

2021年龙山县城市建设投资开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人	龙山县城市建设投资开发有限公司
注册金额	5亿元
本期发行金额	5亿元，基础发行额2.5亿元，弹性配售额2.5亿元
发行期限	7年期（附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
担保情况	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
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级	发行人主体长期信用级别为AA-
	本期债券信用级别为AAA
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司龙山县支行

主承销商/簿记管理人



财信证券有限责任公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

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

2021年7月

发行人声明

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

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

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评级或债券信用评级的事项，导致发行人主体信用评级或本期债券信用评级降低，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。

目录

发行人声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	6
释义.....	9
第一章 风险提示及说明.....	11
一、与本期债券相关的风险与对策.....	11
二、与行业有关的风险与对策.....	12
三、与发行人有关的风险与对策.....	12
第二章 发行条款.....	15
一、本期债券发行依据.....	15
二、发行条款.....	15
三、认购与托管.....	19
四、债券发行网点.....	20
五、认购人承诺.....	20
六、债券本息兑付办法.....	22
第三章 募集资金运用.....	23
一、本期债券募集资金总额及用途.....	23
二、募集资金投资项目概况.....	24
三、项目建设必要性、社会效益和经济效益.....	30
四、募投项目的盈利性分析.....	49
五、募集资金使用管理制度.....	49
六、发行人相关承诺.....	50
第四章 发行人基本情况.....	51
一、发行人概况.....	51
二、发行人历史沿革及股东变化情况.....	52
三、发行人报告期内重大资产重组情况.....	55
四、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	56

五、发行人重要权益投资情况.....	57
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	62
七、发行人主要业务情况.....	66
八、发行人所处行业状况.....	72
九、地域经济与经营环境分析.....	77
十、发行人行业地位和竞争优势.....	79
十一、发行人法人治理结构及其运行情况.....	81
十二、报告期内发行人违法违规及受处罚情况和发行人董监高的任职情况.....	88
十三、发行人独立经营情况.....	88
十四、发行人内部管理制度的建立及运行.....	89
第五章 发行人主要财务情况.....	92
一、财务报表的编制基准及注册会计师意见.....	92
二、最近三年的财务报表.....	92
三、报告期主要财务情况.....	100
四、公司财务状况分析.....	102
五、关联方关系及交易情况.....	129
六、未来业务目标.....	132
七、有息债务分析.....	133
八、其他重要事项.....	136
第六章 发行人信用状况.....	139
一、发行人报告期内信用评级情况.....	139
二、发行人本期信用评级情况.....	139
三、发行人银行授信情况.....	141
四、报告期内的债券和其他债务融资工具及偿还情况.....	142
五、发行人信用记录情况.....	142
第七章 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	143
一、第三方增信措施.....	143
二、本期债券的偿债计划.....	152

三、本期债券的偿债保障措施.....	154
四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价.....	157
第八章 税项.....	158
一、本期债券所缴纳的税项.....	158
二、声明.....	159
第九章 信息披露安排.....	160
一、发行人的信息披露制度.....	160
二、本期债券发行前的信息披露.....	163
三、本期债券存续期内重大事项的信息披露.....	164
四、本期债券存续期内定期信息披露.....	165
五、本息兑付事项.....	166
第十章 投资者保护机制.....	167
一、债券违约事件.....	167
二、债券持有人会议机制.....	169
三、债券持有人会议机制、债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制.....	173
四、设置偿债资金专项账户.....	173
五、设置募集资金专项账户.....	173
第十一章 债权代理人.....	175
一、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司龙山县支行.....	175
二、《债权代理协议》主要事项.....	175
第十一章 发行有关机构.....	184
一、本期债券发行的有关机构.....	184
二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系.....	188
第十二章 发行人、中介机构及相关人员声明.....	189
第十三章 备查文件.....	195
一、备查文件目录.....	195
二、查询方式.....	195

释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、本公司、公司	指	龙山县城市建设投资开发有限公司
龙山交投	指	山县安达交通建设投资有限公司
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
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中，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 发行条款

一、本期债券发行依据

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有限公司股东会决议审议通过。

二、发行条款

1、发行人名称：龙山县城市建设投资开发有限公司

2、债券名称：2021年龙山县城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“21龙山城投债”）。

3、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、簿记建档发行参与者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。

4、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。

5、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。

6、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）。

7、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。

8、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。

9、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。

10、发行价格：债券面值100元，平价发行。

11、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。

12、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。

13、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）。

14、簿记建档日：【2021】年【8】月【10】日。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

21、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。

22、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。

23、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。

24、承销商：本期债券主承销商为财信证券有限责任公司。

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

26、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。

27、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

28、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

29、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。

30、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。

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)认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

(三)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场

所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

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取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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。

(五) 投资者同意华融湘江银行股份有限公司龙山县支行作为本期债券债权代理人。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，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本期债券的投资者）均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2022】年至【2028】年每年的【8】月【11】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则回售部分债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【8】月【11】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【8】月【11】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。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为【2024】年至【2026】年每年的【8】月【11】日，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度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。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三章 募集资金运用

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见表3-1。

表 3-1 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、募集资金投资项目概况

（一）项目实施主体

龙山县中医药健康科技产业园建设项目的实施主体为发行人龙山县城市建设投资开发有限公司。

（二）项目建设内容和规模

本项目借助于龙山作为“湖南省中药材种植基地示范县”的契机、结合龙山高铁片区“农产品深加工+大健康”的产业定位、依托龙山县丰富的中药材资源，以及恒龙中药、湖南鸿光等一批中医药企业落地后形成的产业优势，力争打造一个中药材研发、中药生产、中药养生、中药科普、产业孵化于一体的中医药健康科技产业园区。

项目规划总用地面积 270 亩（合 180,000.90 m²），总建筑面积 239,401.20 m²，均为计容建筑面积，容积率 1.33，建筑密度 31.73%，绿地率 23.00%，停车位 1,197 个（新能源车位 239 个）。主要建设中药材加工示范区、健康食品研发生产区、产品展销区、综合服务区等。其中：

中药材加工示范区：主要建设 10 栋 4F 中药材加工厂房，建筑面积共计 162,792.81 m²，主要引进精致饮片、配方颗粒、中成药大品种等生产加工企业；

健康食品研发生产区：主要建设 4 栋 4F 健康食品研发生产厂房，建筑面积共计 56,259.28 m²，主要引进中药保健品、健康食品等生产加工及研发企业；

产品展销区：主要建设 1 栋 4F 产品展销楼，建筑面积 5,027.43 m²，主要作为园区产品展示及贸易的窗口；

综合服务区：主要建设 2 栋 7F 综合服务楼，打造一个集中药材科研研发、试验、生产、经营、办公孵化基地，建筑面积 15,321.68 m²，主要引进科研机构、质量检测机构、企业融资服务机构等，同时培育扶持中医药健康科技类小企业、小项目。

