续增长以及竞争逐步加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。因此，发行人能否成功吸引和保留高级管理人员及主要技术人才将对发行人未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

对策：发行人始终重视高级管理人员及主要技术人才的招聘与培训管理，不断加强人才储备和梯队建设，为公司未来高质量发展打下坚实的人力基础。

2、公司治理风险

发行人建立了公司治理结构和一系列内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。发行人规模的增长和业务的发展对发行人的公司治理提出了很高的要求。如果发行人不能有效把握好公司战略和业务重点，将可能面临一定的公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

对策：发行人根据相关法规制度要求不断完善公司治理结构和内部控制制度，谨慎制定公司战略、业务重点等相关重大事项的决策部署。

3、内控管理风险

发行人子公司数量较多，涉及工程项目建设、人力资源培训等多个行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前发行人设有综合部、人力资源部、建设管理部、财务部、投资发展部、经营管理部、监察审计部等七个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

对策：发行人不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率；财务方面，加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率；人力资源方面，根据公司的发展状况实时引进相关人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，提高公司的可持续发展能力。

4、下属子公司管理风险

截至2021年末，发行人拥有20家控股一级子公司。各子公司根据职责分工和发展方向以及公司决策层提出的目标任务，制定年度发展计划。随着发行人业务规模和业务领域的不断拓展，各子公司经办的业务日趋繁多、复杂，进而对发行人在日常经营、投资决策及内控制度等方面管理提出了较大的挑战，其对下属企业的控制能力和监督力度有待进一步加强，在未来有可能产生公司本部对各子公司管理不到位或控制力减弱的风险。

对策：发行人不断加强对子公司的风险控制，及时跟踪子公司的经营状况和财务状况，严格规范控股子公司在人事、财务、投资、资金以及其他重大事项的管理等。

5、更换会计师事务所的风险

2021年，发行人会计师事务所由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）更换为中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）。若不同会计师事务所对同一经济活动的会计认定不同，会对发行人审计报告中的资产及损益产生影响。

对策：发行人聘任的会计师事务所均具有提供审计服务的执业资格和专业能力，能够独立对公司财务状况进行审计。发行人本次更换会计师事务所未产生重大会计政策与会计估计变更或重大会计差错更正，保持了会计信息的可比性和一致性。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

发行人主要从事工程建设、基础设施建设等业务，受到国家产业政策及当地政府城市发展规划的影响。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人不断加强对国家财政、环境保护、城市规划、土地开发等方面的政策研究，准确掌握行业发展动态，把握产业发展机遇。

2、政府支持政策变动风险

发行人是仲恺高新区内基础设施与工程项目建设的主要载体，在建设投资、经营管理及资产等方面受到了仲恺高新区管委会较大的支持。若未来政府支持政策发生变动，对发行人取消或减少各类补贴及资金支持，则会对发行人的经营甚至偿债能力产生不利影响。

对策：发行人密切关注政府支持政策变化，同时提高主营业务盈利水平，减少对政府各类补贴及资金支持的依赖。

## 第三章 发行条款

一、债券基本信息

本次债券发行于2021年9月26日经发行人董事会决议通过，并于2021年11月12日经发行人股东批复。

本次债券已取得国家发展和改革委员会关于惠州仲恺城市发展集团有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券〔2022〕118号）。

二、主要发行条款

（一）发行人：惠州仲恺城市发展集团有限公司。

（二）债券名称：2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券（债券简称："22仲恺城发债"）。

（三）发行金额：人民币8.4亿元。

（四）债券期限：本次债券期限为7年期。在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期第3年末调整本次债券后4年的票面利率。在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300基点。发行人将于本次债券存续期的第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，本次债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的决定。

（七）回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本次债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告和本次债券回售实施办法公告之日起5个交易日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本次债券。

（八）发行价格：债券面值100元，平价发行。

（九）债券利率确定方式：本次债券采用固定利率形式，单利按年付息，不计复利。本次债券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。

（十）债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行分托管。

（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）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在深圳证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳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）。

（十三）承销方式：本次债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式进行承销。

（十四）承销团成员：本次债券主承销商为广发证券股份有限公司，分销商为国海证券股份有限公司。

（十五）发行期限：本次债券的发行期限为3个工作日，自发行首日至2022年6月15日。

（十六）簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2022年6月10日。

（十七）发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2022年6月13日。

（十八）起息日：自2022年6月15日开始计息，本次债券存续期限内每年的6月15日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：自2022年6月15日起至2029年6月14日止。如投资者行使回售选择权，则本次债券回售部分计息期限为自2022年6月15日起至2025年6月14日止。

（二十）计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

（二十一）还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（二十二）付息日：2023年至2029年每年的6月15日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，则本次债券回售部分付息日为2023年至2025年每年的6月15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）。

（二十三）兑付日：2029年6月15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）。如投资者行使回售选择权，则本次债券回售部分兑付日为2025年6月15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）。

（二十四）本息兑付方式：通过本次债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十五）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本次债券信用级别为AA。

（二十六）担保方式：本次债券为无担保债券。

（二十七）上市流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

（二十八）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二十九）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

三、发行安排

（一）簿记建档安排

本次债券为实名制记账式债券，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过深圳证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求以《2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》规定为准。

参与本次债券发行、登记和托管的各方均需遵循《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。

（二）分销安排

本次债券通过承销团成员设置的发行网点发行部分由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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）查阅或在本次债券承销商设置的发行网点索取，具体发行网点见附表一。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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

本次债券通过深圳证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司托管记载，具体手续按照《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销商设置的发行网点索取，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。认购办法如下：

认购本次债券深圳证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，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、证券账户卡复印件认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）缴款和结算安排

本次债券票面利率确定后，获配投资者应按照配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时足额将认购款项划至配售缴款通知书（或分销协议）指定的账户。

本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规和有关主管机构的规定进行本次债券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行分托管。

（五）上市流通安排

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

（六）认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

1、接受本债券募集说明书有关本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

3、本次债券发行结束后，发行人将申请本次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、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继，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同意并接受该等债务转让：

（1）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

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

（3）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次债券原定条款和条件履行债务；

（4）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、投资者同意中国光大银行股份有限公司惠州分行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》；同意中国光大银行股份有限公司惠州分行、广发银行股份有限公司惠州分行、广州银行股份有限公司惠州仲恺支行作为募集资金监管银行和偿债资金监管银行与发行人签署《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。投资者认购本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

6、本次债券的债权代理人、资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

7、对于本次债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均应接受该决议。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本次债券的付息日为2023年至2029年每年的6月15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）。如投资者行使回售选择权，则本次债券回售部分付息日为2023年至2025年每年的6月15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）。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；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。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为2029年6月15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）。如投资者行使回售选择权，则本次债券回售部分兑付日为2025年6月15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）。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理；本次债券本金的兑付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司深圳分公司办理。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。

## 第四章 募集资金运用

一、本次债券募集资金用途安排

本次债券募集资金人民币8.4亿元，其中3.5亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目（一期）D区"项目建设，1.6亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目（一期）E1区"项目建设，2.1亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目（一期）E2区"项目建设，1.2亿元用于补充营运资金。

