中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.12.26 星期一
本版编辑：明 慧 王雄伟 热线：(010)63691674

2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要

发 行 人：湘乡市东山投资建设开发有限公司

主承销商：财信证券股份有限公司

声明

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。募集说明书摘要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。

重大事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中"风险揭示"等有关章节。

一、经中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"中证鹏元")对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为AAA级，发行人长期信用等级为AA级。本期债券发行规模不超过4亿元(含4亿元)。本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为2,137,810.59万元，发行人合并口径资产负债率为23.16%。本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为20,550.90万元(2019年至2021年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值)，预计不少于本期债券一年利息的1倍。

二、受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能会跨越一个以上的利率周期，在本期债券存续期内，市场利率波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

三、本期债券发行后，公司将积极申请本期债券上市交易。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，开依赖于有关主管部门的审批，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。本期债券发行及上市安排请参见相关文件。市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

四、本公司的各项业务主要依托本部及控股子公司来开展，合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本募集说明书摘要"第五节 财务会计信息"中，主要以合并财务报表来进行财务分析。本募集说明书摘要其他章节中若无特殊说明，则财务数据及财务指标均为合并口径。

五、最近三年及一期，发行人资产负债率分别为19.97%、21.76%、23.16%和23.94%；流动比率分别为17.30、17.18、9.32和9.44；速动比率分别为0.71、1.01、0.88和1.17；最近三年，EBITDA利息保障倍数分别1.18、1.46和5.48。整体来看，发行人流动比例呈现明显下降趋势，但仍保持较高水平；发行人流动资产覆盖流动负债比例相对偏弱，未来短期偿债存在一定压力。

六、最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为83,312.00万元、-27,216.22万元、-13,160.24万元和38,884.13万元，呈现较大的波动，考虑到公司在建及拟建项目尚需大量资金投入，公司面临一定资金压力。

七、截至2022年9月末，发行人受限资产账面价值总额为1,374,980.94万元，占总资产的比例为48.68%，占比较高。发行人受限资产规模较大，资产受限能力受到一定影响，进而可能会影响偿债能力。

八、发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设、土地整理行业，这些行业受国家经济政策和产业政策的影响较大。目前，国家积极的推动城市基础设施建设，发行人的建设规模和盈利能力逐年攀升。但是，中央和地方政府的经济政策会根据经济发展的趋势相机抉择，未来不排除政府会对产业政策进行调整，影响到这些行业的发展，进而对发行人的经营环境和经营业绩产生不确定性影响。

九、根据发行人未来的项目投资计划，发行人在工程施工建设等领域计划的资金支出规模较大。公司自身的债务压力较大，未来大规模的投资计划将使公司面临巨大的资金需求和偿还压力。

十、随着公司基础设施建设和土地整理项目的推进，发行人债务规模逐年增长，截至2022年9月末，公司有息债务余额为570,602.28万元，面临一定的偿债压力。

十一、2022年11月16日，本期债券原募集资金监管银行、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湘乡市支行因不满足《中国银行业监督管理委员会关于进一步加强银行业金融机构债券业务管理有关问题的通知》(银监发[2009]26号)文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

释 义

发行人/公司/本公司/湘乡东山投	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司
本次债券	指	指经国家发改委发改企业债券[2022]252号文批准公开发行的4亿元县城新型城镇化建设专项企业债券
本期债券	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而编制的《2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《2021年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2021年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》
《主承销协议》	指	发行人与主承销商签署的《2021年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项公司债券主承销协议》
主承销商、财信证券	指	财信证券股份有限公司(原:财信证券有限责任公司)
中证鹏元/资信评级机构/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
北京康达、发行人律师事务所	指	北京市康达(长沙)律师事务所
中兴华、发行人会计事务所	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
债券担保人、湖南省担	指	湖南省融资担保集团有限公司
募集资金监管银行/偿债资金监管银行/债权代理人	指	湖南银行股份有限公司湘乡市支行(原:华融湘江银行股份有限公司湘乡市支行)
17湘乡01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)品种一
17湘乡02	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)品种二
17湘东山/17湘乡/湘东山	指	2017年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券
20湘乡01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
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
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《湘乡市东山投资建设开发有限公司章程》
县政府	指	湘乡市人民政府
县财政	指	湘乡市财政局
最近三年及一期、报告期	指	2019年度、2020年度、2021年度、2022年1-9月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
工作日、日	指	每周一至周五，法定节假日除外
元	指	人民币元