（三）园区发展规划

1、园区规划

本次募投项目位于龙山高铁新城片区内，根据龙山县城镇城市总体规划，高铁新城片区人口为4.7万人。随着国家新型城镇化政策颁布，高铁带来片区交通区位优势改善，湖南省主体功能区划对龙山战略地位的提升以及龙凤一体化的发展，未来高铁片区服务对象、商业辐射范围将大幅度提升。龙山高铁新城片区总体发展目标为“交通集散之枢、创智服务之港、生态宜居之城”，总体规划为“一核两轴、三心四片”，一核为高铁综合枢纽核，两轴为公共服务设施发展轴和生活服务设施轴，三心为打造生活服务中心、创新创业服务中心、工业邻里中心的三大片区公共服务中心，四片分别为生态居住片区、站前综合服务片区、商务商贸服务片区、开发产业园片区。

本次募投项目“龙山县中药材科技产业园”位于开发产业园片区，园区规划4大功能分区，包括中药材加工示范区、健康食品研发生产区、产品展销区、综合服务区。

中药材加工示范区：引进精制饮片、配方颗粒、中成药大品种等生产加工企业，强化龙山县中药材全产业链，建设成绿色中药材生产示范区。

健康食品研发生产区：引进中药保健品、健康食品等生产加工及研发企业，同时，该区作为园区科研与技术支撑平台，也用于中药材健康食品技术人员培训和新品种研发与生产，提高中药材产业科技技术质量。

产品展销区：作为园区产品展示及贸易的窗口，推动中药材行业技术合作与商贸交流；同时，借助龙山高铁站的位置优势，融入旅游线路节点，便于游客采购当地中药材特产。

综合服务区：主要引进科研机构、质量检测机构、企业融资服务机构等服务于园区企业；此外，该功能区作为园区的孵化平台，为中小企业打通科技成果转化的“最后一公里”，培育扶持中医药健康科技类小企业、小项目在园区内逐步成长。

项目将依托高铁新城的产业优势，力争打造一个中药材研发、中药生产、中

药养生、中药科普、产业孵化于一体的中医药健康科技产业园区。

2、招商引资情况

发行人从募投项目立项伊始即注重加大招商引资和对外开放力度，积极引进中药材产业的知名企业、科研机构、质量检测机构等进驻龙山县中药材产业园。目前，发行人已与恒龙中药、众泰中药材、湖南鸿光等 13 家企业签订意向协议，同时，积极与外部大型药企如太极集团、广药集团洽谈入园事宜。龙山县中药材产业园将进一步带动中药材产业链上下游企业的聚集。意向入园的企业基本情况如下：

表 3-2 意向入园的企业基本情况表

序号	企业名称	主要营业范围	中药材加工示范区需求 (m ²)	健康食品研发生产区需求 (m ²)
1	龙山县恒龙中药业拓展有限公司	中药材及农副产品加工、销售。	23,000	-
2	龙山县众泰中药材开发有限公司	以中药材种植、加工及箬竹叶加工、购销为主的生产贸易型企业，主要经营黄柏、玄参、鱼腥草、天麻以及箬竹叶等二十几个品种。	25,000	-
3	湖南鸿光林产品开发有限公司	林产品开发；木材及木制品、竹材加工、销售；水果、中药材种植、销售(国家有专项规定的除外)；牲畜养殖、销售；植物油加工、销售；政策允许经营的农副产品购销；餐饮服务；预包装食品、卷烟零售。	-	15,000
4	龙山县现代中药材公司	中药材种植、销售；中药饮片生产加工、销售；中药材中间体提取	-	10,000
5	龙山县皓翔生态农业开发有限责任公司	中药材、水果、茶叶蔬菜种植、加工销售；农副产品购销；生态农业旅游开发	-	8,000
6	龙山县鑫发中药材开发有限公司	其他中药材种植；中药材加工、收购、种植及销售，一次性口罩，防护用品销售	20,000	-
7	龙山宏梅中药材有限公司	中药材种植、加工及销售，蔬菜种植、加工及销售	15,000	-
8	乌龙山中药材开发有限公司	中药材种植、加工、销售；园林绿化服务；土地综合开发	10,000	-
9	龙山县恒健百合开发有限公司	农产品初加工活动；百合及黄精加工、种植、销售	5,000	-
10	龙山县印家界生态农业开发有限公司	粮食、蔬菜、药材、花卉、苗木种植、加工、销售；家禽、家畜养殖、加工、销售；土特产品加	-	5,000

序号	企业名称	主要营业范围	中药材加工示范区需求 (m ²)	健康食品研发生产区需求 (m ²)
		工、销售;休闲旅游景点开发,生态农业园区观光;餐饮服务,会务服务;工艺品研发、制作、销售;电子商务服务;肥皂及合成洗涤剂制造;化妆品制造;其他合成材料制造(监控化学品、危险化学品除外);生物技术开发、推广;生物防治技术推广;清洁用品、卫生盥洗设备及用具、化妆品、卫生用品批发、零售;普通货物、技术进出口		
11	龙山武陵山地产药材公司	中药材及农副产品加工、销售	4,500	-
12	龙山树莲中药材种植加工销售公司	中药材及农副产品加工、销售	3,000	-
13	湘西五行中药材开发发展有限公司	中药材及农副产品加工、销售	3,000	-
合 计			108,500	38,000

根据以上企业调查数据,初步估计这些企业对中药材加工示范区的总需求量可以达到 10.85 万 m², 健康食品研发生产区总需求量达 3.80 万 m², 需求均已达到本项目建设规模的 65%以上。

3、龙山县工厂房租售情况

目前,龙山县仅 1 个工业集中区,即龙山工业集中区,位于龙山县城西南角,距龙永高速县城互通 5 公里,距黔张常铁路乐山火车站 10 公里,以发展新型建材、中药材精深加工、服装加工等生态环保的劳动密集型产业为主。

龙山工业集中区分为两期。一期标准厂房位于龙山民安街道红星村,占地面积 5.33 万 m²,建有 9 栋标准化厂房及 1 栋园区企业服务用房,总建筑面积 8.3 万 m²,配套建设室外供水、排水、绿化、道路、消防等附属工程及相应的设施设备。二期标准厂房位于龙山县民安街道宝塔社区,与一期标准厂房一衣带水隔河相伴,总用地面积 11.1 万 m²,建设内容主要包括 14 栋标准厂房、1 栋仓储、1 栋园区服务用房等,总建筑面积 14.6 万 m²。

截至 2020 年末,龙山工业集中区已建成厂房、配套服务用房等共计 22.9 万 m²,已有成美水泥、湘健牧业等 10 余家企业落户,年产值突破 5 亿元。龙山工业集中区标准厂房大部分已租售,待收面积余量占比 5.02%。

除龙山工业集中区以外，龙山县无其他标准化厂房项目，部分现状产业零散分布于民安区东侧和南侧，主要为石灰、建材、水泥、纺织、木材加工产业。因此，龙山县目前标准化厂房项目与中药材产业发展之间仍存在供需关系不平衡的矛盾，本项目的建设将有效改善这一问题，促进龙山县中药材产业的发展。

4、工业地产库存及去化周期情况

根据《龙山县现状土地利用统计表》数据，本次募投项目所在的龙山县城市新区（高铁片区、华塘片区、城东片区）工业用地存量约为 23.27 公顷。龙山县地处武陵山区，山多地少，而城市新区又是龙山县工业、商贸旅游业重点发展区域，近年来国有建设用地尤其是工业用地供应十分紧张，甚至出现工业地产储备已无法满足全部拟建项目需求的情况。目前，龙山县在建工业地产均有对口招商建设项目，不存在长期空置的工业地产情况。

