2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人:龙山县城市建设投资开发集团有限公司
主承销商:财信证券有限责任公司

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中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。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。

声明

国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册,并不代表对本期债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本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。

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定,并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺: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。截至本募集说明书封面载明日期,本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务,不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设,地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

投资者认购或持有本期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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

除主承销商外,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中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问,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。投资者在评价和购买本期债券时,应审慎考虑本募集说明书及摘要的重大事项提示及第一章所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人计划本期债券发行结束后一个月内,申请在国家批准的交易场所流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通,亦无法保证本期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。

二、2018年至2020年末,发行人存货分别为438,464.27万元、473,997.96万元和547,671.57万元,占总资产的比例分别为43.25%、40.86%和41.78%。总体来看,发行人的存货以存量土地资产为主且在总资产中占的比重较高,资产流动性相对较弱,存在一定的资产变现风险。同时,土地资产价格受政策环境及宏观经济波动影响较大,若未来土地价格下跌,会导致发行人通过土地转让、抵押融资等渠道筹措的资金减少,对发行人偿债能力造成不利影响。

三、2018年至2020年,发行人政府补助分别为6,851.18万元、9,621.33万元和9,119.86万元,对公司净利润形成重要补充。政府补助资金受宏观经济、地方财政收入以及地方政府管理方式影响较大,如果地方政府财政实力或者补贴政策发生变化,发行人获得政府补贴金额有可能受到不利影响,则有可能导致发行人净利润下降的风险,同时影响发行人盈利水平和偿债能力。

四、发行人主要负责龙山县基础设施建设及土地开发整理等业务。随着龙山县开发建设的不断深入,发行人业务规模快速扩张,债务融资规模也相应扩大。截至2020年末,公司资产负债率为47.35%,负债总额620,751.28万元,其中有息债务为360,802.24万元。预计未来几年随着发行人项目建设持续投入,其债务融资规模也将继续保持较高水平。如果将来发行人无法有效控制债务规模,将对其偿债能力造成一定的压力,而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

五、截至2020年末,发行人本部及下属公司所有权受到限制的资产余额合计为88,839.02万元,占发行人总资产的6.78%。发行人受限资产主要是用于银行贷款抵质押的土地、房产等。如果发行人抵质押贷款出现违约等风险,发行人将失去抵质押资产的所有权。因此,数额较大的抵押资产带来的不确定性将给发行人造成一定的财务风险,对公司正常生产经营活动造成不利影响,进而影响本期债券本息的偿付。

六、本期债券募投项目投资规模较大,建设过程复杂,因此,在建设过程中可能存在较多不确定性因素,如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等,项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。根据募投项目可行性研究报告,在债券存续期内,预计总收入为46,540.28万元,经营净收益为41,327.89万元,能够覆盖用于项目使用债券资金部分的本金及利息。但受宏观经济、运营管理水平、市场需求波动等因素影响,存在项目实际收益低于预期的可能。

七、本期债券由湖南省融资担保集团有限公司就本期债券存续期发行人应偿还的不超过人民币伍亿元的本金、相应的票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证担保,如果发行人在兑付日未按照本期债券募集说明书的约定将本期债券本金和应付利息足额支付给债券持有人,则湖南省担保集团在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和应付未付的票面利息。在本期债券存续期内,因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响,导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行,可能影响本期债券持有人的利益。若湖南省担保集团出现财务困境,将削弱其对发行人的担保能力,可能对本期债券的偿付带来不利影响。

八、中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,本期债券信用级别为AAA,发行人主体长期信用级别为AA-,中证鹏元认为本期债券安全性极高,违约风险极低。中证鹏元认为本期债券的主要风险有如下几点:公司资产流动性较弱;公司面临较大的资金压力;公司短期债务压力加大;公司存在一定或有负债风险。中证鹏元将对发行人进行持续跟踪评级,包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间,中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映发行人的信用状况。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项,导致发行人主体信用级别或本期债券信用级别降低,将会增大投资者的风险,对投资者的利益产生一定影响。

九、本期债券附第5年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券的票面利率,同时发行人在本期债券存续期的第5年末发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人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,或选择继续持有本期债券并接受上述调整。该含权条款有可能对本期债券的期限、利率及偿付产生不确定性的风险,提请投资者关注。

十、投资者认购或持有本期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。

十一、债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对于全体债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人,以及在相关决议通过后取得本期债券的持有人)均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

释义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有所指,下列词语具有以下含义:

发行人、本公司、公司	指	龙山县城市建设投资开发集团有限公司
龙山交投	指	山县安达交通建设投资有限责任公司
远大公司	指	龙山县远大道路桥梁有限责任公司
里耶开发	指	龙山县里耶古城开发有限责任公司
民生扶贫	指	山县民生扶贫开发建设有限责任公司
悠山陵公司	指	龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司
龙发房地产	指	龙山县龙发房地产开发有限公司
果利河公司	指	龙山县果利河城市建设投资有限责任公司
龙元水利	指	龙山县龙元水利水电有限责任公司
保障房公司	指	龙山县保障性安居工程建设有限责任公司
为民公司	指	龙山县为民城市管理服务有限公司
教育建投	指	龙山县教育建设投资有限责任公司
湖南省担保集团	指	湖南省融资担保集团有限公司
本期公司债券、本期债券	指	发行人发行的总额不超过人民币5亿元的"2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券"
本次发行	指	本期债券在中国境内公开发行
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年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》
主承销商	指	财信证券有限责任公司
簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
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《龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券主承销协议》及其补充协议
余额包销	指	主承销商按约定的本期债券的份额,在发行期结束后,将未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券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
县政府	指	龙山县人民政府
县财政局	指	龙山县财政局
县国资委	指	龙山县国有资产监督管理委员会
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
债券持有人	指	本期债券的投资者
债权代理人	指	华融湘江银行股份有限公司龙山县支行
会计师事务所	指	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师	指	湖南麓邻律师事务所
最近三年、报告期	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末
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地区的法定节假日和/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:本募集说明书摘要中,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。

第一章 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时,除募集说明书披露的其他资料外,应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险与对策

(一)利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期,在本期债券的存续期间内,利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

(二)兑付风险

在本期债券存续期内,受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响,发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

(三)流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内,申请在国家批准的交易场所流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通,亦无法保证本期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。

(四)募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模较大,建设过程复杂,因此,在建设过程中也将存在较多不确定性因素,如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等,项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

(五)违规使用债券资金的风险

本期债券募投项目投资规模较大,建设过程复杂,因此,可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。同时,若发行人违规挪用本期债券资金,可能导致本期债券募投项目无法开工建设,导致未来偿债保障存在一定的风险。

二、与行业有关的风险与对策

(一)政策性风险

发行人主要从事城市基础设施建设及保障性住房销售等业务。目前,龙山县人民政府给予的支持性政策构成了发行人业务开展的基础。但未来政策存在调整或修正的可能性,这给发行人未来业务的经营带来了一定的不确定性。

(二)经济周期风险

城市基础设施建设业务和保障性住房开发业务的投资规模及运营收益水平等都受经济周期影响。当经济出现衰退时,城市基础设施建设业务的投资需求也将减少,对发行人的盈利能力产生不利影响。