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 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险

(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上市交易。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)项目建设运营风险

本期债券募投项目总投资87,229.09万元，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。受国家及当地区域经济、物流建材行业以及相高引强的因素，项目建成后的运营及收益实现存在一定的风险。

(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、与发行人有关的风险

(一)财务风险

1.经营性活动现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为174,900.35万元、109,732.63万元、150,550.93万元和122,731.00万元；经营活动产生的现金流量净额分别为83,312.00万元、-27,216.22万元、-13,160.24万元和38,884.13万元。近三年，发行人经营性现金流呈现净流出态势，主要系基础设施建设和土地开发整理业务前期投资成本较大，建设完工周期较长，项目回笼资金流入较慢，符合行业特征。如果未来发行人经营性现金流入无法得到有效改善，外部融资渠道不通畅的情况下，有可能造成公司资金断流而无法偿还到期的息债务或维持公司正常运营。

2.受限资产规模较大的风险

截至2022年9月末，发行人受限资产合计1,374,980.94万元，占总资产的比例为48.68%。从目前的情况来看发行人经营状况良好，不存在负债无法偿付的问题，受限资产安全性较高。但若发行人经营环境发生不利变化，发行人负债将会面临偿付压力，受限资产将会被清算，降低发行人资产变现进行偿债的能力。

3.有息负债余额较高风险

截至2022年9月30日，发行人有息负债余额为570,602.28万元，占负债总额的比例为84.39%，发行人负债构成中有息负债余额比例占比较高。由于基础设施建设、土地开发整理等项目投入资金量大，建设周期长，发行人有息债务余额一直维持在较高水平，面临未来有息债务偿还压力较大的风险。

4.公司对外担保规模较大，未来可能存在一定的代偿风险

截至2022年9月30日，公司对外提供担保余额合计292,962.56万元，占公司总资产的10.37%，规模可控。被担保企业均为地方国有企业背景，实力雄厚，且与发行人存在紧密合作关系，发行人对被担保企业的经营情况、资金使用计划均有较为深入的了解，能最大限度地降低或有负债风险。若未来若被担保企业经营不善，发行人存在担保代偿的风险。

5.未来资本支出压力较大风险

发行人主营业务包括工程建设、土地开发整理等，在建项目建设周期较长，且投资规模较大，发行人面临较大的资本支出和融资压力。发行人为国有外部的融资能力或许于其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面的因素，若发行人的融资要求不能满足，将影响发行人发展战略的实现，对发行人经营活动产生不利影响。

6.主营业务收入过度集中风险

最近三年及一期，发行人的主营业务收入分别为151,596.41万元、147,394.5万元、143,984.10万元和107,375.81万元，主要为工程代建和土地开发整理业务板块，公司收入结构存在过度集中。如果未来受国家宏观调控政策影响下，发行人经营状况与盈利能力将受到巨大冲击。

7.报告期现金及现金等价物净增加额累计为负

最近三年及一期，公司现金及现金等价物净增加额分别为-86,242.33万元、-23,672.28万元、445.89万元和-8,242.31万元。近三年，现金及现金等价物净增加额为-109,468.72万元，累计为负，主要发行人为节省财务成本，对净融资规模进行了适当控制，筹资活动产生的现金流呈现净流出态势，同时因业务扩张等因素，发行人对项目建设所需的资金投入较大所致。