本次募投项目龙山县中医药健康科技产业园尚处于建设期，项目所在地龙山县高铁新区暂无其他标准厂房在建或存量项目。龙山县工业集中区是龙山县目前唯一一个拥有标准厂房的工业园区。根据龙山县工业集中区管委会出具的《关于龙山县工业集中区情况的说明》，截至 2020 年末，龙山县工业集中区标准厂房已出租、已出售面积分别为 13.05 万平方米和 8.89 万平方米，园区标准厂房待售面积 1.15 万平方米，去化周期约为 9 个月，总体去库存压力较小。

（四）项目投资总额、建设资金来源及落实情况

项目投资估算总额为 46,313.16 万元，其中：工程费用 31,981.95 万元，工程建设其他费用 7,840.11 万元（其中土地费用 5,940.00 万元），预备费 1,991.10 万元，建设期利息 4,500.00 万元。

项目规划 4 大功能分区，包括中药材加工示范区、健康食品研发生产区、产品展销区、综合服务区，各区对应的建筑装饰工程费用分别为 15,465.32 万元、5,344.63 万元、653.57 万元、2,145.03 万元，其余的工程费用（设备及安装工程、总图工程）、工程建设其他费用、预备费、建设期利息未分摊至各区。

具体估算造价情况如下表：

表 3-3 募投项目（建安工程）投资情况表

序号	工程或费用名称	金额(万元)	占建安费用比率(%)	建筑面积(平方米)	单位造价(元)
1.1	中药材加工示范区	15,465.32	65.51	162,792.81	950
1.2	健康食品研发生产区	5,344.63	22.64	56,259.28	950
1.3	产品展销区	653.57	2.77	5,027.43	1,300
1.4	综合服务区	2,145.03	9.09	15,321.68	1,400
	建安工程费用合计	23,608.55	100.00		

项目规划总用地面积 270 亩（合 180,000.90 m²），用地性质为工业用地，计划通过出让方式取得，预计土地出让金 5,940.00 万元，上述费用已纳入项目总投资范围内。项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形，不适用耕地占补平衡情形。

项目建设的资金来源包括自有资金和债务融资。其中：自有资金 16,313.16 万元，占项目总投资比重为 35.22%；申请债务融资 30,000.00 万元，占项目总投资比重为 64.78%。

（五）项目审批情况

本期债券募集资金投资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 3-4：

表 3-4 募投项目审批表

序号	文件名称	批准文号	日期
1	建设项目选址意见书	龙建规[选]字第 20190201 号	2019 年 2 月 25 日
2	用地预审意见	龙国土资预审字[2019]2 号	2019 年 3 月 5 日
3	龙山县发展和改革局关于龙山县中医药健康科技产业园建设项目备案证明	龙发改备案证字[2020]4 号	2020 年 3 月 23 日
4	建设项目环境影响登记表	备案号：202043313000000019	2020 年 3 月 24 日
5	中共龙山县委政法委员会关于龙山县中医药健康科技产业园建设项目社会稳定风险评估报告的审查意见	龙稳评[2020]1 号	2020 年 3 月 26 日
6	湘西自治州发展和改革委员会关于龙山县中医药健康科技产业园建设项目节能报告的批复	州发改审[2020]130 号	2020 年 4 月 16 日

（六）项目建设进度和投资完成率

龙山县中医药健康科技产业园建设项目计划建设工期为2年，建设期间为2020年12月至2022年12月。截至目前，项目已经完成了前期手续的申报、施工图设计及募投项目土地摘牌，项目已投资约6,000万元，投资完成率13%。后续项目计划开展项目施工招投标程序及土地报批等手续。

三、项目建设必要性、社会效益和经济效益

（一）项目的必要性

1、是加快县城新型城镇化建设，支撑县域经济社会高质量发展的需要

2020年《政府工作报告》提出，政府投资要重点支持新型城镇化等“两新一重”建设，大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。2020年5月29日，国家发展改革委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，聚焦县城及县级市城区，兼顾镇区常住人口10万以上的非县级政府驻地特大镇、2015年以来“县改区”“市改区”形成的地级及以上城市市辖区，将公共服务设施、环境卫生设施、市政公用设施、产业培育设施4大领域共17项建设任务作为建设重点，其中围绕产业培育设施提质增效，要求完善产业平台配套设施、冷链物流设施和农贸市场。本项目的建设，围绕龙山县中药材重点产业培育，完善中药材产业配套设施，符合大力开展县城新型城镇化建设的要求，有利于推动县域经济社会高质量发展。

2、是落实中医药发展规划、贯彻“健康中国”战略的需要

当前，国家提出“健康中国”战略，把中药材产业作为精准扶贫和乡村振兴战略实施的特色产业重点培育，湖南也将中药材产业纳入了“制造强省”重点发展的20个产业链之一。

中药材产业是中医药事业发展的基础，本项目聚焦于中医药健康产业，通过龙山县中医药健康科技产业园的建设，提升龙山县、湘西州乃至湖南省的中医药产业高质量发展。党的十八大以来，习近平总书记就发展中医药作出系列重要指示批示，为传承发展中医药事业提供了根本遵循和行动指南，中医药产业化发展

是落实中医药发展规划和贯彻“健康中国”战略的重要举措。

3、是保护、传承和发展苗医、土家族医药等民族医药的需要

中医文化（含苗医、土家族医药）是中华民族几千年来文化结晶，它充分体现了中华民族的大智慧，是中华民族贡献给全世界人类的宝贵财富。中医所用药材，汇聚中华五千年上下文化之精髓，是中华民族的瑰宝，但是在发展的过程中，有逐渐被西医所替代，行业存在传承危机。

龙山县中医药健康科技产业园的建设，对于推进湘西地区苗医、土家族医学等中医学学术思想的研究、传承有重大帮助，对于挖掘传统民族医药发展潜力、丰富中医民族医药文化内涵，提升民族医药品牌影响力都具有十分重要的意义，项目的建设必将加快龙山县民族医药产业的发展，提升地区医疗服务保障水平，增进民生福祉。

4、是促进中药材产业链健康发展的需要

2020年伊始，一场突如其来的“新冠肺炎疫情”席卷全球。中医药在此次抗击“新冠肺炎疫情”防治中发挥了无可替代的重要作用，不少湘西中药材也广泛应用于战“疫”之中。中医药深度介入，全程救治，在不同阶段都取得了良好成效，获得了国内外医学界一致认可和高度评价。

本项目的建设，将促进中药材产业链的持续健康发展，确保在重大灾情、疫情及突发事件时的用药需求。

5、是充分利用湘西地区产业优势，推动湖南中药材产业集聚发展的需要

龙山县中药材资源丰富，境内有中药材品种1,441种，种植面积15万亩。2016年，龙山县被认定为首批“湖南省中药材种植基地示范县”。2018年，国家发展改革委印发的《湘南湘西承接产业转移示范区总体方案的通知》，明确提出支持湘南湘西等较偏远地区因地制宜，利用地区优势基础，承接产业转移。2019年，龙山黄柏、厚朴被正式认定为“国家农产品地理标志”，龙山中药材产业发展极具潜力。