三、与发行人有关的风险与对策

(一)经营风险

发行人作为国有企业,政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

(二)有息债务规模较大,偿债能力较弱的风险

截至2020年末,公司资产负债率为47.35%,负债总额620,751.28万元,其中有息债务为360,802.24万元。发行人有息负债水平较高,随着债务陆续到期,发行人面临较大兑付压力。如果发行人未来利润及现金流量不能维持在一个合理水平,公司将面临一定的偿债风险。

(三)资产负债率上升的风险

从发行人债务结构看,2018年末、2019年末和2020年末,发行人资产负债率分别47.07%、46.45%和47.35%,资产负债率有小幅上升。预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段,债务融资规模也会继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模,将对发行人的偿债能力带来压力,而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

(四)受限资产规模较大风险

截至2020年末,发行人本部及下属公司所有权受到限制的资产余额合计为88,839.02万元,占发行人总资产的6.78%。发行人受限资产主要是用于银行贷款抵质押的土地、房产等。如果发行人抵质押贷款出现违约等风险,发行人将失去抵质押资产的所有权。因此,数额较大的抵押资产带来的不确定性将给发行人造成一定的财务风险,并对公司正常生产经营活动造成不利影响,进而影响本期债券本息的偿付。

(五)应收款项金额较高风险

截至2020年末,发行人应收账款为46,529.55万元,其中应收县财政局代建工程款余额为45,113.76万元,占应收账款比例为96.94%,余额及占比较大。发行人其他应收款余额为252,011.98万元,占总资产的比例为19.22%,其中非经营性往来占款 39,863.00万元,其他应收款金额较大,且存在部分非经营性往来占款。如果未来出现相关应收款项不能及时收回的情况,发行人生产经营将面临较大风险。

(六)股权资产变动较大风险

2018年初根据龙山县政府战略部署及龙政发[2018]6号文件要求,发行人将龙山交投、远大公司、里耶开发、民生扶贫4家公司的股权从发行人划转给龙山县国有资产管理局,同时吸收具有市场化收益的悠山陵公司、龙发房地产、为民公司、果利河公司及教育建投公司股权。报告期内,发行人股权资产变动较大,由于划出的里耶开发、龙山交投资产和收入占比较大,股权资产的划拨变动虽未导致发行人主营业务发生实质变更,但造成了资产总额和营业收入的短期下滑。并因市场化转型的推进发行人未来存在股权资产进一步变动的可能。

(七)对政府补贴依赖较强风险

2018年至2020年,发行人分别取得政府补助收入6,851.18万元、9,621.33万元和9,119.86万元,政府补贴对发行人净利润占比较高,存在发行人对政府补贴依赖较大的风险。

(八)资产流动性较弱风险

发行人资产中存货占比较大,存货主要由库存土地构成,核心土地资产的变现价值易受当地招商引资情况、土地及房地产市场变化影响,资产流动性偏弱,一旦出现债务偿付危机,可能出现资产不能及时变现的风险。发行人应收款项余额较大,对手方相对集中且存在部分非经营性其他应收款项。发行人资产流动性相对较弱,存在一定的资产变现风险。

(九)现金及现金等价物净增加额为负风险

2018年至2020年末,发行人现金及现金等价物净增加额分别为-141,825.97万元、-2,223.44万元和-2,561.27万元,发行人报告期现金及现金等价物净增加额为负,主要系发行人当年加大基础设施代建项目及保障性住房项目投入、购买不动产经营而导致经营和投资活动现金流出较多所致。公司作为龙山县最大的城市基础设施建设主体,从事的基础设施建设和保障性住房建设业务前期需垫付大量资金。随着政府对城市建设的投资力度逐步增大,公司经营性现金流出规模有可能进一步加大,而基础设施代建项目回款存在滞后性,不能与投入当期完全匹配,导致部分年份经营活动现金流量和现金及现金等价物净增加额为负。

第二章 发行概况

一、债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]74号文件注册公开发行。

本期债券业经2020年6月12日龙山县城市建设投资开发集团有限公司董事会决议和2020年7月2日龙山县城市建设投资开发集团有限公司股东会决议审议通过。

二、本期债券的主要条款

(一)发行人名称:龙山县城市建设投资开发集团有限公司

(二)债券名称:2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券(简称"21龙山城投债")。

(三)发行总额:本期债券计划发行规模为人民币5亿元(含5亿元),其中基础发行额为人民币2.5亿元,弹性配售额为人民币2.5亿元。根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,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,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中约定,当期计划发行规模为5亿元,其中,基础发行额为2.5亿元,弹性配售额为2.5亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照计划发行规模5亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

(1)申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任,按照基础发行额2.5亿元进行配售。

(2)申购总量已达到基础发行额,且未达到计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

(3)申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照计划发行规模5亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

(四)债券期限及利率: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,即在本期债券存续期第5年末,发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数),投资者有权将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人可选择转售或注销被回售的债券。

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

在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(五)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年至第7年末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。

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兑付;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,分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(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调整本期债券的票面利率,发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)。

(七)发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期: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。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(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)发行价格:债券面值100元,平价发行。

(十一)债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式。

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,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。

(十二)发行方式:本期债券为实名制记账式,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。

(十三)发行范围和对象:本期债券通过主承销商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)。

(十四)簿记建档日:【2021】年【8】月【10】日。

(十五)发行首日:本期债券发行期限的第一日,即【2021】年【8】月【11】日,发行期限为【2021】年【8】月【11】日至【2021】年【8】月【12】日。

(十六)起息日:自【2021】年【8】月【11】日开始计息,本期债券存续期限内每年的【8】月【11】日为该计息年度的起息日。

(十七)计息期限:本期债券计息期限为【2021】年【8】月【11】日起至【2028】年【8】月【10】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期限为【2021】年【8】月【11】日起至【2026】年【8】月【10】日止。

(十八)付息日:【2022】年至【2028】年每年的【8】月【11】日为上一个计息年度的付息日。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【2022】年至【2026】年每年的【8】月【11】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。

(十九)兑付日:【2024】年至【2028】年每年的【8】月【11】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【2024】年至【2026】年每年的【8】月【11】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)本息兑付方式:通过本期债券登记机构和有关机构办理。

(二十一)兑付价格:在债券存续期的第3年至第7年末,每年按每百元本金值的20%兑付。

(二十二)偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十三)承销方式:本期债券由主承销商财信证券有限责任公司以余额包销方式承销。

(二十四)承销商:本期债券主承销商为财信证券有限责任公司。

(二十五)信用评级:中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,本期债券信用级别为AAA,发行人主体长期信用级别为AA-。

(二十六)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。

(二十七)募集资金监管银行:华融湘江银行股份有限公司龙山县支行、长沙银行股份有限公司

(二十八)偿债资金监管银行、债权代理人:华融湘江银行股份有限公司龙山县支行

(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,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。

三、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《2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二)通过主承销商在银行间市场公开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设置的发行网点索取。认购方法如下:

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结算公司上海分公司托管。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结算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,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

(五)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

(一)本期债券通过主承销商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。

第三章 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划发行规模为5亿元,其中基础发行额为2.5亿元,弹性配售额为2.5亿元。如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为2.5亿元,其中1.5亿元用于龙山县中医药健康科技产业园建设项目,1亿元用于补充营运资金;若行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为5亿元,其中3亿元用于龙山县中医药健康科技产业园建设项目,2亿元用于补充营运资金。