整体而言，发行人现金流情况基本符合发行人目前的发展阶段，但若发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，将可能会对发行人的持续经营能力造成影响。未来发行人将加强项目建设进度、加快业务回款和项目收益实现，随着项目陆续完工结算投入运营、工程项目资金的逐年回笼，公司经营活动现金流和投资活动现金流状况预计将得到改善，预计在公司业务规模稳定后，项目在滚动开发的状态下，经营活动和投资活动产生的现金流量净额可得到改善，这也与发行人基础设施工程建设行业特点保持一致。同时，发行人将根据公司日常经营、投资需求加强公司整体债务及债务结构管理，持续保持与多家银行等金融机构畅通的融资渠道，保持较强的筹资能力助力业务的持续发展。

8.应收款项回款不及时风险

截至2022年9月末，发行人应收款项合计为317,986.09万元。应收账款为140,335.26万元，主要系应收湘乡市财政局的工程结算款项，应收账款回款不及时可能对发行人的日常经营及偿债产生不利影响；其他应收款为177,650.83万元，主要系于地方国有企业产生的资金往来款。其他应收对象主要为地方国有企业，资质相对较好，但如果未来经营出现困难，可能存在不能及时足额收回的风险。

(二)经营风险

1.经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设和土地整理与开发行业对经济周期的敏感性一般比其他行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，经营周期对其影响将逐渐明显。如果未来出现经济增长放缓或出现衰退，基础设施建设和土地整理与开发等业务需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2.项目建设风险

公司承担了湘乡市基础设施建设业务，而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理、气候条件等方面因素均有可能增加基础工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3.市场竞争风险

作为湘乡市主要投融资建设主体，发行人得到了当地政府的大力支持，在基础设施建设和土地开发整理业务领域占据重要地位。但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

(三)管理风险

1.下属子公司管理风险

发行人作为控股型公司，其中不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2.投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司融资管理难度和风险。

3.规模扩大产生的风险

尽管发行人目前已建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营管理规模和管理链条的进一步扩大和延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。同时，伴随经营管理规模的扩大，工程质量的管理难度也会大幅提升，工程质量关乎发行人未来的可持续发展问题，发行人一直以来严格按照国家标准和行业相关规则对工程质量进行管理，但未来若发行人管理出现纰漏，则可能引发较为严重的管理风险。

4.项目建设管理风险

发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，以确保项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于基础设施建设项目的投资规模较大，建设周期较长，在建设过程中将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的管理情况以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

(四)政策风险

1.产业政策风险

发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设、土地整理行业，这些行业受国家经济政策和产业政策的影响较大。目前，国家积极的推动城市基础设施建设，发行人的建设规模和盈利能力逐年攀升。但是，中央和地方政府的经济政策会根据经济发展的趋势相机抉择，未来不排除政府会对产业政策进行调整，影响到这些行业的发展，进而对发行人的经营环境和经营业绩产生不确定性影响。

2.地方政府债务政策变化风险

2014年10月，国务院出台了国发(2014)43号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

第二条 发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]252号文件注册公开发行。

本次债券的发行于2021年9月13日经湘乡市东山投资建设开发有限公司董事会决议通过，于2021年9月15日经湘乡市东山投资建设开发有限公司股东会决议通过。

二、本期债券的主要条款

(一)发行人:湘乡市东山投资建设开发有限公司。

(二)债券名称:2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(简称"22湘乡东投债")。

(三)计划发行规模:本期债券计划发行规模为人民币4亿元。其中基础发行额为人民币2亿元，弹性配售额为人民币2亿元。

根据《企业债券弹性配售管理办法(试行)》，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》中进行约定，当期计划发行规模为4.00亿元，其中基础发行额为2.00亿元，弹性配售额为2.00亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模4.00亿元全额进行配售。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2.00亿元进行配售。

(2)申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.00亿元进行配售。

(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，应按照当期计划发行规模4.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.00亿元进行配售。

(四)债券期限:本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3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。回售部分债券可选择转售或予以注销。

(五)债券利率:本期债券采用固定利率形式，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3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4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3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，逾期不另计利息。