目前，龙山县工业集中区存量标准厂房使用率已趋于饱和，龙山县中医药健康科技产业园建设项目的实施，为龙山县高铁片区新增约22万m²厂房及2万m²

配套建筑（产品展销、综合服务），同时配套建设了电力、燃气、供热、供水、通信、道路、消防、防汛、人防、治污等基础设施，能有效解决当地一批中药材加工、贸易企业不断创新发展、做大做强的需求，为其提供一个集聚发展的平台。该项目是落实湖南省创新创业“135”工程的有力措施，将有效推动龙山县高铁新区快速发展。项目建成后，将有利于龙山县中药材产业集聚发展，力争打造具有湘西特色的绿色、现代和智慧的中药材大产业。

（二）项目的经济效益

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》，该项目在项目运营期内（第3年至第15年）预计总计实现收入80,461.55万元，净利润23,261.37万元。

在本期债券存续期间（第1年至第7年）预计总计实现收入46,540.28万元，其中标准厂房销售收入29,572.03万元，标准厂房出租收入16,923.73万元，物业管理收入1,682.20万元，停车位收入2,171.43万元。

本项目税后投资回收期8.61年，税后财务内部收益率9.76%，大于基准收益率8%，税后财务净现值（ $I_c=8\%$ ）3,345.60万元，大于0，说明项目具有良好的投资收益和经济效益。

1、募投项目收入情况

（1）标准厂房销售收入

1.1 中药材加工示范区销售收入

中药材加工示范区面积162,792.81 m^2 ，其中50%用来出售（即81,396.41 m^2 ）。根据对龙山工业集中区红星村工业园及宝塔工业园等园区已入驻企业以及周边地区进行市场调研，从下表可知，生产厂房成交价格相对平稳，出售价格在2586~3659元/ m^2 之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，按保守估计，预计本项目中药材加工示范区、健康食品研发生产区的出售价格为2700元/ m^2 。

表 3-5 项目周边区域厂房出售价格信息表

项目名称	位置	面积 (m ²)	售价 (万元)	出售单格 (元/m ²)
龙山县湘健牧业有限公司	龙山工业集中区红星村	3520	968	2750
湘西自治州成美建材有限公司	龙山工业集中区红星村	4260	1278	3000
鼎森服饰有限公司	龙山工业集中区宝塔社区	5010	1302.60	2600
湘西吉程农机科技有限公司	龙山工业集中区宝塔社区	3250	926.25	2850
私人门面厂房	湖南省龙山县华塘中学斜 对面	580	150	2586
门面仓库	湘西古丈太阳城竹溪湾(公 会往里走30米处)	190	52	2737
机电街万利世家院内仓库	湘西吉首机电街万利世家 院内	41	15	3659

计划3年销售完毕，每年销售比例按40%:30%:30%计，则中药材加工示范区销售收入为21,977.03万元。

1.2 健康食品研发生产区销售收入

健康食品研发生产区面积56,259.28m²，其中50%用来出售(即28,129.64m²)，销售单价2,700元/m²。计划3年销售完毕，每年销售比例按40%:30%:30%计，则健康食品研发生产区销售收入为7,595.00万元。

(2) 出租收入

2.1 中药材加工示范区租赁收入

中药材加工示范区未销售部分均可用来出租。根据对龙山工业集中区红星村工业园及宝塔工业园等园区已入驻企业以及周边地区进行市场调研，从下表可知，生产厂房租赁价格在15~30元/m²·月之间，本项目保守估计，预计本项目中药材加工示范区、健康食品研发生产区租赁价格为20元/m²·月。

表3-6 项目周边区域厂房租赁价格信息表(标准厂房)

项目名称	位置	租赁价格 (元/m ² ·月)
龙山丽尔服饰有限公司	龙山县民安街道办事处红星村龙山工业集中区7栋3楼	19
龙山县石森源塑业有限公司	龙山县白羊乡红星村	21
龙山冠美美发用品有限公司	龙山县民安街道红星村工业集中区一期9号楼B栋	23
湖南星珂长龙光伏科技有限公	龙山县民安街道办事处宝塔社区工业	22

司	园	
湖南美生宝生物科技有限公司	龙山县民安街道宝塔社区恒兴工业园	21
私人厂房	湘西吉首市乾州东一环	30
仓库出租	湘西吉首乾州农贸市场旁	15

计划初始出租单价为 20 元/m²·月，每隔 5 年上浮 5%，第 3-5 年出租率为 80%、85%、95%，考虑到闲置率，第 6 年及以后均按 98%考虑，则中药材加工示范区租赁收入为 26,726.71 万元。

2.2 健康食品研发生产区租赁收入

健康食品研发生产区未销售部分均可用来出租，出租单价 20 元/m²·月，每隔 5 年上浮 5%，第 3-5 年出租率为 80%、85%、95%，考虑到闲置率，第 6 年及以后均按 98%考虑，则健康食品研发生产区租赁收入为 9,236.44 万元。

2.3 产品展销区租赁收入

产品展销区面积为 5,027.43 m²，全部用来出租。根据对龙山县商业用房进行市场调研，从下表可知，商业用房租赁价格平稳，出租价格在 28~34 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目产品展销区租赁价格为 30 元/m²·月。

表 3-7 项目周边区域商业用房租赁价格信息表（产品展销区）

项目名称	位置	租赁价格 (元/m ² ·月)
龙凤华塘新区商居城商业中心	龙山县城华塘新区	34
龙山湖湘商贸广场	龙山县华塘新区龙凤路	32
亿利购物广场	龙山县新建路与回龙路交叉口	28

计划初始出租价格为 30 元/m²·月，每隔 5 年上浮 5%，第 3-5 年出租率为 80%、85%、95%，考虑到闲置率，第 6 年及以后均按 98%考虑，则产品展销区租赁收入为 2,343.12 万元。

2.4 综合服务区租赁收入

综合服务区面积为 15,321.68 m²，全部用来出租。根据对龙山工业集中区及龙山其他地区各办公服务用房已入驻企业进行市场调研，从下表可知，办公用房

租赁价格平稳，租赁价格在 24~31 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目综合服务区租赁价格为 26 元/m²·月。

表 3-8 项目周边区域办公用房租赁价格信息表（综合服务区）

项目名称	位置	租赁价格 (元/m ² ·月)
龙山县就业创业孵化基地	民安街道办民族路	24
龙凤华塘新区商居城写字楼	龙山县城华塘新区	31
云凌大厦	龙山县关帝路与长沙街交叉口	30
医药大厦	龙山县回龙路	26

计划初始出租单价为 26 元/m²·月，每隔 5 年上浮 5%，第 3-5 年出租率为 80%、85%、95%，考虑到闲置率，第 6 年及以后均按 98%考虑，则综合服务区租赁收入为 6,188.83 万元。

（3）物业管理收入

根据对龙山县类似项目市场调研，从下表可知，物业费价格在 1.2~2.2 元/m²·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目按保守估计，中药材加工示范区、健康食品研发生产区物业费为 1.2 元/m²·月，综合服务区、产品展销区等物业费为 1.8 元/m²·月。

表 3-9 项目周边区域物业价格信息表

项目名称	物业费（元/m ² ·月）	物业类型
龙山工业集中区宝塔工业园	1.2	厂房
龙山湖湘商贸广场	2.2	商业
亿利购物广场	2.0	商业
龙凤华塘新区商居城	2.0	商业、办公
云凌大厦	1.8	办公