**表4-1：募集资金用途明细**

单位：万元

| 序号 | 募集资金用途 | 项目单位 | 项目总投资额 | 项目资金来源构成 | 募集资金计划使用额度 | 募集资金安排占募集资金总额比例 | 募集资金安排占项目总投资比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 仲恺群益智能制造产业项目（一期）D区 | 惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司 | 84,251.56 | 项目资本金16,850.32万元、本次债券募集资金35,000.00万元、银行贷款32,401.24万元 | 35,000.00 | 41.67% | 41.54% |
| 2 | 仲恺群益智能制造产业项目（一期）E1区 | 惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司 | 38,710.26 | 项目资本金7,742.06万元、本次债券募集资金16,000.00万元、银行贷款14,968.20万元 | 16,000.00 | 19.05% | 41.33% |
| 3 | 仲恺群益智能制造产业项目（一期）E2区 | 惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司 | 50,904.64 | 项目资本金10,180.93万元、本次债券募集资金21,000.00万元、银行贷款19,723.71万元 | 21,000.00 | 25.00% | 41.25% |
| 4 | 补充营运资金 | - | - | - | 12,000.00 | 14.29% | - |
| 合计 | | | - | - | 84,000.00 | - | - |

二、募集资金投资项目基本情况

（一）项目审批情况

**表4-2：募投项目审批情况**

| 项目 | 批文名称 | 批文文号 | 发文机关 | 发文日 | 批文主要内容 |
|---|---|---|---|---|---|
| 仲恺群益智能制造产业项目（一期）D区 | 建设用地规划许可证 | 地字第441302（2021）50094号 | 惠州市国土资源局 | 2021年6月11日 | 项目用地符合城乡规划要求。 |
| | 广东省企业投资项目备案证 | 2103-441305-04-01-643886 | 仲恺高新区科技创新局 | 2021年3月23日 | 办理广东省企业投资项目备案。 |
| | 不动产权证书 | 粤（2021）惠州市不动产权第5032241号 | 惠州市国土资源局 | 2021年7月5日 | 办理土地权属证明。 |
| | 建设工程规划许可证 | 建字第441302（2021）60732号、建字第441302（2021）60733号、建字第441302（2021）60730号、建字第441302（2021）60731号 | 惠州住建局 | 2021年8月23日 | 项目建设工程符合城乡规划要求。 |
| | 关于环境影响报告表的批复 | 惠市环（仲恺）建（2021）121号 | 惠州市生态环境局 | 2021年10月19日 | 从环境保护角度，同意项目的建设。 |
| | 关于征询能耗情况意见的复函 | 惠仲科函（2021）655号 | 仲恺高新区科技创新局 | 2021年11月3日 | 项目能源消耗情况未达到文件要求，可不需单独进行节能审查。 |
| | 仲恺高新区重大决策社会稳定风险评估事项备案表 | 2021-05 | 中共惠州仲恺高新技术产业开发区委政法委员会 | 2021年10月28日 | 项目社会稳定风险等级为低风险。 |
| 仲恺群益智能制造产业项目（一期）E1区 | 建设用地规划许可证 | 地字第441302（2021）50038号 | 惠州市国土资源局 | 2021年3月30日 | 项目用地符合城乡规划要求。 |
| | 广东省企业投资项目备案证 | 2103-441305-04-01-170863 | 仲恺高新区科技创新局 | 2021年3月23日 | 办理广东省企业投资项目备案。 |
| | 不动产权证书 | 粤（2021）惠州市不动产权第5021054号 | 惠州市国土资源局 | 2021年4月27日 | 办理土地权属证明。 |
| | 建设工程规划许可证 | 建字第441302（2021）60765号、建字第441302（2021）60766号、 | 惠州住建局 | 2021年8月26日 | 项目建设工程符合城乡规划要求。 |
| | 关于环境影响报告表的批复 | 惠市环（仲恺）建（2021）121号 | 惠州市生态环境局 | 2021年10月19日 | 从环境保护角度，同意项目的建设。 |
| | 关于征询能耗情况意见的复函 | 惠仲科函（2021）655号 | 仲恺高新区科技创新局 | 2021年11月3日 | 项目能源消耗情况未达到文件要求，可不需单独进行节能审查。 |
| | 仲恺高新区重大决策社会稳定风险评估事项备案表 | 2021-05 | 中共惠州仲恺高新技术产业开发区委政法委员会 | 2021年10月28日 | 项目社会稳定风险等级为低风险。 |
| 仲恺群益智能制造产业项目（一期）E2区 | 建设用地规划许可证 | 地字第441302（2021）50090号 | 惠州市国土资源局 | 2021年6月29日 | 项目用地符合城乡规划要求。 |
| | 广东省企业投资项目备案证 | 2103-441305-04-01-770294 | 仲恺高新区科技创新局 | 2021年3月23日 | 办理广东省企业投资项目备案。 |
| | 不动产权证书 | 粤（2021）惠州市不动产权第5032240号 | 惠州市国土资源局 | 2021年7月5日 | 办理土地权属证明。 |
| | 建设工程规划许可证 | 建字第441302（2021）60767号、建字第441302（2021）60768号、建字第441302（2021）60769号 | 惠州住建局 | 2021年8月26日 | 项目建设工程符合城乡规划要求。 |
| | 关于环境影响报告表的批复 | 惠市环（仲恺）建（2021）121号 | 惠州市生态环境局 | 2021年10月19日 | 从环境保护角度，同意项目的建设。 |
| | 关于征询能耗情况意见的复函 | 惠仲科函（2021）655号 | 仲恺高新区科技创新局 | 2021年11月3日 | 项目能源消耗情况未达到文件要求，可不需单独进行节能审查。 |
| | 仲恺高新区重大决策社会稳定风险评估事项备案表 | 2021-05 | 中共惠州仲恺高新技术产业开发区委政法委员会 | 2021年10月28日 | 项目社会稳定风险等级为低风险。 |

（二）项目建设的必要性、合理性及经济社会效益分析

详见本次债券募集说明书。

（三）项目概况

详见本次债券募集说明书。

三、募集资金使用计划及管理制度

详见本次债券募集说明书。

四、募集资金使用相关承诺

发行人承诺本次债券募集资金用于符合国家产业政策的用途；不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。本次债券募集资金不得替代资本金中政府应出资部分。

发行人承诺本次债券募集资金投向项目的项目收益优先用于偿还本次债券，承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、募集资金投资项目进展情况等；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，及时披露有关信息。

## 第五章 企业基本情况

一、企业基本概况

详见本次债券募集说明书。

二、历史沿革

详见本次债券募集说明书。

三、发行人股权结构

详见本次债券募集说明书。

四、重要权益投资情况

详见本次债券募集说明书。

五、公司治理和组织结构

详见本次债券募集说明书。

六、董事、监事及高级管理人员情况

详见本次债券募集说明书。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务情况概述

发行人的经营范围为：仲恺高新技术产业开发区内基础设施、公共设施投资，实业投资，房地产开发，土地一级开发，物业管理，绿化工程，建筑装饰工程，环保工程，酒店管理，创业投资，创业投资咨询，股权投资，不动产租赁，动产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人营业收入主要来源于工程建设业务、劳务派遣业务、租赁业务、物业管理业务、排水管网及泵站运维业务等主营业务，2019年、2020年和2021年，主营业务收入分别为33,013.96万元、34,436.48万元和44,975.74万元，分别占发行人各期营业收入总额的91.55%、97.85%和98.83%。