(六)发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至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3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，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起3个工作日内进行登记;若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

(十)还本付息方式:本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息日按债权登记日口径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。

本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券自在债券存续期第4年个至第7年个计息年度末，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

(十一)发行价格:债券面值100元，平价发行。

(十二)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十三)发行方式:本期债券以簿记建档、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。

(十四)发行范围和对象: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);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十五)发行期限:【1】个工作日，即【2022】年【12】月【28】日。

(十六)簿记建档日:【2022】年【12】月【27】日。

(十七)发行首日:本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【12】月【28】日。

(十八)起息日:自【2022】年【12】月【28】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【12】月【28】日为该计息年度的起息日。

(十九)计息期限:本期债券计息期限为【2022】年【12】月【28】日起至【2029】年【12】月【27】日止；若投资者于本期债券存续期第3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【2022】年【12】月【28】日起至【2025】年【12】月【27】止。

(二十)付息日:【2023】年至【2029】年每年的【12】月【28】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3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【2023】年至【2025】年每年的【12】月【28】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(二十一)兑付日:本期债券兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【12】月【28】日；若投资者于本期债券存续期第3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【2025】年【12】月【28】日。兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(二十二)本息兑付方式:通过本期债券登记机构和有关机构办理。

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

(二十四)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。

(二十五)承销方式:主承销商财信证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。

(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)信用评级:经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。

(二十八)募集资金监管银行/偿债资金监管银行/ 债权代理人:湖南银行股份有限公司湘乡市支行。

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

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

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，本期债券的具体申购配售说明请见发行前在相关媒体刊登的申购和配售办法说明。

(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)查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下:

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

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

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

(四)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。

五、认购人承诺

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

(一)认购人接受募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

(三)本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

(四)在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地申先同意并接受这种债务转让:

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

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

3、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(五)投资者同意湖南银行股份有限公司湘乡市支行作为本期债券债权代理人和本期债券募集资金监管银行。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

(七)对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让未期债券的投资者)均接受该决议。

第三条 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4.00亿元，其中基础发行额为2.00亿元，弹性配售额为2.00亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为2.00亿元，用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为4.00亿元，用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目。募集资金使用情况见下表:

募集资金使用分配表　　单位:万元

未行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目	87,229.09	20,000.00	22.93%
总计			20,000.00	-
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目	87,229.09	40,000.00	45.86%
总计		-	40,000.00	-

本期债券募集资金不用于弥补亏损、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，不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、图书馆等项目建设。

二、募资资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示。

表:湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目审批表

序号	批准文件名称	批准文件文号	出具机关/机构	出具日期
1	湘乡市发展和改革局关于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目可行性研究报告的批复	湘乡发改经开审批(2021)22号	湘乡市发展和改革局	2021.07.02
2	湘乡市自然资源局《湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目的规划选址意见》	建设项目用地预审与选址意见书用字第430381202106288111号	湘乡市自然资源局	2021.06.30
3	湘潭市生态环境局《关于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目无需办理环评手续的情况说明》	-	湘潭市生态环境局	2021.7.20
4	湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目可行性研究报告	-	宏诚国际工程咨询有限公司	2021.6.3

三、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将2022年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的承诺书》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资功能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第四条 发行人基本情况

发行人概况

公司名称:湘乡市东山投资建设开发有限公司

法定代表人:杨德

设立日期:2009年8月21日

注册资本:人民币10,000万元

实缴资本:人民币10,000万元

公司住所:湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥13号

邮政编码:411400

信息披露事务负责人:成秀峰

联系电话:0731-56778198

传真:0731-56778198

统一社会信用代码:91430381694004697Z

经营范围:湘乡市人民政府授权的土地一级整理及储备开发；对城乡基础设施建设的投资(不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告)；资产收购、转让与销售；自有房屋租赁；市政设施管理服务；农业开发；单位后勤管理服务；母婴生活护理(不含医疗服务)；健康咨询服务(不含诊疗服务)；餐饮服务；建筑材料(不含硅酸胶)、母婴用品、日用品、玩具、服装销售。(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)

