中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2021.09.08 星期三
本版编辑：王丽娟 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805043

2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券(第二期)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
注册金额	人民币5亿元
本期发行金额	计划发行2.5亿元，其中基础发行额1.5亿元，弹性配售额1亿元
担保人	湖南省融资担保集团有限公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AA-，债项评级：AAA
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司龙山县支行

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(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摘要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，并那以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本募集说明书摘要的全部内容依据《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。发行人及其全体董事、监事及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。发行人全体董事、监事、高级管理人员已对发行文件签署书面确认意见，监事会已对发行文件出具书面审核意见。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及摘要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及摘要中其他有关发行人、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募集说明书及摘要约定履行义务，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来在募集说明书及摘要中列明的信息或对募集说明书及摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑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偿付性变现时出现困难。

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助政策发生变化，发行人获得政府补助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由于用于银行贷款抵质押的土地、房产等。上述受限资产从短期来看存在一定的流动性风险，如发行人抵质押资产所有权、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41,327.08万元，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25亿元的本金、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期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，因发行人自身的原因或者其他原因导致发行人出现不能履行本期债券偿付义务不可控因素影响，导致目前拟定的信息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很高，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；公司存在一定成有负债风险。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。该会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、债券持有人会议规则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、反对决议或放弃表决权的债券持有人)均有同等约束力。债券持有人会议规则及其他合法方式取得本期债券持有人权利或义务的，应当遵守和履行本募集说明书及募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的约定，并接受公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织的监督。

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
龙山文投	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
悠山旅公司	指	龙山县悠山旅游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
果列河公司	指	龙山县果列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
强福部分公司	指	龙山县强福生态员工建设有限责任公司
力民公司	指	龙山县力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2.5亿元的“2021年龙山县城市建设投资开发集团有限公司公司债券(第二期)”
本次发行	指	本期债券在中国银行公司发行
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(第二期)》
主承销商	指	财信证券有限责任公司
海记管理人	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，发行人在报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价额，在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券募集款项的行为
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
龙政府	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
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	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	湖南楚邻律师事务所
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：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

发行人计划在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偿付性变现时出现困难。

(四)募集说明书摘要风险

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41,327.08万元，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25亿元的本金、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期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，因发行人自身的原因或者其他原因导致发行人出现不能履行本期债券偿付义务不可控因素影响，导致目前拟定的信息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很高，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；公司存在一定成有负债风险。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。该会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、债券持有人会议规则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、反对决议或放弃表决权的债券持有人)均有同等约束力。债券持有人会议规则及其他合法方式取得本期债券持有人权利或义务的，应当遵守和履行本募集说明书及募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定，并接受公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织的监督。

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来在募集说明书及摘要中列明的信息或对募集说明书及摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑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偿付性变现时出现困难。

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助政策发生变化，发行人获得政府补助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由于用于银行贷款抵质押的土地、房产等。上述受限资产从短期来看存在一定的流动性风险，如发行人抵质押资产所有权、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41,327.08万元，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25亿元的本金、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期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，因发行人自身的原因或者其他原因导致发行人出现不能履行本期债券偿付义务不可控因素影响，导致目前拟定的信息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很高，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；公司存在一定成有负债风险。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。该会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、债券持有人会议规则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、反对决议或放弃表决权的债券持有人)均有同等约束力。债券持有人会议规则及其他合法方式取得本期债券持有人权利或义务的，应当遵守和履行本募集说明书及募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定，并接受公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织的监督。

除了上述内容外，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、调拨按受监管银行的监督。

(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；专门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，最大限度地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》。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，发行人资产总额分别为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，能够有效偿付债务。

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，且最近三年平均可为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-96,862.15万元、5,034.93万元和13,385.29万元，2018年度经营活动现金流正常，能够满足本期债券本息的偿付需要。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，加之龙山县以民政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天辰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68,824.52万元，经营净收益为46,313.16万元的基础上，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41,327.08万元，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务本息的覆盖比率为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务利息的覆盖倍数为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务本息的缺口将以发行人日常经营利润、其他外部融资供还。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。

以上担保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2.5亿元，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，如果发行人不能全额足付债务本息时，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，将本期债券项目经营净收益对发行人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)其他债券保障措施

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，资信状况良好具有较强的融资能力，目或立以来从未出现逾期债款现象。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，拥有较高的市场声望，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。如果由于意外情况导致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

湖南省担保集团资信状况良好，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。从发行人股告期情况来看，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提供募投项目资金使用情况、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)发行人知悉募集资金用途，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科目会资本合作、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，目行负责项目的融资、建设、运营和相售并自负盈亏。

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：91433130750674798

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：416900

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；安置房、投资等投资及并购整合；易地扶贫搬迁；工程检测、建筑材料检测；公交通运营管理；会展、广告、医疗健康、酒店、休闲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、县级储备棉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基础设施投资和国有资产营运任务，为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人民政府批准，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，龙山县垫盘茅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62]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；公司股东由龙山县垫盘茅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，并出具湘吉顺联合计师验字(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