募集资金使用分配情况如下:

募集资金使用分配表(不行使弹性配售选择权)

单位:万元、%

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	募集资金占投资总额比例	占当期募集资金比例
1	龙山县中医药健康科技产业园建设项目	46,313.16	15,000	32.39	60.00
2	补充营运资金	–	10,000	–	40.00
合计		46,313.16	25,000	–	100.00

募集资金使用分配表(行使弹性配售选择权)

单位:万元、%

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	募集资金占投资总额比例	占当期募集资金比例
1	龙山县中医药健康科技产业园建设项目	46,313.16	30,000	64.78	60.00
2	补充营运资金	–	20,000	–	40.00
合计		46,313.16	50,000	–	100.00

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向,未用于弥补亏损和非生产性支出,未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

发行人承诺,不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用,并通过加强资金使用规划,引入多方的监督管理,达到专款专用,确保本期债券的募集资金严格按照募集说明书承诺的用途安排使用。

(一)公司设立本期债券募集资金专户,并与债券募集资金监管银行签署监管协议,资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

(二)制定债券募集资金管理制度,募集资金使用情况由公司财务部门进行日常监督,定期对募集资金使用情况进行核实,并将检查核实情况报告董事会。

(三)公司监事会有权对募集资金使用情况进行监督,对违法使用募集资金的情况有权予以制止。

三、偿债计划

(一)偿债计划概况

本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%,当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外,本期债券采用固定利率计提利息,因而还本付息的不确定因素较少,有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。为了充分、有效地保护债券持有人的利益,发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划,形成一套确保债券安全兑付的机制。

(二)偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司龙山县支行担任本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》,开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息,该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内,发行人应于年度付息日、本金兑付日前第10个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内,在每年兑付日前10个工作日内,如专户内资金数额不足以支付当期本息,监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后,将通过出售短期投资和票据,使用银行贷款,出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额;专户账户未能完全补足前,发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;调减或暂缓发放高级管理人员的奖金,以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作,自设立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点,发行人已建立一个多层次、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。

4、建立了募集资金监管制度,以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益,确保募集资金被规范使用,发行人制定了《募集资金管理制度》,并与华融湘江银行股份有限公司龙山县支行、长沙银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》,聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定,以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度,最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益,发行人制定了《债券持有人会议规则》,建立债券持有人会议制度。同时,与华融湘江银行股份有限公司龙山县支行签订了本期债券《债权代理协议》,聘请该公司为本期债券债权代理人,在本期债券存续期限内代表债券持有人,依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

6、设置了严厉的违约处理措施,以有效避免违约情况出现,确保债券持有人利益

为保护债券持有人的利益,本期债券《债权代理协议》对违约事项及处理措施进行了约定,并制定了严厉的违约处理措施,以有效避免违约情况出现,确保债券持有人利益。

四、本期债券的偿债保证措施

(一)发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

2018年末至2020年末,发行人资产总计分别为1,013,897.16万元、1,160,164.22万元和1,310,926.26万元,资产规模基本稳定,综合实力不断增强;资产负债率分别为47.07%、46.45%和47.35%,资产负债率维持在较低水平,负债结构合理,偿债能力较强。

2018年至2020年,发行人分别实现营业收入30,398.99万元、33,121.18万元和39,040.07万元,维持在较高水平。发行人的主营业务收入主要来源于基础设施建设收入和保障房销售收入,上述业务与龙山县经济发展和居民生活息息相关,业务具有可持续性。2018年至2020年度,发行人实现净利润7,972.04万元、8,589.97万元和9,689.86万元,净利润稳步增长,且最近三年平均可分配利润足以支付本期债券当期应付利息。

2018年至2020年份,发行人经营活动现金流量净额分别为-96,652.15万元、5,034.93万元和13,385.29万元,发行人经营活动现金流正常,能够满足本期债券本息偿付的需要。随着发行人业务的全面拓展,其经营活动现金流还将进一步增长。

综上所述,发行人综合实力较强,财务结构稳健,整体负债水平较低,近年来盈利能力不断提高。随着龙山经济社会的持续发展,城镇化水平的提高,加之龙山县人民政府对发行人的大力支持,预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强,为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

(二)募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据具有工程咨询甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《龙山县城市建设投资开发集团有限公司龙山县中医药健康科技产业园建设项目可行性研究报告》,在项目运营期内预计总收入为80,461.55万元,经营净收益为68,824.52万元,对募投项目总投资额46,313.16万元的覆盖比率为148.61%,项目所得税后财务内部收益率(FIRR)为9.76%;所得税后财务净现值(Ic=8%)3,345.60万元;所得税后静态投资回收期(含建设期)8.61年,表明项目在经济上是可行的。

债券存续期7年期内项目经营净收益为41,327.89万元,用于项目部分债券本息和为41,250.00万元,债券存续期内项目经营净收益对用于项目部分债券本息的覆盖比率为100.19%。

债券存续期5年期内项目经营净收益为35,290.86万元,用于项目部分债券本息和为39,900.00万元,其中利息合计为9,900.00万元,债券存续期内项目经营净收益对用于项目部分债券利息的覆盖倍数为3.56倍,债券存续期内项目经营净收益对用于项目部分债券本息的覆盖比率为88.45%,债券存续期内项目经营净收益不足以覆盖用于项目部分债券本息的缺口将以发行人日常经营利润、其他外部融资偿还。同时发行人为本期债券聘请第三方担保机构提供担保,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,确保本期债券安全兑付。

以上指标说明项目经济效益较好,具有较好抗风险能力,项目从财务评价角度来说是可行的。

(三)第三方担保机构为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券发行总额不超过人民币5亿元,为保障本期债券的偿付能力,确保债券持有人的合法权益不受损害,发行人为本期债券聘请第三方担保机构提供担保,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。

在发行人不能全额兑付债券本息时,湖南省融资担保集团有限公司将在其担保范围内承担担保责任,将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户,以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

(四)其他偿债保障措施

1、发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑

发行人经营稳健,资信状况优良并具有较强的融资能力,自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系,即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系,获得多家商业银行的流动性支持,通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

2、畅通的外部融资渠道能够为本期债券到期偿付提供进一步支撑

发行人经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的市场声誉,与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系,具有广泛而畅通的融资渠道,融资能力较强。如果由于意外情况致使发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金,发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系,通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

3、当地政府对发行人发展给予大力支持

龙山县人民政府的大力支持增强了发行人的竞争实力,按照国家政策持续给予发行人财政补贴和税收优惠,促进发行人进一步做大做强,巩固了发行人的盈利能力,提升了发行人可持续发展能力,为本期债券的偿付提供了一定的基础保障。

五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

本期债券募集资金投资项目方向良好、经济与社会效益明显,发行人现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高,短期和长期偿债能力强。龙山县经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强,政府在资产注入、政策扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。本期债券由湖南省担保集团提供不可撤销连带保证责任担保。从发行人报告期情况来看,发行人兑付情况良好,目前经营情况总体稳健,本期债券偿债保障措施到位,到期不能兑付本息的风险较小。

六、发行人相关承诺

发行人已出具《关于募投项目产生收益优先用于偿债的承诺函》,承诺:

(一)募投项目收入优先用于偿还本期债券,在本期债券兑付完成前,不做其他资金用途安排;