湘乡市东山投资建设开发有限公司作为湘乡市城市基础设施投资及经营管理主体，在湘乡市基础设施建设中发挥着重要作用。近年来，湘乡市东山投资建设开发有限公司经营规模不断扩大，经济效益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，为湘乡市的快速发展提供了重要支持。

截至2022年9月30日，发行人资产合计为2,824,760.73万元，负债合计为676,172.59万元，所有者权益合计为2,148,588.14万元，资产负债率为23.94%。2021年度实现营业总收入144,137.68万元，实现净利润22,992.04万元，近三年平均净利润为20,550.90万元。

历史沿革

(一)发行人原名为湘乡市东山旅游投资开发有限公司，经湘乡市人民政府于2009年8月19日出具的《关于成立湘乡市东山旅游投资开发有限公司的通知》批准成立，并于2009年8月21日在湘乡市工商管理局登记注册。成立时，发行人的股东及股权结构如下:

表:发行人股权结构　　单位:万元、%、万元

序号	股东名称或姓名	认缴出资额	股权比例	实缴出资额	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	30.00	3,000.00	货币
2	湘乡市东山产权经营管理所	3,000.00	30.00	0.00	实物
3	湘乡市园林管理处	2,000.00	20.00	0.00	实物
4	湘乡市东台山国家森林公园管理处	2,000.00	20.00	0.00	实物
合计		10,000.00	100.00	3,000.00	-

本次出资业经湘潭精诚会计师事务所有限公司出具的精会师验字(2009)第172号(验资报告)审验。

(二)2010年5月6日，东山旅游股东会决议将湘乡市东山产权经营管理所持有的东山旅游全资股权分别转让给湘乡市园林管理处和湘乡市东台山国家森林公园管理处，以上地使用权增加双收资本7,000万元，名称变更为湘乡市东山红色旅游投资开发有限公司。此次变更后发行人的股东及股权结构如下:

表:发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	实缴出资额(万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	30.00	3,000.00	货币
2	湘乡市园林管理处	3,500.00	35.00	3,500.00	土地使用权
3	湘乡市东台山国家森林公园管理处	3,500.00	35.00	3,500.00	土地使用权
合计		10,000.00	100.00	10,000.00	-

本次增资的土地经湖南鹏程资产评估有限责任公司于2010年3月15日出具的湘鹏程评字[2010]第0004号(资产评估报告书)评估。本次增资业经湘乡兴湘联合会计师事务所于2010年5月8日出具的兴会师验字[2010]第049号(验资报告)审验。

(三)2010年11月8日，红色旅游股东会决议注册资本从10,000万元减少至3,000万元，减资后，湘乡市园林管理处、湘乡市东台山国家森林公园管理处出让股东会。此次变更后发行人的股东及股权结构如下:

表:发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	实缴出资额(万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	100.00	3,000.00	货币
合计		3,000.00	100.00	3,000.00	-

本次减资经湘乡兴湘联合会计师事务所于2011年8月15日出具的兴会师审字[2010]第020号(审计报告)审验，并于2010年11月10日在《湘潭日报》上发布减资公告。本次减资业经湘乡兴湘联合会计师事务所于2010年11月19日出具的兴会师验字(2010)第135号(验资报告)审验。

(四)2010年11月23日，红色旅游股东会决议注册资本从3,000万元增加至5,200万元，增加的2,200万元注册资本由湘乡市湘房房地产开发有限公司、陈月桂、陈敏新、刘劲松等13名新股东缴纳，公司的名称变更为湘乡市东山投资建设开发有限公司。此次变更后发行人的股东及股权结构如下:

表:发行人股权结构

序号	股东名称或姓名	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	实缴出资额(万元)	出资方式
1	湘乡市财政局	3,000.00	57.69	3,000.00	货币
2	湘乡市湘房房地产开发有限公司	1,000.00	19.24	1,000.00	货币
3	陈月桂	100