本项目各类物业管理中，中药材加工示范区、健康食品研发生产区部分管理价格为 1.2 元/m²·月，产品展销区、综合服务区等其他部分按 1.8 元/m²·年计，则运营期内物业管理收入为 4,525.03 万元。

（4）停车场收入

本项目 1,197 个停车位均为地上停车位，停车位按天收费，充电桩 239 个。

4.1 停车位收入

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，结合龙山县实际情况，本项目停车位按10元/个/天计费，每隔5年增加5元/个/天，第3-5年车位使用率分别为70%、80%、85%，考虑到闲置率，第6年及以后均按85%考虑。则运营期内停车位收入为6,782.96万元。

4.2 充电桩收入

本项目设置239个充电桩。根据对周边区域充电桩充电服务费调查，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电费在1.0-1.2元/kwh之间，充电服务费在0.8-1.2元/h之间。考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，预计本项目充电桩收入仅考虑充电服务费为0.8元/h，使用率第3-7年分别为40%、40%、50%、50%、60%，第8年及以后均按60%计，则运营期内充电桩收入为1,205.94万元。（充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网负责）

因此，运营期内停车场收入合计7,988.89万元。

综上，项目运营期内收入预测表如下：

表 3-10 龙山县中医药健康科技产业园建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续 期合计	建设期		运营期				
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	合计	86,581.04	50,349.39	-	-	16,393.63	13,074.97	12,799.30	4,032.37	4,049.12
1	销售收入	29,572.03	29,572.03	-	-	11,828.81	8,871.61	8,871.61	-	-
1.1	中药材加工示范区厂房销售收入	21,977.03	21,977.03	-	-	8,790.81	6,593.11	6,593.11	-	-
	可销售面积 (m ²)	-	-	-	-	81,396.41	81,396.41	81,396.41	-	-
	出售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	40.00%	30.00%	30.00%	-	-
1.2	健康食品研发生产区销售收入	7,595.00	7,595.00	-	-	3,038.00	2,278.50	2,278.50	-	-
	可销售面积 (m ²)	-	-	-	-	28,129.64	28,129.64	28,129.64	-	-
	出售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	40.00%	30.00%	30.00%	-	-
2	租赁收入	44,495.10	16,923.74	-	-	3,891.86	3,464.80	3,123.27	3,221.90	3,221.90
2.1	中药材加工示范区厂房租赁收入	26,726.71	10,343.86	-	-	2,500.50	2,158.63	1,855.84	1,914.44	1,914.44
	可租赁面积 (m ²)	-	-	-	-	130,234.25	105,815.33	81,396.41	81,396.41	81,396.41
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率 (%)	-	-	-	-	80.00%	85.00%	95.00%	98.00%	98.00%

序号	项目	运营期合计	债券存续 期合计	建设期		运营期				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
2.2	健康食品研发生产区租赁收入	9,236.44	3,574.72	-	-	864.14	746.00	641.36	661.61	661.61
	可租赁面积 (m ²)	-	-	-	-	45,007.43	36,568.53	28,129.64	28,129.64	28,129.64
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率 (%)	-	-	-	-	80.00%	85.00%	95.00%	98.00%	98.00%
2.3	产品展销区租赁收入	2,343.12	825.31	-	-	144.79	153.84	171.94	177.37	177.37
	可租赁面积 (m ²)	-	-	-	-	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率 (%)	-	-	-	-	80.00%	85.00%	95.00%	98.00%	98.00%
2.4	综合服务区租赁收入	6,188.83	2,179.85	-	-	382.43	406.33	454.13	468.48	468.48
	可租赁面积 (m ²)	-	-	-	-	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	-	-	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	出租率 (%)	-	-	-	-	80.00%	85.00%	95.00%	98.00%	98.00%
3	物业管理收入	4,525.03	1,682.20	-	-	300.13	322.04	349.31	355.36	355.36
3.1	中药材加工示范区、健康食品研 发生产区部分	3,980.00	1,481.76	-	-	264.97	284.68	307.55	312.28	312.28
	管理面积 (m ²) ¹	-	-	-	-	184,003.76	197,694.52	213,575.79	216,861.57	216,861.57
	单价 (元/m ² /月)	-	-	-	-	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

¹ 中药材加工示范区、健康食品研发生产区部分管理面积=中药材加工示范区、健康食品研发生产区当期可销售面积*销售比例+中药材加工示范区、健康食品研发生产区当期可租赁面积*出租率

序号	项目	运营期合计	债券存续 期合计	建设期		运营期				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
3.2	产品展销区、综合服务区部分	545.03	200.42	-	-	35.16	37.36	41.76	43.07	43.07
	管理面积 (m ²) ²	-	-	-	-	16,279.28	17,296.74	19,331.65	19,942.12	19,942.12
	单价 (元/m ² /月)	-	-	-	-	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
4	停车场收入	7,988.89	2,171.45	-	-	372.83	416.52	455.11	455.11	471.86
4.1	停车费	6,782.95	1,769.46	-	-	305.83	349.52	371.37	371.37	371.37
	车位数 (个)	-	-	-	-	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00
	单价 (元/个/天)	-	-	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	停车率 (%)	-	-	-	-	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4.2	充电桩充电服务收入	1,205.94	401.99	-	-	67.00	67.00	83.75	83.75	100.49
	服务费 (元/h)	-	-	-	-	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	可提供充电桩个数 (个)	-	-	-	-	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00
	服务时间 (h)	-	-	-	-	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	综合使用率	-	-	-	-	40.00%	40.00%	50.00%	50.00%	60.00%

² 产品展销区、综合服务区部分管理面积=产品展销区、综合服务区当期可租赁面积*出租率

表 3-10 龙山县中医药健康科技产业园建设项目收入预测表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期							
		第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	合计	4,395.91	4,395.91	4,395.91	4,395.91	4,395.91	4,750.72	4,750.72	4,750.72
1	销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	中药材加工示范区厂房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
	可销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	健康食品研发生产区销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
	可销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-
2	租赁收入	3,383.00	3,383.00	3,383.00	3,383.00	3,383.00	3,552.13	3,552.13	3,552.13
2.1	中药材加工示范区厂房租赁收入	2,010.17	2,010.17	2,010.17	2,010.17	2,010.17	2,110.67	2,110.67	2,110.67
	可租赁面积 (m ²)	81,396.41	81,396.41	81,396.41	81,396.41	81,396.41	81,396.41	81,396.41	81,396.41
	出租单价 (元/m ² /月)	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	出租率 (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
2.2	健康食品研发生产区租赁收入	694.69	694.69	694.69	694.69	694.69	729.42	729.42	729.42