1、营业收入

发行人2019-2021年的营业收入构成情况如下表所示：

**表5-1：2019-2021年发行人营业收入构成情况**

单位：万元、%

| 业务板块 | 2021年度 | | 2020年度 | | 2019年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 44,975.74 | 98.83 | 34,436.48 | 97.85 | 33,013.96 | 91.55 |
| 其中：工程建设业务 | 17,409.47 | 38.26 | 14,347.11 | 40.77 | 13,974.23 | 38.75 |
| 管理业务 | 2,346.12 | 5.16 | 551.70 | 1.57 | 594.03 | 1.65 |
| 土地整理业务 | - | - | 8,603.00 | 24.45 | 7,542.21 | 20.91 |
| 租赁业务 | 6,564.11 | 14.42 | 6,906.14 | 19.62 | 6,920.24 | 19.19 |
| 物业管理业务 | 3,412.82 | 7.50 | 3,414.36 | 9.70 | 3,674.75 | 10.19 |
| 排水管网及泵站运维业务 | 3,350.62 | 7.36 | - | - | - | - |
| 劳务派遣业务 | 11,074.48 | 24.34 | 614.17 | 1.75 | 308.50 | 0.86 |
| 销售业务 | 818.11 | 1.80 | - | - | - | - |
| 其他业务收入 | 530.63 | 1.17 | 755.11 | 2.15 | 3,048.44 | 8.45 |
| 营业收入合计 | 45,506.38 | 100.00 | 35,191.59 | 100.00 | 36,062.40 | 100.00 |

2019年、2020年和2021年，发行人工程建设业务板块收入分别为13,974.23万元、14,347.11万元和17,409.47万元，分别占发行人营业收入的38.75%、40.77%和38.26%。2019-2021年，发行人工程建设业务收入整体较为稳定。

2019年、2020年和2021年，发行人劳务派遣业务板块收入分别为308.50万元、614.17万元和11,074.48万元，分别占发行人营业收入的0.86%、1.75%和24.34%。2021年劳务派遣业务板块收入大幅增长主要系仲恺人力开发公司业务模式发生改变导致收入成本确认方式改变及业务量增长较快所致。

2019年、2020年和2021年，发行人租赁业务板块收入分别为6,920.24万元、6,906.14万元和6,564.11万元，占比分别为19.19%、19.62%和14.42%。2019-2021年，发行人租赁业务板块收入整体较为稳定。

2019年、2020年和2021年，发行人物业管理业务收入分别为3,674.75万元、3,414.36万元和3,412.82万元，占比分别为10.19%、9.70%和7.50%。2019-2021年，发行人物业管理业务板块收入整体较为稳定。

2019年、2020年和2021年，发行人排水管网及泵站运维业务板块收入分别为0万元、0万元和3,350.62万元，占比分别为0%、0%和7.36%。排水管网及泵站运维业务为发行人2021年新增业务。

2019年、2020年和2021年，发行人管理业务板块收入分别为594.03万元、551.70万元和2,346.12万元；其他业务实现营业收入分别为3,356.94万元、1,369.28万元和530.63万元。

2、营业成本

发行人2019-2021年的营业成本构成情况如下表所示：

**表5-2：2019-2021年发行人营业成本构成情况**

单位：万元、%

| 业务板块 | 2021年度 | | 2020年度 | | 2019年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务成本 | 32,786.61 | 99.45 | 24,636.12 | 98.36 | 23,567.72 | 91.72 |
| 其中：工程建设业务 | 15,761.28 | 47.81 | 13,022.92 | 51.99 | 12,705.22 | 49.45 |
| 管理业务 | 177.90 | 0.54 | 152.64 | 0.61 | 69.07 | 0.27 |
| 土地整理业务 | - | - | 8,393.17 | 33.51 | 7,358.26 | 28.64 |
| 租赁业务 | - | - | 76.95 | 0.31 | 228.21 | 0.89 |
| 物业管理业务 | 2,962.37 | 8.99 | 2,783.98 | 11.11 | 3,127.94 | 12.17 |
| 排水管网及泵站运维业务 | 3,028.62 | 9.19 | - | - | - | - |
| 劳务派遣业务 | 10,346.81 | 31.38 | 206.46 | | 79.02 | |
| 销售业务 | 509.63 | 1.55 | | - | - | - |
| 其他业务成本 | 181.52 | 0.55 | 411.11 | 1.64 | 2,126.27 | 8.28 |
| 营业成本合计 | 32,968.12 | 100.00 | 25,047.23 | 100.00 | 25,693.99 | 100.00 |

2019年、2020年和2021年，发行人主营业务成本分别为23,567.72万元、24,636.12万元和32,786.61万元。从成本结构来看，主要是工程建设业务、劳务派遣业务和物业管理业务构成，三个板块比重较大；2021年度，上述三个板块营业成本占比分别为47.81%、31.38%和8.99%。2019-2021年，发行人各板块的营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

3、营业毛利润及毛利率

**表5-3：2019-2021年发行人毛利润构成情况**

单位：万元、%

| 业务板块 | 2021年度 | | 2020年度 | | 2019年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 12,189.13 | 97.22 | 9,800.36 | 96.61 | 9,446.24 | 91.11 |
| 其中：工程建设业务 | 1,648.19 | 13.15 | 1,324.19 | 13.05 | 1,269.01 | 12.24 |
| 管理业务 | 2,168.22 | 17.29 | 399.06 | 3.93 | 524.96 | 5.06 |
| 土地整理业务 | - | - | 209.83 | 2.07 | 183.95 | 1.77 |
| 租赁业务 | 6,564.11 | 52.35 | 6,829.19 | 67.32 | 6,692.03 | 64.54 |
| 物业管理业务 | 450.45 | 3.59 | 630.38 | 6.21 | 546.81 | 5.27 |
| 排水管网及泵站运维业务 | 322.00 | 2.57 | - | - | - | - |
| 劳务派遣业务 | 727.67 | 5.80 | 407.71 | 4.02 | 229.48 | 2.21 |
| 销售业务 | 308.48 | 2.46 | - | - | - | - |
| 其他业务 | 349.11 | 2.78 | 344.00 | 3.39 | 922.17 | 8.89 |
| 毛利润合计 | 12,538.26 | 100.00 | 10,144.36 | 100.00 | 10,368.41 | 100.00 |

**表5-4：2019-2021年发行人营业毛利率构成情况**

单位：%

| 业务板块 | 2021年度 | 2020年度 | 2019年度 |
|---|---|---|---|
| 主营业务毛利率 | 27.10 | 28.46 | 28.61 |
| 工程建设业务 | 9.47 | 9.23 | 9.08 |
| 管理业务 | 92.42 | 72.33 | 88.37 |
| 土地整理业务 | | 2.44 | 2.44 |
| 租赁业务 | 100.00 | 98.89 | 96.70 |
| 物业管理业务 | 13.20 | 18.46 | 14.88 |
| 排水管网及泵站运维业务 | 9.61 | - | - |
| 劳务派遣业务 | 6.57 | 66.38 | 74.39 |
| 销售业务 | 37.71 | - | - |
| 其他业务 | 65.79 | 45.56 | 30.25 |
| 综合毛利率 | 27.55 | 28.83 | 28.75 |