(二)发行人将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;

(三)发行人如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续并及时披露。

同时,承诺公司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;发行人所在地政府及财政部门未对本期债券提供任何形式的担保及财政补贴;本期债券的募投项目不涉及政府和社会资本合作、政府购买服务及财政补贴。公司已对募投项目进行充分的可行性论证,自行负责项目的融资、建设、运营和租售并自负盈亏。

第四章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:龙山县城市建设投资开发集团有限公司　法定代表人:田宏应　注册资本:100,000万元
实缴资本:85,320.00万元　成立日期:1999年8月24日　统一社会信用代码:914331307506474798
住所:湖南省龙山县华塘开发区　办公地址:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县华塘商居城28栋28层
信息披露事务负责人:徐勇　信息披露事务负责人职位:副总经理
联系电话:0743-6222659　传真:0743-6222659　邮编:416800　所属行业:房地产业

经营范围:城市片区开发、基础设施、产城融合、工业园区、现代物流园区、文化旅游、专业市场、房地产、保障性住房建设项目、棚户区改造项目、城镇化建设、土地储备及开发利用、城市节能减排和环保基础设施建设的投融资、建设及运营管理;社会公益事业和公共事业发展方面的基础设施项目的投融资、建设、运营和管理;实业、股权等投资及并购整合;易地扶贫搬迁;工程检测、建筑材料检测;公共交通运营管理;资产资源经营管理;会展、广告、医疗健康、酒店、体育等现代服务业的经营与管理;建筑装饰材料、建筑机械材料的批发、零售;燃气热力设备及用具的销售;物业管理及停车场服务;省级、县级储备粮代储管理和其他农副产品加工及购销;粮食与应急物资储备;对其他国有平台公司及本公司下属子公司的投融资担保、县政府及出资人指定的国有资产经营管理和主体运作。(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)

龙山县城市建设投资开发集团有限公司是经龙山县人民政府批准,于1999年8月依法设立的有限责任公司(国有控股),现股东为龙山县人民政府和国开发展基金有限公司,公司主要职能是承担龙山县城市建设投融资和国有资产营运任务,负责龙山县城市基础设施建设以及保障性住房建设与销售等。

截至2020年12月31日,公司经审计的资产总额为1,310,926.26万元,负债总额为620,751.28万元,所有者权益为690,174.98万元,资产负债率为47.35%。2020年公司实现营业总收入为39,040.07万元,净利润为9,689.86万元,近三年平均净利润为8,750.62万元。

二、历史沿革

1、发行人的设立

龙山县城市建设投资开发集团有限公司前身龙山县城市建设开发有限公司经龙山县国有资产管理局同意,于1999年8月24日正式成立。公司设立时注册资本5,000.00万元,龙山县磨盘寨开发区工程建设指挥部以货币出资178.00万元,实物出资4,822.00万元。本次出资业经湘西会计师事务所龙山分所审验,并出具龙验字[1999]第627号验资报告予以验证。

2、发行人的主要历史沿革

2003年6月26日,根据龙山县人民政府批示和修改后的公司章程,龙山县城市建设开发有限公司更名为龙山县市政工程有限责任公司。

2003年7月19日,根据龙山县人民政府《关于成立龙山县城市建设投资开发公司的通知》(龙政发【2013】19号)和修改后的公司章程,公司名称由龙山县市政工程有限责任公司变更为龙山县城市建设投资开发有限公司;公司股东由龙山县磨盘寨开发区工程建设指挥部变更为龙山县人民政府;公司注册资本由5,000.00万元变更为10,000.00万元,其中货币出资178.00万元,实物出资9,822.00万元。本次增资业经湘西吉顺联合会计师事务所审验,并出具湘吉顺会计师验字(2003)170号验资报告予以验证。

2016年3月24日,根据龙山县国有资产管理局《关于龙山县城市建设投资开发有限公司增加公司注册资本的决定》(龙国资【2016】4号)和龙山县城市建设投资开发有限公司股东会决议(龙城建投【2015】10号),公司注册资本由10,000.00万元增加至14,285.00万元,确认由国开发展基金有限公司认缴4,285.00万元,占公司总股本的30%。

2017年4月11日,根据龙山县城市建设投资开发有限公司董事会和股东会决议,公司注册资本由14,285.00万元增加至100,000.00万元,其中由龙山县人民政府出资66,715.00万元,国开发展基金有限公司出资33,285.00万元。

2019年3月29日,根据股东会决议和修改后的公司章程,龙山县城市建设投资开发有限公司更名为龙山县城市建设投资开发集团有限公司。

2019年8月27日,根据龙山县城市建设投资开发有限公司股东会决议和公司章程,国开发展基金有限公司将其认缴的16,145.00万元转让给龙山县人民政府。本次股权转让后,龙山县人民政府出资82,860.00万元,国开发展基金有限公司出资17,140.00万元。

2020年6月9日,根据龙山县城市建设投资开发有限公司股东会决议和公司章程,国开发展基金有限公司将其认缴的2,460.00万元转让给龙山县人民政府。转让后,公司注册资本为100,000.00万元人民币,其中龙山县人民政府出资85,320.00万元人民币,国开发展基金有限公司出资14,680.00万元人民币。

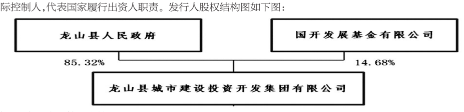
3、重大资产重组事项

最近三年,发行人未发生重大资产重组行为。

三、股东和实际控制人情况

(一)发行人股权结构

截至本募集说明书出具之日,发行人股东为龙山县人民政府和国开发展基金有限公司,其中龙山县人民政府持有发行人85.32%的股权,系发行人的实际控制人,代表国家履行出资人职责。发行人股权结构图如下图:



(二)发行人控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东和实际控制人为龙山县人民政府。

截至本募集说明书出具之日,发行人控股股东、实际控制人报告期内不存在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、不存在债务违约等严重负面情形、重大负面舆情。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

(一)发行人子公司基本情况

截至2020年末,发行人纳入合并范围的一级子公司9家,二级子公司4家,主要子公司基本情况见下表:

发行人主要子公司情况表

子公司名称	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	投资方式
龙山县为民城市管理服务有限公司	保洁服务	1,000.00	100%	直接投资
龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	基础设施建设	50,000.00	100%	直接投资
龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	保障房建设	10,000.00	90%	直接投资
龙山县龙元水利水电有限责任公司	水利水电建设	20,000.00	75%	直接投资
龙山县教育建设投资有限责任公司	教育设施建设	10,000.00	100%	直接投资
龙山县龙发房地产开发有限公司	房地产开发	800.00	100%	直接投资
龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司	殡葬服务	10,000.00	100%	直接投资
龙山县智慧城市运营管理有限公司	智慧城市建设	30,000.00	100%	直接投资
龙山县正平建筑材料检测有限公司	专业检测服务	10,000.00	100%	直接投资
龙山建国饭店有限公司	住宿和餐饮业	2,000.00	90%	间接投资
龙山县龙利水电有限责任公司	电力、热力、燃气及水生产和供应业	1,500.00	75%	间接投资
龙山县龙洁供水有限责任公司	电力、热力、燃气及水生产和供应业	1,000.00	75%	间接投资
龙山县龙达水利水电勘测设计有限公司	科学研究和技术服务业	100.00	75%	间接投资