序号	项目	运营期							
		第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
	可租赁面积 (m ²)	28,129.64	28,129.64	28,129.64	28,129.64	28,129.64	28,129.64	28,129.64	28,129.64
	出租单价 (元/m ² /月)	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	出租率 (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
2.3	产品展销区租赁收入	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	195.55	195.55	195.55
	可租赁面积 (m ²)	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43	5,027.43
	出租单价 (元/m ² /月)	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	出租率 (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
2.4	综合服务区租赁收入	491.90	491.90	491.90	491.90	491.90	516.49	516.49	516.49
	可租赁面积 (m ²)	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68	15,321.68
	出租单价 (元/m ² /月)	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67
	出租率 (%)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
3	物业管理收入	355.36							
3.1	中药材加工示范区、健康食品研 发生产区部分	312.28	312.28	312.28	312.28	312.28	312.28	312.28	312.28
	管理面积 (m ²)	216,861.57	216,861.57	216,861.57	216,861.57	216,861.57	216,861.57	216,861.57	216,861.57
	单价 (元/m ² /月)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3.2	产品展销区、综合服务区部分	43.07							
	管理面积 (m ²)	19,942.12	19,942.12	19,942.12	19,942.12	19,942.12	19,942.12	19,942.12	19,942.12
	单价 (元/m ² /月)	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80

序号	项目	运营期							
		第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
4	停车场收入	657.55	657.55	657.55	657.55	657.55	843.23	843.23	843.23
4.1	停车费	557.05	557.05	557.05	557.05	557.05	742.74	742.74	742.74
	车位数（个）	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00
	单价（元/个/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00
	停车率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4.2	充电桩充电服务收入	100.49							
	服务费（元/h）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	可提供充电桩个数（个）	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00
	服务时间（h）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	综合使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

2、募投项目成本情况

项目成本费用包括：职工薪酬、折旧摊销、销售费用、管理费用和财务费用。

(1) 职工薪酬。项目共需要相关工作人员 20 人，人均工资福利按 4.5 万元/年计算，考虑 14%的福利，3%的社保。

(2) 本项目折旧摊销按照销售、租赁进度预期综合考虑，其中：建构筑物折旧期限按 20 年，残值率按 5%计算；机电设备折旧期限按 15 年，残值率按 5%计算，土地使用权按 50 年摊销，无形资产按 15 年摊销。

(3) 物业运维费：按物业管理收入的 15%计。

(4) 销售费用：按销售收入的 1.5%计。

(5) 管理及其他费用：按收入的 2%计。

(6) 财务费用：主要为经营期对外融资利息，根据总体投资额度及开发建设计划，项目拟对外融资 30,000.00 万元，利率按 7.5%考虑，项目运营期内财务费用合计 6,750.00 万元。

表 3-11 龙山县中医药健康科技产业园建设项目总成本预算表

单位：万元

序号	项目	运营期合计	存续期合计	建设期		运营期					
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	折旧摊销	31,059.36	17,820.28	-	-	5,473.22	4,518.64	4,518.64	1,654.89	1,654.89	1,654.89
2	职工薪酬	1,368.90	526.50	-	-	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
3	物业运维费	678.75	252.33	-	-	45.02	48.31	52.40	53.30	53.30	53.30
4	销售费用	443.58	443.57	-	-	177.43	133.07	133.07	-	-	-
5	管理及其他费用	1,140.18	415.55	-	-	91.30	84.07	78.55	80.65	80.98	87.92
6	财务费用	6,750.00	6,750.00	-	-	2,250.00	1,800.00	1,350.00	900.00	450.00	0.00
7	总成本费用	41,440.77	26,208.23	-	-	8,142.27	6,689.39	6,237.96	2,794.14	2,344.47	1,901.41
7.1	固定成本	39,178.26	25,096.78	-	-	7,828.52	6,423.94	5,973.94	2,660.19	2,210.19	1,760.19
7.2	可变成本	2,262.52	1,111.46	-	-	313.75	265.45	264.02	133.95	134.29	141.22
8	经营成本	3,631.42	1,637.96	-	-	419.05	370.75	369.32	239.25	239.59	246.52

表 3-11 龙山县中医药健康科技产业园建设项目总成本预算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	折旧摊销	31,059.36	1,654.89	1,654.89	1,654.89	1,654.89	1,654.89	1,654.89	1,654.89
2	职工薪酬	1,368.90	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
3	物业运维费	678.75	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30
4	销售费用	443.58	-	-	-	-	-	-	-
5	管理及其他费用	1,140.18	87.92	87.92	87.92	87.92	95.01	95.01	95.01
6	财务费用	6,750.00	-	-	-	-	-	-	-
7	总成本费用	41,440.77	1,901.41	1,901.41	1,901.41	1,901.41	1,908.50	1,908.50	1,908.50
7.1	固定成本	39,178.26	1,760.19	1,760.19	1,760.19	1,760.19	1,760.19	1,760.19	1,760.19
7.2	可变成本	2,262.52	141.22	141.22	141.22	141.22	148.32	148.32	148.32
8	经营成本	3,631.42	246.52	246.52	246.52	246.52	253.62	253.62	253.62

注：经营成本=职工薪酬+物业运维费+销售费用+管理及其他费用

3、募投项目收益测算

根据《龙山县城市建设投资开发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》，募投项目收益测算情况如下：

表 3-12 龙山县中医药健康科技产业园建设项目收益测算

单位：万元

序号	项目	债券存续期 小计	项目运营期 合计	运营期							
				债券存续期							剩余运营期
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8-15 年
一	收入(不含增值税)	46,540.28	80,461.55			15,101.03	12,060.82	11,815.05	3,773.79	3,789.59	33,921.27
	收入(含增值税)	50,349.39	86,581.04			16,393.63	13,074.97	12,799.30	4,032.37	4,049.12	36,231.65
	销项税	3,809.11	6,119.50			1,292.60	1,014.16	984.24	258.58	259.53	2,310.39
二	总成本费用	26,208.23	41,440.77			8,142.27	6,689.39	6,237.96	2,794.14	2,344.47	15,232.54
	其中：经营成本	1,637.96	3,631.42			419.05	370.75	369.32	239.25	239.59	1,993.46
三	税金及附加	3,574.43	8,005.61			939.69	797.83	789.40	523.71	523.80	4,431.18
1	城市维护建设税（5%）	42.36	157.87			-	-	16.45	12.93	12.98	115.51
2	教育费附加（5%）	42.36	157.87			-	-	16.45	12.93	12.98	115.51
3	印花税（0.5‰、1‰）	31.71	59.28			9.81	7.90	7.56	3.22	3.22	27.57
4	房产税（12%）	2,030.85	5,339.41			467.02	415.78	374.79	386.63	386.63	3,308.56

5	城镇土地使用税	540.00	1,404.01			108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	864.01
6	土地增值税	887.16	887.16			354.86	266.15	266.15	-	-	-
四	利润总额	16,757.63	31,015.16			6,019.07	4,573.60	4,787.69	455.95	921.32	14,257.53
五	应纳税所得额	16,757.63	31,015.16			6,019.07	4,573.60	4,787.69	455.95	921.32	14,257.53
六	所得税（25%）	4,189.41	7,753.79			1,504.77	1,143.40	1,196.92	113.99	230.33	3,564.38
七	净收益	12,568.22	23,261.37			4,514.30	3,430.20	3,590.77	341.96	690.99	10,693.15
八	经营净收益	41,327.91	68,824.52			13,742.29	10,892.24	10,656.33	3,010.83	3,026.20	27,496.63

注：经营净收益=收入-经营成本-税金及附加

（三）项目的社会效益

本项目通过龙山县中医药健康科技产业园的建设，将进一步加快和丰富龙山县高铁新区整体开发，促进龙山县及湘西州中医药健康产业链发展，加速湘西州经济社会进步，具有较好的社会效益。