发行人营业毛利润主要来源于工程建设业务、管理业务和租赁业务。2019年、2020年及2021年，发行人营业毛利润分别10,368.41万元、10,144.36万元和12,538.26万元，2019-2021年毛利润基本保持稳定。2019年、2020年及2021年，发行人毛利率分别为28.75%、28.83%和27.55%。

2019年、2020年及2021年，发行人工程建设业务的毛利润分别为1,269.01万元、1,324.19万元和1,648.19万元，毛利率分别为9.08%、9.23%和9.47%。

2019年、2020年及2021年，发行人管理业务毛利润分别为524.96万元、399.06万元和2,168.22万元，毛利率分别为88.37%、72.33%和92.42万元，发行人管理业务毛利率较高。

2019年、2020年及2021年，发行人租赁业务毛利润分别为6,692.03万元、6,829.19万元和6,564.11万元，毛利率分别为96.70%、98.89%和100.00%。2019-2021年，发行人租赁业务毛利率较高。

（二）工程建设业务

发行人工程建设业务经营主体主要为子公司惠州仲恺高新区恺汇发展有限公司及子公司惠州市仲恺建筑市政工程有限公司等。其中，恺汇发展负责沥林英山公路工程项目，系2019-2021年工程建设业务的主要收入来源；仲恺建筑具有建筑工程施工总承包叁级资质，负责场地平整等工程项目，单个项目收入规模较小。

关于沥林英山公路工程项目，发行人根据《工程项目建设合同书》的约定，主要负责组织施工、监理，对项目全面组织实施，对建设全过程进行管理，做好质量监督。发行人每年末根据项目进度与业主单位进行结算，按照成本的110%确定委托代建资金及服务费，并结转相应成本。项目完工后，经审计单位进行项目审计、并对项目质量进行验收，审计验收合格后，办理产权移交。

2019年、2020年和2021年，发行人工程建设业务板块收入分别为13,974.23万元、14,347.11万元和17,409.47万元。

截至2021年末，发行人工程建设项目情况如下：

**表5-5：截至2021年末发行人主要已完工工程建设项目情况**

单位：年、万元

| 项目名称 | 建设期限 | 总投资额 | 资金来源 | 预计可确认收入 | 已确认收入 |
|---|---|---|---|---|---|
| 沥林英山公路工程 | 2016-2019 | 65,767.96 | 银行融资 | 71,860.42 | 51,071.69 |
| 合计 | | 65,767.96 | - | 71,860.42 | 51,071.69 |

截至2021年末，发行人主要在建项目包括赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心、赣深铁路仲恺站站前公交、仲恺群益智能制造产业项目、智慧档案创意大厦、恺泰大厦建造项目等。发行人主要在建工程项目情况如下：

**表5-6：截至2021年末发行人主要在建工程项目情况**

单位：万平方米、年、亿元

| 项目名称 | 建设期限 | 总投资额 | 已投资额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|
| 赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心 | 2020.06-2022.12 | 9.50 | 6.25 | 自筹+贷款 |
| 赣深铁路仲恺站站前公交 | 2020.06-2022.12 | 25.41 | 6.33 | 自筹+贷款 |
| 智慧档案创意大厦 | 2018.03-2022.9 | 3.79 | 2.22 | 自筹+贷款 |
| 仲恺群益智能制造产业项目 | 2021.04-2023.06 | 60.19 | 12.50 | 自筹+贷款 |
| 水务一体化特许经营项目 | 2021.06-2023.06 | 4.72 | 0.41 | 自筹+贷款 |
| 恺泰大厦建造项目 | 2021.09-2024.01 | 11.84 | 3.70 | 自筹+贷款 |
| 其他零星工程 | - | - | 0.14 | 自筹+贷款 |
| 总计 | -- | 115.45 | 31.58 | - |

截至2021年末，发行人主要拟建项目情况如下：

**表5-7：截至2021年末发行人主要拟建工程项目情况**

单位：年、亿元

| 序号 | 项目名称 | 建设内容 | 总投资额 |
|---|---|---|---|
| 1 | 混凝土搅拌站项目 | 项目建成投产后，将生产、经营各类商品混凝土、建筑砂浆、沥青砼等产品。 | 3.98 |
| 2 | 安龙共建产业园项目（一期） | 贵州安龙县厂房及配套开发建设 | 5.76 |
| 3 | 建筑废弃物资源化利用项目 | 项目分两期建设，首期建设建筑废弃物受纳场和简单破碎场，二期建设固定建筑废弃物受纳场和环保建材的生产场，打造石子石粉、机制砂和环保材料生产的全产业链。 | 0.20 |
| 4 | 惠州仲恺国际合作区红岗组团产城融合示范区安置房（一期）建设项目 | 安置房开发建设及周边配套 | 16.28 |
| 5 | 潼湖三和污水处理厂 | 惠州仲恺高新区潼湖镇三和污水处理厂二期及配套管网项目，涉及1座污水处理厂建设和配套排水管网建设。 | 3.25 |
| 6 | 惠环街道西坑污水处理厂 | 西坑污水处理厂按日处理污水能力3万吨建设，并配套厂外管网建设约2.36公里。 | 1.62 |
| 7 | 智慧共享停车项目 | 一是"车+桩+位"三位一体的智慧共享停车云平台；二是公共服务系统；三是前端设备建设；四是指挥中心建设。 | 0.35 |
| - | 合计 | | 31.44 |

（三）管理业务

发行人是仲恺高新区重要的基础设施建设主体，发行人承接多项政府工程的代建管理业务，与业主签订代建管理服务合同，代表项目业主实施全过程代建。在达到合同约定的支付条件后计提该阶段代建管理服务费，主要项目的业主方包括惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会、惠州市公安分局仲恺区分局、惠州潼湖生态智慧区管理委员会、惠州仲恺高新技术产业开发区经济发展局、惠州仲恺高新技术产业开发区农村工作局、惠州仲恺高新技术产业开发区宣教文卫办公室、惠州仲恺高新区科技创业中心、潼侨镇人民政府、仲恺高新区人民医院等单位。发行人根据项目情况，组织工程施工建设代建管理、协助组织完成工程预结算编制及初审工作等，并通过财政专项资金、对基础设施项目实施建设，项目完工验收后移交业主方，并由业主方向发行人支付代建管理费。

在收入确认方面，发行人根据具体项目代建管理合同及《惠州市政府投资非经营性项目代建管理办法（试行）》（惠府令第58号）等文件的要求，根据工程结算时核定的投资总额1%-2%提取建设管理费，确认为代建业务收入。

（四）土地整理业务

发行人土地整理业务经营主体为惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司，恺建投开与业主方签订委托协议，由公司负责项目的规划编制、筹措资金并按约定投入资金，在约定期限内完成"七通一平"工作，达到土地出让要求，委托方按合同约定向公司返还土地开发成本并支付投资收益，项目投资成本包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、工程施工费、项目管理费等，投资收益为投资成本的2.5%。实际操作中，每年按工程量按成本加成方式确认当期收入。

2019-2021年，发行人土地整理业务板块收入分别为7,542.21万元、8,603.00万元和0万元。2021年，发行人土地整理业务收入为0万元，系发行人暂无在建土地整理项目所致。