(二)发行人下属联营、合营公司基本情况

截至2020年末,发行人联营、合营企业基本情况如下:

企业名称	业务性质	持股比例	对投资的会计处理方法
龙山县龙达公共交通有限责任公司	公共交通服务	25.00%	权益法
龙山长银棚改建设管理中心(有限合伙)	棚户区改造	21.56%	权益法
龙山县北控威保特环境科技有限公司	环保产业	10.01%	权益法
湖南建工山水龙城建设有限责任公司	建筑业	22.50%	权益法

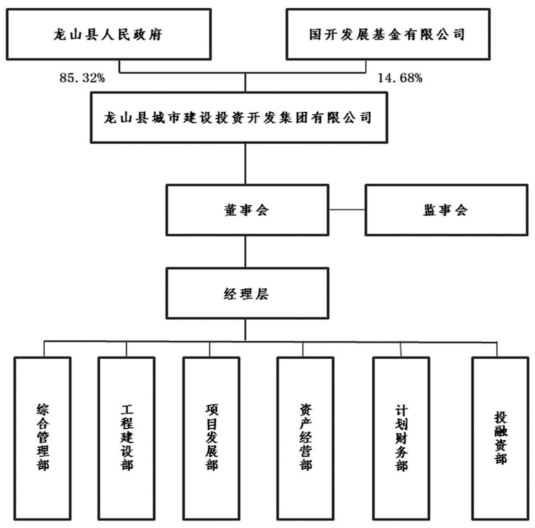
五、公司治理和组织结构

(一)发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定,制定了《龙山县城市建设投资开发集团有限公司章程》(以下简称"章程")。公司由龙山县人民政府、国开发展基金有限公司出资设立,设立股东会、董事会、监事会和经营机构。股东会、董事会、监事会和经营机构之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构,在近三年内运行良好。

(二)公司组织结构

发行人目前下设综合管理部、工程建设部、项目发展部、资产经营部、计划财务部、投融资部6个部门。截至本募集说明书签署日,发行人组织结构图如下:



六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事、监事及高管情况如下:

姓名	职务	性别	任期
田宏应	董事长、总经理	男	2020年12月至今
徐勇	董事、副总经理	男	2019年3月至今
陈乾	董事、副总经理	男	2019年3月至今
向富成	董事、副总经理	男	2019年3月至今
江林	董事、副总经理	男	2020年12月至今
田宗越	董事	男	2020年7月至今
李世祥	董事	男	2019年12月至今
谭春桃	监事	女	2020年9月至今
向春梅	监事	女	2020年9月至今
向洪利	监事	男	2020年9月至今
刘目科	监事	男	2020年9月至今
梁安波	监事	男	2020年9月至今
肖熙洪	财务负责人	男	2018年12月至今

发行人董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》、《公司章程》等有关相关法律法规要求,并按照合法程序产生。谭春桃女士、向春梅女士和刘目科先生均为公务员兼职,上述3人行政编制和薪酬领取均在政府机关,兼职期间未在公司领取薪酬,符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》等相关规定。

七、发行人主营业务业务情况

发行人系龙山县人民政府下属的国有控股企业,是龙山县负责城市基础设施以及保障性住房建设的重要主体,为龙山县的经济发展做出了重大的贡献。

(一)发行人主营业务基本概况

报告期内,发行人主要从事市政基础设施建设和保障性住房的建设和销售,两项业务构成公司收入的主要来源。近三年,公司主营业务收入、成本和利润构成情况如下表所示:

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
2020年				
基础设施建设业务	16,449.53	13,707.94	2,741.59	16.67%
保障性住房销售业务	18,451.94	17,353.94	1,098.00	5.95%
合计	**34,901.47**	**31,061.88**	**3,839.59**	**11.00%**
2019年				
基础设施建设业务	13,237.65	11,031.38	2,206.28	16.67%
保障性住房销售业务	16,268.86	15,507.48	761.38	4.68%
合计	**29,506.51**	**26,538.85**	**2,967.66**	**10.06%**
2018年				
基础设施建设业务	23,727.53	19,772.94	3,954.59	16.67%
保障性住房销售业务	4,889.22	4,664.31	224.90	4.60%
合计	**28,616.75**	**24,437.26**	**4,179.49**	**14.61%**

2018年至2020年度,发行人主营业务收入分别为28,616.75 万元、29,506.51 万元和34,901.47万元,报告期内,发行人主营业务收入持续增长,2019年较2018年增加889.76万元,增长率为3.11%,2020年较2019年增长5,394.96万元,增长率为18.28%。发行人报告期内业务收入持续增长,主要因为保障房住房销售收入持续增长。2018年根据龙山县政府战略部署及龙政发[2018]6号文件要求,龙山县政府将龙山交投、远大公司、里耶开发、民生扶贫4家公司的股权划出发行人,导致2019年度基础设施建设业务收入出现下滑。同时,发行人取得龙山县正平建筑材料检测有限公司股权,与中国石化销售股份有限公司合资成立龙山龙联石化有限公司,将进一步扩大资产规模和经营性收入占比。

2018年至2020年度,发行人主营业务毛利润分别为4,179.49万元、2,967.66万元和3,839.59万元,呈现波动趋势,2019年度毛利润降低的主要原因为2019年度毛利率较高的市政基础设施建设业务收入比重下降,2020年度随着营业收入增长,毛利润有所回暖。

2018年至2020年度,发行人主营业务毛利率分别为14.61%、10.06%和11.00%,报告期内略有波动,主要原因为:一是市政基础设施建设业务毛利率较高,报告期内毛利保持在16.67%,市政基础设施建设业务收入在当期主营业务收入占比的高低对当期主营业务整体毛利率有一定影响;二是保障性住房销售业务由于其政策特殊性,销售价格受到政府管控,毛利率较低,报告期内毛利率分别为4.60%、4.68%和5.95%,因此保障性住房销售收入在当期主营业务收入占比的高低导致当期主营业务整体毛利率波动。

总体来说,发行人营业状况良好,营业收入稳步增长,主营业务持续健康发展,有着较强的盈利能力。同时公司也在积极开拓新业务,如工程建设施工、保洁服务以及墓地销售等业务,虽然目前这些业务对公司的营业收入和利润影响较小,但预期未来有较大发展空间。

(二)发行人主营业务经营模式

发行人是龙山县重要的基础设施建设主体,自成立以来承担了龙山县大量重要的市政基础设施建设任务,该业务主要由发行人及部分子公司负责。

2014年1月,发行人与龙山县人民政府签订了《基础设施建设项目委托代建协议》,根据该协议,发行人在龙山县政府及其有关部门的安排下从事基础设施项目的投资建设及业务管理。在项目建设期内,龙山县政府按年对发行人承建的市政基础设施项目的年度投资额进行确认,县财政局等单位出具《代建项目投资确认书》,以发行人承建项目的年度投资额,加上项目管理服务费(按年度投资的 20%计算)作为工程项目的价款结算依据。报告期内发行人基础设施建设收入主要来自于城市基础设施、棚户区改造、村庄整理、道路等建设工程,发行人先后承担了体育中心项目、城市中心片区棚户区改造项目、石羔水厂集中供水工程、民族路延伸工程、农村综合服务平台及旅游精品线路公共设施等一大批县内基础设施建设项目。