1、本项目的建设积极响应国家、省市快速发展中药材产业的要求，着力打造湘西地区重要的中药材现代化生产基地，培育一批大宗中药材、名牌中成药的深加工、销售骨干企业，全面提升龙山县中医药产业的核心竞争力。为龙山县当地企业发展创造良好的发展环境，充分发挥产业聚集发展效益，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。

2、本项目的建设是充分利用土地资源，带动周边居民就业的需要。近年来，龙山县高度重视中药材产业发展，现有百合、玄参、白术等多种中药材种植基地，有中药材经营户 50 余家，从事生物制药产业的州级以上龙头企业 5 家，原药材和中药饮片销往全国 10 个多省。但同时，龙山中药材产业存在从业企业分散、产业化程度低、交易流通体系不畅、专业的中医药人才少等诸多限制因素。建设集群的中药材健康产业园将有利于充分利用土地资源，将当地优势企业集群发展，形成品牌效益和规模效应。同时还有利于创造一批就业岗位，促进周边居民就业，增加居民收入，带动地方经济发展。

3、本项目的建设对于推动城市化进程，促进经济发展也将产生良好的作用。本项目建成后，不仅会提高龙山县高铁片区住宅用房的居住率，而且会带动周围交通运输业、餐饮业、住宿业等相关产业的发展，极大地提升龙山县高铁片区的人气和商气，对保持社会稳定，龙凤经济协作示范区的建设都将起到重要作用。

4、本项目的建设有利于活跃“黔张常”铁路线路的物流及人流，促进湘西地区“高铁”经济的发展。高铁龙山站为黔张常铁路二级中间站，黔张常铁路规划线路总长 340 公里，线路设计时速 200 公里。2019 年 12 月 26 日，高铁龙山站开通运营，龙山正式融入了长沙 2 小时和重庆 1 小时经济圈。本项目位于龙山县高铁新区之中，是未来龙山对外交通及形象展示的重要区域，是高铁方向人流、物流进入龙山新老城区及来凤城区的门户区域，是龙山县重要的城市功能区。本项目的建设有利于打造龙山高铁片区“农产品深加工+大健康”的产业定位，有

利于拉动“黔张常”铁路线路的物流及人流，促进湘西地区“高铁”经济的繁荣和发展。

四、募投项目的盈利性分析

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》，本项目建设期2年，运营期13年。项目收入由销售收入（中药材加工示范区厂房、健康食品研发生产区）、出租收入、停车位收入、物业管理收入构成。

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，能够覆盖募投项目总投资额46,313.16万元，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（ $I_c=8\%$ ）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。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，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。

五、募集资金使用管理制度

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。

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、发行人历史沿革及股东变化情况

（一）发行人设立情况

龙山县城市建设投资开发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。

表 4-1 发行人设立时股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县磨盘寨开发区工程建设指挥部	5,000.00	100%
	合计	5,000.00	100%

（二）发行人历次变更

1、发行人公司名称变更

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。

2、发行人公司名称和注册资本变更

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。

表 4-2 2003 年 7 月增资后发行人股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	10,000.00	100%
	合计	10,000.00	100%

3、发行人股权结构变更

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%。

表 4-3 2016 年 3 月增资后发行人股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	10,000.00	70%
2	国开发展基金有限公司	4,285.00	30%
	合计	14,285.00	100%

4、发行人股权结构变更

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。

表 4-4 2017 年 4 月增资后发行人股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	66,715.00	66.72%
2	国开发展基金有限公司	33,285.00	33.28%
	合计	100,000.00	100%

5、发行人公司名称变更

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有限公司。

6、发行人股权结构变更

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。

表 4-5 2019 年 8 月变更后发行人股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	82,860.00	82.86%
2	国开发展基金有限公司	17,140.00	17.14%
	合计	100,000.00	100%

7、发行人股权结构变更

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。

表 4-6 2020 年 6 月变更后发行人股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	85,320.00	85.32%
2	国开发展基金有限公司	14,680.00	14.68%
	合计	100,000.00	100%

发行人股东国开发展基金有限公司的出资为“名股实债”。根据国开发展基金有限公司与龙山县人民政府、发行人签订的《国开发展基金投资合同》及变更协议（以下简称投资合同），国开发展基金有限公司以 19,600 万元对发行人进行投资，其中 15,600 万元投资期限为自增资款缴付完成之日起 15 年，4,000 万元投资期限为自增资款缴付完成之日起 20 年。投资期限内国开发展基金有限公司每年通过现金分红、回购溢价等方式取得 1.2% 的固定投资收益率。在投资期限内及投资期限到期后，国开基金有权选择回购、减资或市场化退出中的一种或多种方式实现投资回收，并有权优先选择回购方式。根据投资合同约定，在本期债券存续期内（2021-2027 年），国开基金有权要求龙山县政府回购的投资金额分别为 2060 万元、400 万元、2060 万元、400 万元、2060 万元、400 万元、2060 万元。国开基金投资款本息实际由发行人承担，会计师基于“实质重于形式”的原则，将国开基金上述投资款认定为发行人的有息负债，计入“长期应付款”中核算。在每期偿还国开基金投资款时，减少“长期应付款”余额，国开基金投资款产生的利息计入公司的财务费用。由于国开基金投资款利率较低、每期回收金额占发行人净资产比重较小，不会对发行人股权结构和未来偿付能力产生重大不利影响。

上述投资合同签署于《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23 号）之前，不会对本次注册发行构成实质性障碍，上述名股实债合法合规。发行人不存在其他以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

三、发行人报告期内重大资产重组情况

2018 年初，发行人依据龙山县人民政府龙政发[2018]6 号、龙政发[2018]5

号文件，将持有的龙山交投、远大公司、里耶开发和民生扶贫 4 家公司股权划转至龙山县国有资产管理局，将具有市场化收益、未来发展前景较广阔的悠山陵公司、龙发房地产、果利河公司、为民公司、教育建投 5 家公司股权划入发行人名下。2020 年度，龙山县人民政府先后将龙山县智慧城市运营管理有限公司、龙山县正平建筑材料检测有限公司股权划入发行人，进一步提升发行人资产规模和经营性收益。上述股权划转，划出、划入资产的资产总额、资产净额及营业收入占发行人最近一个会计年度经审计的财务数据比例均未达到重大资产重组标准。上述股权划转不属于重大资产重组，不会导致主营业务和经营性资产发生实质变更。

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

四、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（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。

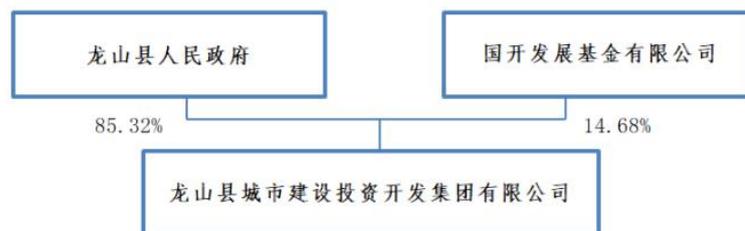


图 4-1 发行人股权结构图

（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。

（三）股权质押或存在争议的情况

截至本募集说明书出具之日，龙山县人民政府和国开发展基金有限公司不存在将发行人股权质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