（五）租赁业务

发行人租赁业务由发行人本部及惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司经营，公司持有的物业资产主要包括写字楼、工业土地、住宅等，主要出租对象为惠州市丰达实业发展有限公司、中国联通、东莞银行等企业，租期以5年期为主。

截至2021年末，公司持有的物业资产主要包括城发大厦、投控大厦、骏涛华府和科融大厦等，可出租面积合计为12.48万平方米。租金价格方面，根据物业类型不同租金标准有所不同，其中，写字楼租金标准为55元/平方米/月，工业土地为3元/平方米/月，厂房为10元/平方米/月，商铺为20元/平方米/月，住宅为19元/平方米/月。

**表5-9：截至2021年12月末发行人主要出租物业情况**

单位：万平方米、万元

| 物业名称 | 物业类型 | 可出租面积 | 截至2021年12月末出租率 | 2019年租金收入 | 2020年租金收入 | 2021年租金收入 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 城发大厦 | 写字楼 | 4.36 | 39% | - | - | 94.43 |
| 投资控股大厦 | 写字楼 | 2.95 | 90.35% | 2,240.53 | 2,082.22 | 1,858.83 |
| 骏涛华府6# | 写字楼 | 0.84 | 100% | 561.99 | 580.27 | 614.49 |
| 骏涛华府3# | 写字楼 | 0.20 | 100% | 175.82 | 100.47 | 109.51 |
| 科融大厦 | 写字楼 | 4.13 | 69.55% | 2,989.70 | 3,033.00 | 1,810.99 |

**表5-10：截至2021年12月末发行人主要在建物业资产情况**

单位：万平方米、万元

| 项目名称 | 物业类型 | 总投资 | 已投资 | 项目面积 | 可出租面积 | 预计建设周期 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 恺泰大厦 | 写字楼 | 118,300.00 | 37,038.82 | 11.58 | 7.82 | 2021.9-2024.1 | 自筹+贷款 |
| 档案馆大厦 | 写字楼 | 37,925.00 | 22,181.91 | 6.12 | 3.86 | 2018.3-2022.9 | 自筹+贷款 |
| 合计 | | 156,225.00 | 59,220.73 | 17.70 | 11.68 | | |

（六）物业管理业务

发行人子公司惠州市仲恺物业服务有限公司负责物业管理业务。截至2021年12月末，发行人管理的物业面积为73万平方米，主要包括写字楼、高新科技园区、公共活动场馆及大型住宅区。公司与政府职能部门或企事业单位签订物业管理服务合同，为其提供物业管理服务并按月收取服务费。2019-2021年，物业管理收入分别为3,674.75万元、3,414.36万元和3,412.82万元。

（七）污水处理及排水业务

发行人污水处理业务板块的经营主体为惠州仲恺水务投资有限公司（以下简称"仲恺水务公司"），业务范围主要包括排水管网及泵站运维、污水处理厂的建设运营等。

截至2021年末，仲恺水务公司负责维护及管理的排水管网里程数为1100公里，2021年完成新建及改造管网72.5公里。此外，仲恺水务公司还负责运营7座存量污水泵站。

按照《仲恺高新区排水及污水处理一体化特许经营项目特许经营协议》约定，排水管网服务费=排水管网可用性服务费+排水管网运维服务费。排水管网可用性服务费部分按照等额本息法并考虑投资合理回报进行计算，通过排水管网可用性服务费的形式将新建和改造排水管网投资进行回收。排水管网运维服务费部分确定运维服务费单价为52.5元/米·年，按每年实际项目公司接管排水管网长度计算当年排水管网运维服务费。

雨污水泵站7座（含排水闸门）年运维费约228.68万元/年（包含水电费），其中水电费129.78万元/年估算，具体以实际产生量为准进行结算。

截至2021年末，仲恺水务公司已运营污水处理厂为三和污水处理厂，日处理能力1万吨/日，污水处理服务费为22.59万元/月。

截至2021年末，仲恺水务公司在建污水处理项目情况如下：

**表5-16：仲恺水务公司在建污水处理项目情况**

单位：亿元

| 项目名称 | 建设期限 | 总投资额 | 已投资额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|
| 水务一体化特许经营项目 | 2021.06-2023.06 | 4.72 | 0.41 | 自筹+贷款 |
| 总计 | -- | 4.72 | 0.41 | - |

注：水务一体化特许经营项目包括沥林第八污水处理厂二期工程、潼湖永平污水处理厂一期工程、新建和改造排水管网、雨污水泵站（含排水闸门）等工程。沥林第八污水处理厂二期工程污水处理服务费1.70元/m³，超进水量单价为0.44元/m³，不足单价为1.26元/m³；日污水处理总量3万吨/日，运维期29年。潼湖永平污水处理厂一期工程污水处理服务费4.44元/m³，超进水量单价0.45元/m³，不足单价为3.95元/m³；日污水处理总量1万吨/日，运维期28年。

截至2021年末，发行人拟建污水处理项目包括潼湖三和污水处理厂、惠环街道西坑污水处理厂。潼湖三和污水处理厂建设内容包括污水处理厂二期及配套管网项目，涉及1座污水处理厂建设和配套排水管网建设，总投资3.25亿元。惠环街道西坑污水处理厂按日处理污水能力3万吨建设，并配套厂外管网建设约2.36公里，总投资1.62亿元。

（八）劳务派遣业务

发行人劳务派遣业务由下属子公司惠州仲恺人力资源产业开发有限公司（以下简称"仲恺人力开发公司"）负责，业务范围主要包括整体业务外包、派遣服务、代理招聘、人事代理服务、活动策划、培训拓展、企业管理咨询等。仲恺人力开发公司与政府职能部门或事业单位签订人力派遣服务合同，收取一次性派遣费或按月收取服务费，同时承接仲恺高新区人力招聘会，收取活动服务费。

2019年、2020年及2021年，发行人劳务派遣业务板块收入分别为308.50万元、614.17万元和11,074.48万元。2021年劳务派遣业务板块收入大幅增长主要系仲恺人力开发公司业务模式发生改变导致收入成本确认方式改变及业务量增长较快所致。

发行人其他主营业务包括销售业务，主要销售建筑材料、储备粮油等。

（九）其他业务

发行人其他业务收入包括房产销售收入、咨询服务收入、餐饮服务收入、利息收入等，2019-2021年，发行人其他业务收入分别为3,048.44万元、755.11万元和530.63万元。

八、重大违法违规事项和重大诉讼事项

2019-2021年，发行人无重大违法违规事项和对公司财务状况、日常经营、偿债能力可能产生重大不利影响的重大诉讼事项。

九、发行人报告期内重大资产购买、出售、置换情况

2019-2021年，发行人无重大资产购买、出售、置换情况。

十、发行人所在行业情况

详见本次债券募集说明书。

十一、发行人未来发展战略

详见本次债券募集说明书。

## 第六章 企业主要财务情况

一、发行人财务报告编制情况

详见本次债券募集说明书。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人2019-2021年主要财务数据如下表所示：