第五章 发行人主要财务情况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2018年、2019年财务报告出具亚会A审字(2020)1722号标准无保留意见审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)认为:公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了公司2018年12月31日、2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度、2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2020年财务报告出具亚会审字(2021)第01630008号标准无保留意见审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)认为:公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

如无特别说明,本节引用的财务数据分别引自公司经审计的2018年度、2019年度和2020年度财务报告。

一、发行人最近三年财务报表

(一)合并财务报表

1、合并资产负债表

单位:万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产:			
货币资金	34,057.42	36,618.69	38,842.13
应收账款	46,529.55	52,241.53	38,102.27
预付款项	177.31	257.99	1,043.61
其他应收款	252,011.98	251,967.12	209,876.72
存货	547,671.57	473,997.96	438,464.27
其他流动资产	1,892.53	1,514.65	109.15
流动资产合计	**882,340.36**	**816,597.95**	**726,438.16**
非流动资产:	–	–	–
可供出售金融资产	5,655.00	5,655.00	5,655.00
持有至到期投资	–	–	–
长期应收款	95,004.69	91,484.95	77,965.64
长期股权投资	11,668.13	11,262.14	11,263.00
投资性房地产	4,236.06	4,344.38	4,452.71
固定资产	26,561.25	27,113.46	2,112.30
在建工程	285,127.02	203,639.85	185,882.63
生产性生物资产	–	–	–
无形资产	16.57	6.23	7.90
开发支出	–	–	–
商誉	–	–	–
长期待摊费用	315.82	59.95	119.74
递延所得税费用	1.36	0.31	0.09
其他非流动资产	–	–	–
非流动资产合计	**428,585.90**	**343,566.28**	**287,459.01**
资产总计	**1,310,926.26**	**1,160,164.22**	**1,013,897.16**
负债和所有者权益	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
流动负债:			
短期借款	8,450.00	16,600.00	10,650.00
应付账款	2,254.84	1,225.87	364.28
预收款项	9,313.54	16,270.67	11,008.39
应付职工薪酬	8.32	7.87	4.84
应交税费	30.07	16.58	333.67
其他应付款	160,092.94	156,918.70	126,463.08
一年内到期的长期负债	55,810.00	33,940.00	13,860.00
流动负债合计	**235,959.70**	**224,979.68**	**162,684.26**
非流动负债:	–	–	–
长期借款	269,457.24	214,380.00	218,260.00
应付债券	–	–	–
长期应付款	115,334.34	99,573.26	96,285.21
递延收益	–	–	–
非流动负债合计	**384,791.58**	**313,953.26**	**314,545.21**
负债合计	**620,751.28**	**538,932.94**	**477,229.47**
所有者权益:	–	–	–
实收资本	85,320.00	82,860.00	82,860.00
资本公积	559,363.96	502,480.09	421,506.47
其他综合收益	–	–	–
盈余公积	3,005.07	2,205.85	1,447.98
未分配利润	42,485.95	33,685.35	30,853.24
归属于母公司所有者权益合计	690,174.98	621,231.28	536,667.69
少数股东权益	–	–	–
所有者权益合计	**690,174.98**	**621,231.28**	**536,667.69**
负债和所有者权益总计	**1,310,926.26**	**1,160,164.22**	**1,013,897.16**

2、合并利润表

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	**39,040.07**	**33,121.18**	**30,398.99**
其中:营业收入	39,040.07	33,121.18	30,398.99
二、营业总成本	**38,076.70**	**34,236.77**	**29,658.14**
其中:营业成本	34,597.88	29,732.95	25,985.93
税金及附加	569.99	1,326.96	854.56
销售费用	9.61	58.16	3.45
管理费用	2,225.57	2,056.06	1,759.86
研发费用	–	–	–
财务费用	673.65	1,062.65	1,054.34
其中:利息费用	768.87	1,187.36	904.82
利息收入	-98.00	128.98	245.60
加:其他收益	9,119.86	9,621.33	6,851.18
投资收益(损失以"-"号填列)	526.46	318.14	522.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	–	–	–
资产减值损失 (损失以"-"号填列)	-736.32	-235.44	-107.69
资产处置收益(损失以"-"号填列)	–		
三、营业利润	**9,873.36**	**8,588.44**	**8,006.34**
加:营业外收入	2.45	46.54	22.14
减:营业外支出	168.41	40.48	47.88
四、利润总额	**9,707.40**	**8,594.49**	**7,980.60**
减:所得税费用	17.54	4.52	8.56
五、净利润	**9,689.86**	**8,589.97**	**7,972.04**
归属于母公司股东的净利润	9,689.86	8,589.97	7,972.04
少数股东损益	–	–	–

3、合并现金流量表

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	27,110.80	24,629.90	13,766.51
收到的税费返还	0.07	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	64,181.00	59,462.46	78,328.31
经营活动现金流入小计	91,291.87	84,092.36	92,094.81
购买商品、接受劳务支付的现金	63,981.46	66,937.62	113,511.76
支付给职工以及为职工支付的现金	839.86	499.68	530.29
支付的各项税费	3,634.61	2,967.36	1,917.68
支付其他与经营活动有关的现金	9,450.65	8,652.77	72,787.24
经营活动现金流出小计	77,906.58	79,057.42	188,746.96
经营活动产生的现金流量净额	**13,385.29**	**5,034.93**	**-96,652.15**
二、投资活动产生的现金流量	–	–	–
收回投资收到的现金	–	–	2,970.00
取得投资收益所收到的现金	450.45	539.00	297.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.02	–	–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	222.79	–	2,229.25
投资活动现金流入小计	673.27	539.00	5,496.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	85,658.03	33,007.53	123.02
投资支付的现金	382.00	–	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	71,932.97
投资活动现金流出小计	86,040.03	33,007.53	72,055.98
投资活动产生的现金流量净额	**-85,366.76**	**-32,468.53**	**-66,559.47**
三、筹资活动产生的现金流量	–	–	–
吸收投资收到的现金	65,339.56	66,508.40	51,970.00
取得借款收到的现金	113,562.76	61,500.00	78,004.24
发行债券收到的现金	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	56,005.20	1,080.00	–
筹资活动现金流入小计	234,907.52	129,088.40	129,974.24
偿还债务支付的现金	52,619.76	39,765.50	62,723.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,645.02	16,534.23	13,107.40
支付其他与筹资活动有关的现金	94,222.54	47,578.52	32,758.18
筹资活动现金流出小计	165,487.32	103,878.24	108,588.58
筹资活动产生的现金流量净额	**69,420.20**	**25,210.16**	**21,385.66**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-2,561.27	-2,223.44	-141,825.97
加:期初现金及现金等价物余额	36,618.69	38,842.13	180,668.10
六、期末现金及现金等价物余额	**34,057.42**	**36,618.69**	**38,842.13**