**表6-1：发行人2019-2021年主要财务数据**

单位：万元

| 项目 | 2021年末/度 | 2020年末/度 | 2019年末/度 |
|---|---|---|---|
| 资产总计 | 837,220.43 | 589,299.88 | 515,417.36 |
| 流动资产合计 | 259,134.79 | 234,676.97 | 241,279.62 |
| 非流动资产合计 | 578,085.65 | 354,622.91 | 274,137.75 |
| 负债合计 | 498,223.10 | 262,759.17 | 192,064.36 |
| 流动负债合计 | 130,228.17 | 48,750.33 | 37,022.47 |
| 非流动负债合计 | 367,994.94 | 214,008.84 | 155,041.89 |
| 所有者权益合计 | 338,997.33 | 326,540.71 | 323,353.00 |
| 归属于母公司所有者权益 | 334,690.00 | 325,585.92 | 321,441.68 |
| 营业收入 | 45,506.38 | 35,191.59 | 36,062.40 |
| 营业利润 | 8,990.82 | 7,710.43 | 18,116.39 |
| 利润总额 | 9,001.65 | 7,700.17 | 18,284.58 |
| 净利润 | 6,985.03 | 6,334.42 | 15,447.76 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 6,805.37 | 6,411.75 | 14,296.04 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -33,716.22 | 20,107.06 | -15,391.46 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -138,060.89 | -73,640.65 | -6,071.33 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 195,741.61 | 74,342.45 | 2,307.26 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 23,964.50 | 20,808.86 | -19,155.52 |

（二）主要财务指标

**表6-2：发行人2019-2021年主要财务指标**

| 财务指标 | 2021年末/度 | 2020年末/度 | 2019年末/度 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.99 | 4.81 | 6.52 |
| 速动比率 | 1.83 | 4.11 | 4.87 |
| 资产负债率（%） | 59.51 | 44.59 | 37.26 |
| 应收账款周转率（次） | 1.30 | 0.84 | 1.21 |
| 存货周转率（次） | 1.19 | 0.52 | 0.43 |
| EBITDA（万元） | 18,774.36 | 14,150.02 | 24,116.66 |
| EBITDA利息保障倍数（倍） | 1.13 | 1.39 | 2.44 |
| 净资产收益率（%） | 2.10 | 1.95 | 4.90 |
| 总资产收益率（%） | 0.98 | 1.15 | 3.08 |
| 总资产报酬率（%） | 3.59 | 3.24 | 5.63 |

注：上述财务指标的计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额

（5）存货周转率=主营业务成本/存货平均净额

（6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出

（7）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

（8）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%

（9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%

（10）总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均总资产额×100%

三、发行人报表项目情况分析

详见本次债券募集说明书。

四、发行人有息债务情况分析

详见本次债券募集说明书。

五、发行人关联方及关联交易情况分析

详见本次债券募集说明书。

六、发行人或有事项分析

（一）对外担保情况

截至2021年末，发行人对外担保余额8,926.68万元，占发行人净资产2.63%。截至募集说明书签署之日，发行人不存在为其他企业发债提供担保或差额补偿的情况。2021年末发行人对外担保明细如下：

**表6-3：发行人截至2021年末对外担保情况**

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保类型 | 担保是否已经履行完毕 | 期限 | 反担保措施 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 惠州仲恺城市发展集团有限公司 | 惠州仲恺高新区人民医院 | 1,000.00 | 保证担保 | 否 | 2019.5-2036.4 | 无 |
| 惠州仲恺高新区恺汇发展有限公司 | 惠州交投阳光绿色石场有限公司 | 7,926.68 | 保证担保 | 否 | 2020.9-2027.1 | 无 |
| 合计 | | 8,926.68 | | | | |

（二）未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书签署之日，发行人无对公司财务状况、日常经营、偿债能力可能产生重大不利影响的诉讼或仲裁。

（三）重大承诺及其他或有事项

2019-2021年末，发行人无应披露的重大承诺事项或影响发行人偿债能力和投资者利益的其他或有事项。

七、发行人受限资产情况

截至2021年末，发行人资产受限金额为22.92亿元，占发行人净资产比重为67.61%，占总资产比重为27.38%。其中投资性房地产中受限金额为20.32亿元，主要系抵押借款产生。

**表6-4：截至2021年末发行人受限资产情况**

单位：亿元

| 名称 | 受限金额 | 受限原因 |
|---|---|---|
| 投资性房地产 | 20.32 | 抵押借款 |
| 在建工程 | 1.66 | 抵押借款 |
| 应收账款 | 0.94 | 质押借款 |
| 合计 | 22.92 | - |

## 第七章 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）2019年至今发行人历次主体评级情况

**表7-1：发行人历次主体评级情况表**

| 评级日期 | 主体评级 | 评级展望 | 评级机构 |
|---|---|---|---|
| 2021-06-25 | AA | 稳定 | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 2021-03-30 | AA | 稳定 | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |

截至募集说明书签署日，发行人历次主体评级（含跟踪评级）与本次主体评级不存在差异，均为AA。

（二）信用评级结论及标识所代表的含义

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，评定本次债券的信用等级为AA。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信国际信用评级有限责任公司对本次债券出具了《2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券信用评级报告》（信评委函字[2021]3381D号），该评级报告将通过资信评级机构网站（www.ccxi.com.cn）、深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）和中国债券信息网网站（www.chinabond.com.cn）予以公告。

（三）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

正面：

区域经济财政实力持续增强。近年来惠州市经济财政实力稳步增强，2021年惠州市GDP为4,977.36亿元，同比增长10.1%；惠州仲恺高新技术产业开发区是全国首批国家级高新技术产业开发区之一，依托其电子信息产业优势，地方综合财力逐年持续增长，2021年仲恺高新区GDP为808.43亿元，同比增长17.9%，实现一般公共预算收入37.74亿元，为公司发展提供了较好的外部环境。

公司战略地位重要，获得有力的外部支持。公司定位为城市建设运营服务商，承担了仲恺高新区范围内的基础设施建设、园区开发和城市公共服务等职能，战略地位重要。同时，近年来，公司持续获得惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会在资产注入、股权注入、财政补贴等方面的支持。

关注：

债务规模增长较快且财务杠杆或持续攀升。随着公司建设项目的持续推进，公司融资力度加大，债务规模增长较快；截至2021年末，公司总债务较2020年末大幅增长100.09%至43.69亿元，资产负债率及总资本化比率分别增至59.51%和56.31%。同时，公司未来仍面临较大的资本支出压力及外部融资需求，公司财务杠杆水平或持续攀升。

资产流动性较弱，应收类款项余额较大。截至2021年末，公司应收类款项占同期末总资产比重为15.62 %，且应收对象主要为公司持股比例较高的关联方，需关注上述应收款项的回收情况；此外，同期末公司受限资产占总资产比例为27.38%，占比较高，对公司资产流动性造成一定影响。