(二)母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位:万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产:			
货币资金	13,343.31	30,196.91	28,232.42
应收账款	37,581.98	43,926.05	33,245.39
预付款项	25.82	22.00	
其他应收款	231,664.59	238,324.40	172,702.14
存货	376,998.81	332,565.84	332,565.84
流动资产合计	**659,614.51**	**645,035.20**	**566,745.78**
非流动资产:	–	–	–
长期股权投资	159,176.75	120,044.63	108,500.25
投资性房地产	–	–	–
固定资产	24,657.07	25,138.25	6.48
在建工程	204,473.07	158,475.62	147,626.25
生产性生物资产	–	–	–
无形资产	13.58	2.90	4.09
开发支出	–	–	–
商誉	–	–	–
长期待摊费用	231.03	–	–
递延所得税费用	–	–	–
其他非流动资产	–	–	–
非流动资产合计	**388,551.51**	**303,661.40**	**256,137.08**
资产总计	**1,048,166.02**	**948,696.60**	**822,882.86**
负债和所有者权益	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
流动负债:			
短期借款	3,100.00	3,100.00	1,900.00
衍生金融负债	–	–	–
应付账款	284.03	1,046.58	160.67
预收款项	15.98	2,729.63	2,729.13
其他应付款	135,898.73	124,213.59	107,452.76
持有待售的负债	–	–	–
一年内到期的长期负债	32,510.00	13,550.00	5,800.00
其他流动负债	–	–	–
流动负债合计	**171,808.75**	**144,639.80**	**118,042.56**
非流动负债:	–	–	–
长期借款	179,527.24	169,450.00	156,700.00
应付债券	–	–	–
长期应付款	22,436.00	–	–
递延收益	–	–	–
非流动负债合计	**201,963.24**	**169,450.00**	**156,700.00**
负债合计	**373,771.99**	**314,089.80**	**274,742.56**
所有者权益:	–	–	–
实收资本	85,320.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	557,329.69	510,764.60	431,876.75
其他综合收益	–	–	–
盈余公积	3,005.07	2,205.85	1,447.98
未分配利润	28,739.27	21,636.35	14,815.57
所有者权益合计	**674,394.03**	**634,606.79**	**548,140.30**
负债和所有者权益总计	**1,048,166.02**	**948,696.60**	**822,882.86**

2、母公司利润表

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	**13,699.01**	**10,694.58**	**21,527.16**
减:营业成本	11,436.81	8,913.50	17,938.58
营业税金及附加	0.08	16.24	
销售费用	–	17.47	0.43
管理费用	1,112.95	630.74	485.68
研发费用	–	–	–
财务费用	169.45	133.72	700.95
其中:利息费用	245.18	244.37	904.79
利息收入	77.41	112.18	205.25
加:其他收益	7,124.71	6,614.38	5,448.26
投资收益(损失以"-"号填列)	370.49	219.14	360.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	–	–	–
资产减值损失 (损失以"-"号填列)	-481.58	-202.74	-11.57
资产处置收益(损失以"-"号填列)	–		
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	**7,993.34**	**7,613.71**	**8,198.20**
加:营业外收入	0.00	3.00	16.60
减:营业外支出	1.16	38.06	0.40
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	**7,992.18**	**7,578.64**	**8,214.39**
减:所得税费用	–	–	–
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	**7,992.18**	**7,578.64**	**8,214.39**
五、其他综合收益的税后净额	–	–	–
六、综合收益总额	**7,992.18**	**7,578.64**	**8,214.39**

3、母公司现金流量表

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,793.65	13.92	0.15
收到的税费返还	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	15,988.76	15,535.11	19,338.74
经营活动现金流入小计	37,782.42	15,549.03	19,338.89
购买商品、接受劳务支付的现金	29,415.95	41,730.85	59,223.95
支付给职工以及为职工支付的现金	343.56	109.82	76.88
支付的各项税费	2,122.76	16.24	–
支付其他与经营活动有关的现金	7,062.68	343.95	41,369.65
经营活动现金流出小计	38,944.95	42,200.85	100,670.48
经营活动产生的现金流量净额	**-1,162.54**	**-26,651.82**	**-81,331.58**
二、投资活动产生的现金流量	–	–	–
收回投资收到的现金	–	–	–
取得投资收益所收到的现金	346.50	220.00	–
投资活动现金流入小计	346.50	220.00	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	68,325.31	32,972.45	2.13
投资支付的现金	382.00	25,717.18	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	–
投资活动现金流出小计	68,707.31	58,689.63	2.13
投资活动产生的现金流量净额	**-68,360.81**	**-58,469.63**	**-2.13**
三、筹资活动产生的现金流量	–	–	–
吸收投资收到的现金	50,124.55	66,508.40	50,840.00
取得借款收到的现金	43,372.76	49,100.00	41,478.00
发行债券收到的现金	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	29,442.25	–	–
筹资活动现金流入小计	122,939.56	115,608.40	92,318.00
偿还债务支付的现金	18,389.76	15,260.00	48,978.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,266.32	13,262.46	9,999.84
支付其他与筹资活动有关的现金	38,613.74	–	–
筹资活动现金流出小计	70,269.82	28,522.46	58,977.84
筹资活动产生的现金流量净额	**52,669.74**	**87,085.94**	**33,340.16**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-16,853.60	1,964.49	-47,993.55
加:期初现金及现金等价物余额	30,196.91	28,232.42	76,225.97
六、期末现金及现金等价物余额	**13,343.31**	**30,196.91**	**28,232.42**

第六章 担保情况

一、担保人基本情况和业务情况

公司名称:湖南省融资担保集团有限公司　注册地址:长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层
法定代表人:曾鹏飞　注册资本:600,000.00万元人民币　公司类型:有限责任公司(国有控股)
股东单位:湖南省财政厅(100%)

经营范围:凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保,票据承兑担保,贸易融资担保,项目融资担保,信用证担保,经监管部门批准的其他融资性担保业务;诉讼保全担保,投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(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)

2020年末,湖南省担保集团资产总计762,440.95万元,负债总计185,147.19万元,所有者权益合计577,293.76万元。2020年度,湖南省担保集团实现营业收入41,714.45万元,实现净利润4,076.86 万元。

二、担保人近一年主要财务数据

担保人2020年度财务报告经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了利安达审字【2021】第2091号标准无保留意见的审计报告。

担保人最近一年主要财务数据和指标

单位:万元、%

项目	2020年末/2020年度
总资产	762,440.95
总负债	185,147.19
所有者权益	577,293.76
营业收入	41,714.45
营业利润	6,456.81
净利润	4,076.86
经营活动产生的现金流净额	78,491.45
投资活动产生的现金流净额	486.35
筹资活动产生的现金流净额	–
资产负债率	24.28
净资产收益率	0.71

三、担保人信用状况

湖南省担保集团的股东及实际控制人为湖南省财政厅,经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,湖南省担保集团的主体长期信用等级为AAA。湖南省担保集团资本实力及代偿能力较强,为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

四、担保人累计担保余额

根据湖南省担保集团2020年12月31日财务报表及相关统计数据,截至2020年末,湖南省担保集团扣除对其他融资担保公司和再担保公司股权投资的非合并财务口径(以下简称"非合并财务口径")净资产为54.99亿元;湖南省担保集团为本期债券提供全额不超过5亿元的担保;对发行人及其关联方的融资担保责任余额为非合并财务口径净资产的9.09%,未超过15%。2020年末,湖南省担保集团融资担保责任余额为226.03亿元;湖南省担保集团融资担保责任余额是非合并财务口径净资产的4.11倍,未超过10倍,符合《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1号)及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)中对于单一客户集中度的相关规定。