盈利能力较弱，利润总额对政府补助依靠较高。公司经营性业务利润呈逐年下滑趋势，公司整体盈利能力较弱，利润总额对政府补助依赖度较高。

（四）跟踪评级安排

详见本次债券募集说明书。

二、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行授信情况及使用情况

截至2021年末，发行人共获得银行综合授信额度59.85亿元，已使用授信额度27.74亿元，未使用授信额度32.11亿元。

**表7-2：2021年末发行人主要贷款银行授信情况**

单位：万元

| 序号 | 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用额度 | 剩余额度 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 交通银行惠州分行 | 20,000.00 | 15,738.00 | 4,262.00 |
| 2 | 华夏银行广州分行 | 10,000.00 | 10,000.00 | 0.00 |
| 3 | 惠州农村商业银行股份有限公司仲恺支行 | 31,500.00 | 18,896.00 | 12,604.00 |
| 4 | 建设银行惠州分行 | 174,000.00 | 95,085.78 | 78,914.22 |
| 5 | 光大银行惠州分行 | 23,000.00 | 22,750.00 | 250.00 |
| 6 | 杭州银行 | 100,000.00 | 20,000.00 | 80,000.00 |
| 7 | 东莞农村商业银行股份有限公司惠州支行 | 8,000.00 | 7,016.00 | 984.00 |
| 8 | 中信银行惠州分行 | 45,000.00 | 45,000.00 | 0.00 |
| 9 | 浙商银行 | 28,400.00 | 28,400.00 | 0.00 |
| 10 | 广州银行 | 83,000.00 | 6,443.59 | 76,556.41 |
| 11 | 光大银行 | 75,000.00 | 7,500.00 | 67,500.00 |
| 12 | 农业发展银行惠州分行 | 597.32 | 597.32 | 0.00 |
| 合计 | | 598,497.32 | 277,426.69 | 321,070.63 |

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至2021年末，发行人及其主要子公司报告期内无延迟支付债务本金及其利息等债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至2021年末，发行人无已发行并已到期的债务工具。发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。

1、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署之日，发行人待偿还债券余额共计12亿元。发行人尚在存续期债券如下表所示：

**表7-3：发行人存续期债券情况**

单位：亿元、%

| 证券名称 | 起息日 | 到期日 | 当前余额 | 票面利率 | 证券类别 | 发行规模 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21仲恺01 | 2021-04-08 | 2026-04-08 | 12.00 | 4.88 | 私募债 | 12 |

2、发行人已获批但尚未全部发行的债券情况

截至募集说明书签署之日，除本次债券外，发行人无已取得批文但未全部发行的债券。

## 第八章 担保情况

本次债券无担保。

## 第九章 税项

详见本次债券募集说明书。

## 第十章 信息披露安排

一、信息披露依据

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，根据《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等的有关规定，制定了《惠州仲恺城市发展集团有限公司信息披露事务管理制度》。发行人将通过中央国债登记公司和深圳证券交易所网站向全国银行间债券市场和深圳证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

二、信息披露时间

（一）发行前的信息披露

发行人在本次债券发行日3个工作日前，通过中国债券信息网披露如下文件：

1、2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集说明书；

2、2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要；

3、2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券信用评级报告及跟踪评级安排；

4、惠州仲恺城市发展集团有限公司2018-2019年、2020年、2019-2021年经审计的财务报告；

5、广东南天明律师事务所关于2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券之法律意见书

6、要求披露的其他文件。

（二）定期报告

债券存续期内，发行人将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告，在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

（三）临时报告

发行人将在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行重大事项的信息披露义务：

1、董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人也将及时履行信息披露义务。

三、本次债券存续期内重大事项的信息披露

发行人在本次企业债券存续期间，向市场公开披露可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项，包括：

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称"债权代理人"）、信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本次债券存续期内定期信息披露

（一）发行人将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

（三）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

五、本息兑付事项信息披露

债券存续期间内，发行人将在本次债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

如有关信息披露管理规定发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

六、信息披露事务管理制度主要内容

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

相关人员知悉重大事件等未公开信息发生时，应当按照公司规定及时履行报告义务。董事会接到报告，应敦促信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务：负责起草、编制公司定期报告和临时报告；负责完成信息披露申请及发布；负责收集各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，信息披露事务负责人有权参加董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、非定期信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司的对外信息披露由公司董事会统一领导和管理，公司融资管理部门是公司信息披露具体负责部门。公司相关职能部门及所属各公司应密切配合信息披露具体负责部门，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露工作及时进行。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

子公司主要负责人承担子公司应披露信息报告的责任。子公司主要负责人应将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

七、信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：韩敏洁
办公地址：惠州市仲恺高新区和畅五路西8号
联系电话：0752-2630633
传真：0752-2630183
邮政编码：516000

## 第十一章 投资者保护机制

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。

一、偿付计划与保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券债权代理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。

（一）本次债券偿付计划概况

本次债券期限为7年期，在债券存续期的第3年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，计划发行规模为人民币8.4亿元的企业债券。本次债券附带发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和提前偿还条款，兼顾了投资项目资金回流周期，以及资金使用的效率和灵活性。同时，本次债券发行前视公司资金需求及市场情况设定期限结构，有利于提前制定相应的偿付计划。

（二）本次债券偿付计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自本次债券发行日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）本次债券偿付计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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。同时，为确保本次债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿付计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本次债券到期前确保本金兑付资金入账。

（四）本次债券偿付计划的制度安排

1、设立募集资金账户与偿债资金账户

本次债券将设立募集资金账户与偿债资金账户。募集资金账户是发行人在募集资金监管银行处开立的专门用于本次债券募集资金存放和使用的银行账户，偿债资金账户是发行人在偿债资金监管银行处开立的专门用于支付本次债券本息的资金账户。本次债券募集资金监管银行与偿债资金监管银行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对募集资金账户和偿债资金账户进行监督和管理，以保障本次债券本息的偿付。

2、聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国光大银行股份有限公司惠州分行作为本次债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本次债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

（五）发行人的偿债资金来源

1、良好的经营业绩

发行人经营状况良好，营业收入稳定。2019-2021年，公司分别实现营业收入36,062.40万元、35,191.59万元和45,506.38万元，分别实现利润总额18,284.58万元、7,700.17万元和9,001.65万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润14,296.04万元、6,411.75万元和6,805.37万元，公司的利润总额和净利润总体保持较高水平，为本次债券还本付息提供了保障。

2、较强的即期偿付能力

发行人持有的货币资金是按时还本付息的还款来源。报告期内，公司货币资金较充裕，财务状况表现良好，对短期债务的偿付具有一定保障作用。截至2021年末，发行人货币资金余额为96,529.67万元，占流动资产的比率为37.25%，充足的货币资金储备可为本次债券提供较强的即期偿付保障。

3、畅通的间接融资渠道为偿还本次债券本息提供了支持

发行人经营状况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至2021年末，发行人共获得银行综合授信额度59.85亿元，已使用授信额度27.74亿元，未使用授信额度32.11亿元。

如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资等措本次债券还本付息所需资金。

二、违约责任

（一）以下事项构成本次债券的违约情形

1、在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付付息日届满后的利息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押／质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或拟进行资产重组以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述第1至3项违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独和／或合计代表25%以上未偿还的本次债券的债券持有人书面通知；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约事件发生时，债权代理人有权行使以下职权：

1、在知晓该行为发生后尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人；

2、在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本次债券本息时，债权代理人或其代理人有权要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；发行人到期未按时支付本次债券本息时，债权代理人有权协调本次债券持有人向发行人进行追索；在债券存续期间，债权代理人或其代理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼或仲裁的情况下，可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起诉讼或仲裁，诉讼或仲裁结果由债券持有人承担；在债券持有人会议决议的授权范围内，可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代理债券持有人以及参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

（三）处置措施和救济机制

1、加速清偿及措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生，债权代理人、单独和／或合计代表30%以上未偿还的本次债券本金总额的债券持有人可以提议召开债券持有人会议，在不违反适用法律规定且符合《债券持有人会议规则》的前提下，经单独和／或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人通过决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独和／或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息。

或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或（3）债券持有人会议同意的其他措施。

2、其他救济方式

如果发生违约事件，债权代理人可根据单独和／或合计代表50%以上有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和利息。

（四）不可抗力

不可抗力事件是指在签署《债权代理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债权代理协议》的目标无法实现，则《债权代理协议》提前终止。

（五）争议解决机制

本次债券募集说明书项下的与本次债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方同意，任何一方可向有管辖权的仲裁委员会提起仲裁。

《债权代理协议》下所产生的或与《债权代理协议》有关的任何争议，各方应协商解决；协商不成的，均应提交惠州仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

三、债券持有人会议

详见本次债券募集说明书。

## 第十二章 债权代理人

详见本次债券募集说明书。

## 第十三章 法律意见

发行人聘请广东南天明律师事务所担任本次债券发行人律师。广东南天明律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师总体结论意见如下：

1、发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理条例》等有关法律、法规和《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等规范性文件规定的公司债券发行条件；

2、截至法律意见书出具之日，发行人不存在影响其本次发行的违法违规行为及其他实质性法律障碍或风险；

3、《募集说明书》引用法律意见书的内容适当。

## 第十四章 发行有关机构

一、发行人：惠州仲恺城市发展集团有限公司
住所：惠州市仲恺高新区和畅五路西8号
法定代表人：杨青山
联系人：韩敏洁、林卓君
联系地址：惠州仲恺高新区和畅五路西8号投资控股大厦19层
联系电话：0752-2630633
传真：0752-2630183
邮编：516000

二、承销团

（一）主承销商：广发证券股份有限公司
住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室
法定代表人：林传辉
经办人员：郑希希、刘文振、龙俊瑶、李添运
联系地址：广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼
联系电话：020-66338888
传真：020-87553600
邮政编码：510627

（二）分销商：国海证券股份有限公司
住所：广西桂林市辅星路13号
法定代表人：何春梅
经办人员：杨文
联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼
联系电话：0755-83703148
传真：0755-83703148
邮政编码：518040

三、会计师事务所：

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
执行事务合伙人：赵庆军
联系人：陈刚、金四宝
联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
联系电话：010-88312386
传真：010-88312386
邮政编码：100073

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206
执行事务合伙人：王增明
联系人：金四宝
联系地址：安徽省合肥市蜀山区芙蓉路5211号葛洲坝国际中心1403室
联系电话：13955140763
传真：0551-62840302
邮政编码：230000

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司
住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人：闫衍
联系人：毛麒琛、方子斌、刘慧敏、张逸菲、朱航园
联系地址：北京市东城区朝阳门内大街银河SOHO5号楼
联系电话：027-87339288
传真：027-87339288
邮政编码：100010

五、律师事务所：广东南天明律师事务所
住所：广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦29楼
负责人：李光
联系人：陈敏怡、范瑞祥
联系地址：广东省佛山市南海区桂城街道融通路22号智富大厦29楼
联系电话：18566390738
传真：0757-86322982
邮政编码：528247

六、募集资金监管银行、偿债资金监管银行：

（一）中国光大银行股份有限公司惠州分行
住所：惠州市惠城区演达大道2号海信金融广场1层02、03、04、05、06号商铺、3层01、02号商铺、5层01号之一
负责人：王会超
经办人员：邓富治、罗锦豪
联系地址：惠州市惠城区演达大道2号海信金融广场1层02、03、04、05、06号商铺、3层01、02号商铺、5层01号之一
联系电话：0752-5757581
邮政编码：516000

（二）广发银行股份有限公司惠州分行
住所：惠州市下埔大道十九号
负责人：姚永平
经办人员：甄晓东
联系地址：惠州市下埔大道十九号
联系电话：0752-2119729
邮政编码：516000

（三）广州银行股份有限公司惠州仲恺支行
住所：惠州仲恺高新区陈江街道体育路（东）5号美庐广州银行惠州仲恺支行2楼
负责人：刘延招
经办人员：李孟隆
联系地址：惠州仲恺高新区陈江街道体育路（东）5号美庐广州银行惠州仲恺支行2楼
联系电话：0752-3299915
邮政编码：516006

七、债权代理人：中国光大银行股份有限公司惠州分行
住所：惠州市惠城区演达大道2号海信金融广场1层02、03、04、05、06号商铺、3层01、02号商铺、5层01号之一
负责人：王会超
经办人员：邓富治、罗锦豪
联系地址：惠州市惠城区演达大道2号海信金融广场1层02、03、04、05、06号商铺、3层01、02号商铺、5层01号之一
联系电话：0752-5757581
邮政编码：516000

八、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆
经办人员：郜文迪、王安怡（托管部）
联系地址：北京市西城区金融大街10号
电话：010-88170827、010-88170493
传真：010-66168715
邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
住所：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼
负责人：周宁
联系地址：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼
电话：0755-21899999
传真：0755-21899000
邮政编码：518010

九、企业债券申请上市或转让的证券交易所：深圳证券交易所
住所：深圳市福田区深南大道2012号
联系地址：深圳市福田区深南大道2012号
联系电话：0755-88668888
传真：0755-82083164
邮政编码：518046

十、发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间的重大利害关系情况

截至募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商公正履行相应的职责。

## 第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明

详见本次债券募集说明书。

## 第十六章 备查文件

一、备查文件

（一）有关主管部门对本次债券的批准文件

（二）2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要

（三）发行人经审计的2018-2019年、2020年、2019-2021年财务报告

（四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告

（五）广东南天明律师事务所出具的法律意见书

（六）募集资金账户与偿债资金专户监管协议

（七）债权代理协议

（八）债券持有人会议规则

二、查询地址及网址

（一）投资人可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：惠州仲恺城市发展集团有限公司
联系人：韩敏洁、林卓君
联系地址：惠州仲恺高新区和畅五路西8号投资控股大厦19层
联系电话：0752-2630633
传真：0752-2630183
邮编：516000

2、主承销商：广发证券股份有限公司
联系人：郑希希、刘文振、龙俊瑶、李添运
联系地址：广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼
联系电话：020-66338888
传真：020-87553600
邮政编码：510627

（二）本次债券募集说明书全文刊登于深圳证券交易所网站和中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

深圳证券交易所网站：www.szse.cn
中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一：2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券发行网点表

| 序号 | 承销商 | 网点名称 | 网点地址 | 联系人 | 联系电话 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 广发证券股份有限公司▲ | 固定收益销售交易部 | 广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦49层 | 王仁惠 | 020-66338342 |
| | | | 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦18楼 | 武建新 | 010-59136721 |
| 2 | 国海证券股份有限公司 | 资本市场部 | 深圳市福田区竹子林光大银行大厦29楼 | 杨宇 | 0755-88608101 |

注：承销商名称后面标注"▲"，表示该承销商的销售网点可以销售在深圳证券交易所发行的本次债券。