第七章 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议,也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者,本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所缴税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

(一)增值税

经国务院批准,2016年3月24日,财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),其中金融业自2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税,根据该通知要求,包括有价证券转让等金融服务需要按照规定征收增值税。

(二)所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的本期债券利息计入企业当期收入,核算当期损益后缴纳企业所得税。

(三)印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据,均应缴纳印花税。投资人应按相关规定缴纳印花税。

(四)税项抵销

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,投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问,发行人不承担由此产生的任何责任。

第八章 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定,进行信息披露,披露时间不晚于企业在其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券上市后,发行人将严格履行信息披露义务,及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本期公司债券信息披露的负责人,按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人:徐勇
电话:0743-6222659
传真:0743-6222659
联系地址:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县华塘商居城28栋28层

二、本期债券发行前的信息披露

本期公司债券(簿记建档)日前3-5个工作日,发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件:

1、募集说明书;
2、信用评级报告和跟踪评级安排;
3、法律意见书;
4、发行人最近三年经审计的财务报告;
5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

三、本期债券存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间,发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时,应及时向市场披露,包括但不限于:

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;
2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构;
3、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;
4、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;
5、企业控股股东或者实际控制人变更;
6、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;
7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
9、企业股权、经营权涉及被委托管理;
10、企业丧失对重要子公司的实际控制权;
11、债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;
12、企业转移债券清偿义务;
13、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;
14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
15、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;
16、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;
17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
18、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;
19、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;
20、企业涉及需要说明的市场传闻;
21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;
22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的,应当及时履行信息披露义务。

四、本期债券存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定,在本期债券存续期间,发行人将通过有关机构认可的网站披露以下信息:

1、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;

2、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;

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表,包括合并财务报表与母公司财务报表。

发行人信息披露的时间不晚于发行人按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

五、本息兑付事项

发行人将在本期债券本息兑付日前5个工作日,通过有关机构认可的网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第九章 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《民法典》等有关法律法规和国家发改委有关规定,发行人聘请华融湘江银行股份有限公司龙山县支行为本期债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时,为保障本期债券的按时兑付兑息,发行人聘请华融湘江银行股份有限公司龙山县支行为本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成的议事机构,依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开,对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议,对所有本次债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人,以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人,下同)均有同等的效力和约束力。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司龙山县支行为本期债券偿债资金监管银行,并与华融湘江银行股份有限公司龙山县支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》,开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息,该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内,发行人应于每年度付息日、本金兑付日(付息日和本金兑付日参照债券募集说明书)10个工作日前将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日10个工作日内,如专户内资金数额不足以支付当期本息,监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司龙山县支行、长沙银行股份有限公司为本期债券募集资金监管银行,并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》。根据《募集资金专项账户监管协议》的约定,华融湘江银行股份有限公司龙山县支行、长沙银行股份有限公司负责对本期债券募集资金进行监管。华融湘江银行股份有限公司龙山县支行监管3.5亿元,长沙银行股份有限公司监管1.5亿元。若本期债券的最终发行总额不等于人民币5亿元,则双方最终实际监管的募集资金按照实际募集的资金与申报募集资金调减比例同比例调整。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

第十章 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和部门规章的规定,发行人聘请华融湘江银行股份有限公司龙山县支行为本期债券债权代理人,并与其签订了《债权代理协议》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》全文。

债权代理人:华融湘江银行股份有限公司龙山县支行
营业场所:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县民安街道长沙路103号
负责人:任亚林
经办人员:龙渊
联系地址:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县民安街道长沙路103号
联系电话:15907411727
邮政编码:416800

第十一章 本期债券发行的有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一)发行人:龙山县城市建设投资开发集团有限公司　住所:龙山县华塘开发区　法定代表人:田宏应　经办人员:徐勇
办公地址: 湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县华塘商居城28栋28层
联系电话:0743-6222659　传真:0743-6222659　邮编:416800

(二)主承销商、簿记管理人:财信证券有限责任公司
住所:湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T3、T4及裙房718　法定代表人:刘宛晨
经办人员:肖陆平、刘俊威、陈卓、肖久灵、周睿、刘海霞、卢佳明　联系地址:长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心28层
联系电话:0731-84403312　传真:0731-84779508　邮编:410005

(三)律师事务所:湖南麓邻律师事务所
住所:湖南省长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦12层　负责人:袁伟平　经办人员:许路、李志刚、金姬
办公地址:湖南省长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦12层
联系电话:0731-85413901　传真:0731-85413901　邮编:410000

(四)会计师事务所:亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室　联系地址:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
负责人:赵庆军　联系人:邓雪平、周细友
电话:010-88312360　传真:010-88386116　邮编:100036

(五)信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司
住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼　法定代表人:张剑文　经办人:邹火雄、汪永乐
联系地址:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼
联系电话:0755-82872724　传真:0755-82872090　邮编:518000

(六)担保机构:湖南省融资担保集团有限公司
住所:长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层　法定代表人:曾鹏飞　经办人:吴金龙
办公地址:长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13楼
联系电话:0731-82118228　传真:0731-82118200　邮编:410001

(七)债券托管机构:
1、中央国债登记结算有限责任公司　住所:北京市西城区金融大街10号楼　法定代表人:水汝庆
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
2、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

(八)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:蔡建春　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

(九)募集资金监管银行
1、华融湘江银行股份有限公司龙山县支行　营业场所:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县民安街道长沙路103号
负责人:任亚林　经办人员:龙渊　联系地址:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县民安街道长沙路103号
联系电话:15907411727　邮政编码:416800　2、长沙银行股份有限公司
住所:长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心B座　法定代表人:朱玉国　经办人员:李寅畅
联系地址:长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心B座　联系电话:0731-84305434　邮政编码:430104

(十)偿债资金监管银行、债权代理人:华融湘江银行股份有限公司龙山县支行
营业场所:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县民安街道长沙路103号　负责人:任亚林　经办人员:龙渊
联系地址:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县民安街道长沙路103号
联系电话:15907411727　邮政编码:416800

二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日,发行人在做出合理及必要的查询后,确认其与本期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或其他重大利害关系。

第十二章 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下:

(一)有关主管部门对本期债券发行的注册文件
(二)发行人关于本期债券发行的募集说明书及其摘要
(三)发行人2018年至2020年经审计的财务报告
(四)中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
(五)湖南麓邻律师事务所出具的法律意见书
(六)债权代理协议
(七)债券持有人会议规则

二、查询方式

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、龙山县城市建设投资开发集团有限公司
住所:龙山县华塘开发区
法定代表人:田宏应
联系人:徐勇
联系地址:湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县华塘商居城28栋28层
联系电话:0743-6222659
传真:0743-6222659
邮编:416800

2、财信证券有限责任公司
住所:湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T3、T4及裙房718
法定代表人:刘宛晨
联系人:肖陆平、刘俊威、陈卓、周睿、肖久灵、刘海霞、卢佳明
联系地址:长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心28层
联系电话:0731-84403354
传真:0731-84779508
邮编:410005

如对本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。

(二)本期企业债券募集说明书全文刊登于中央国债登记结算有限责任公司网站(www.chinabond.com.cn),投资者可以通过该网站查询。

附表一:2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券有限责任公司	主承销商	财信证券有限责任公司财务顾问部	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心28楼	向丽	0731-84403312