五、发行人重要权益投资情况

（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：

表 4-7 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

1、龙山县为民城市管理服务有限公司

为民公司系发行人下属全资子公司，成立于2015年11月18日，注册资本为1,000.00万元，经营范围主要为小区、社区等公共区域的保洁服务；易地扶贫

搬迁。（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）

截至2020年末，为民公司总资产为98,792.06万元，净资产2,503.15万元。2020年度，实现营业收入177.82万元，实现净利润987.31万元。

2、龙山县果利河城市建设投资有限责任公司

果利河公司系发行人下属全资子公司，成立于2016年4月14日，注册资本为50,000万元人民币。经营范围为县城规划区内城市基础设施的新建、改建、扩建项目的开发、建设、经营和管理（包括水、电、路以及城市公用园林、绿地、广场项目的开发、建设、经营和管理）；城市片区开发、产城融合、土地集约开发、工业园区、商贸物流园区、专业市场、房地产等经营开发性项目的开发、建设、经营和管理；科技、教育、文化、卫生、体育等社会公益事业和公共事业发展方面的基础设施项目的开发、建设、经营和管理；棚户区改造项目的开发、建设、经营和管理；土地储备及其开发利用项目的开发、建设、经营和管理；城市节能减排和环保基础设施项目的开发、建设、经营和管理；城市资源的综合开发利用和经营；县城规划区内招商引资项目的开发、建设、经营和管理；政府授权的国有资产的经营管理；政府指定的其他开发、经营项目以及法律法规、政策允许范围内的新型城镇化建设有关项目的开发、建设、经营和管理。（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）

截至2020年末，果利河公司总资产为43,504.24万元，净资产1,701.76万元。果利河公司主要承担龙山县城东1号、3号安置区的建设，城东3号安置区于2020年底完成竣工验收，城东1号安置区预计2021年4月底完成竣工验收后可逐步实现销售收入。由于项目尚未竣工，2020年度未实现营业收入，实现净利润509.88万元。

3、龙山县保障性安居工程建设有限责任公司

保障房公司系发行人的控股子公司，发行人持股90%，中国农发重点建设基金有限公司持股10%；成立于2012年5月7日，注册资本为10,000万元人民币。公司经营范围保障性住房工程建设、管理服务；房地产开发工程建设及经营。（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）。

截至 2020 年末，保障房公司总资产为 231,244.65 万元，净资产 91,537.42 万元。2020 年度，实现营业收入 18,451.94 万元，实现净利润 139.10 万元。

4、龙山县龙元水利水电有限责任公司

龙元水利系发行人的控股子公司，发行人持股 75%，中国农发重点建设基金有限公司持股 25%；成立于 2003 年 4 月 11 日，注册资本为 20,000 万元人民币。公司经营范围为在资质证书核定的范围内从事水利水电工程施工总承包贰级（以资质证书核定的为准）；在资质证书核定的范围内从事建筑工程施工总承包叁级（以资质证书核定的为准）；在资质证书核定的范围内从事市政公用工程施工总承包叁级（以资质证书核定的为准）；在资质证书核定的范围内从事建筑装饰装修工程专业承包贰级（以资质证书核定的为准）；在资质证书核定的范围内从事环保工程专业承包叁级（以资质证书核定的为准）；公路工程建筑；工程劳务分包服务；水利水电物资供应；水利发电；自来水安装及维修；水利工程开发经营；水利技术咨询服务；门面出租；水库旅游开发；渔业养殖；牲畜饲养；建材、五金交电、日用百货批发；花卉苗木培植营销及园林绿化工程；停车场收费；场地经营租赁。（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）

截至 2020 年末，龙元水利总资产为 115,102.12 万元，净资产 14,787.49 万元。2020 年度，实现营业收入 5,991.98 万元，净利润 590.58 万元。

5、龙山县教育建设投资有限责任公司

教育建投系发行人下属全资子公司，成立于 2016 年 12 月 23 日，注册资本为 10,000 万元人民币。公司经营范围为：受政府委托建设、管理政府投资的教育、体育、文化、卫生建设项目；教育投融资、教育培训产业投资、教育资产资源整合、教育资产重组；文化、教育、体育、卫生相关行业投资及经营。（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）。

截至 2020 年末，教育建投总资产为 63,109.59 万元，净资产 23,700.39 万元。教育建投承担龙山县教育布局调整项目的建设。龙山县教育布局调整项目由城区 5 所新建学校工程和 7 所学校改扩建工程组成，目前已全面开工，预计 2-3 年内可逐步实现收入；但由于项目尚处于前期开发阶段，2020 年度未实现营业收入，

实现净利润 3.55 万元。

6、龙山县龙发房地产开发有限公司

龙发房地产公司系发行人下属全资子公司，成立于 2005 年 4 月 12 日，注册资本为 800 万元人民币。公司经营范围为房地产开发销售；经济适用住房、安居工程的开发、出售、出租；物业管理；建筑材料销售；市政基础设施建设

截至 2020 年末，龙发房地产公司总资产为 5,406.87 万元，净资产-478.18 万元。2020 年度，龙发房地产公司未实现营业收入，实现净利润-261.96 万元。龙发房地产公司目前主要从事混凝土搅拌站、渣土填埋场等房地产配套产业，2020 年度未实现收入原因在于项目处于投资新建阶段，预计完工运营后可实现收益。

7、龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司

悠山陵公司系发行人下属全资子公司，成立于 2014 年 11 月 14 日，注册资本为 1,000 万元人民币。公司经营范围为殡葬服务(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)。

截至 2020 年末，悠山陵公司总资产为 22,267.14 万元，净资产 1,264.62 万元。2020 年度，实现营业收入 150.09 万元，实现净利润-176.78 万元。

8、龙山县智慧城市运营管理有限公司

龙山县智慧城市运营管理有限公司系发行人下属全资子公司，成立于 2017 年 4 月 1 日，注册资本为 30,000 万元人民币。公司经营范围为工程管理服务；智慧城市项目、停车场（位、库）、新能源汽车充电设施等投融资、建设、运营及管理；大数据建设、应用、开发、管理与交易；智慧城市基础设施、城市公共信息平台的建设运营及维护；智慧城市、大数据、信息产业投资开发；创新创业孵化；园区投资建设运营；广告设计、制作、经营、代理、发布；房屋租赁；会议服务；物业服务、物业管理，商务代理代办服务；政府指定的其他开发、经营项目以及法律法规、政策允许范围内的新型城镇化建设有关项目的投融资、建设、运营及管理；；投资建设形成及政府授权的存量国有资产运作，国有资产的经营管理。（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 5 月，龙山县人民政府将公司股权划入发行人名下，纳入合并范围。

截至2020年末，龙山县智慧城市运营管理有限公司总资产为34,619.18万元，净资产27,394.25万元。2020年度暂未实现营业收入，净利润为0.47万元。

9、龙山县正平建筑材料检测有限公司

龙山县正平建筑材料检测有限公司系发行人下属全资子公司，成立于2006年4月21日，注册资本为10,000万元人民币。公司经营范围为其他质检技术服务；地基基础工程检测；主体结构工程现场检测；建筑幕墙工程检测；钢结构工程检测；见证取样检测；施工现场质量检测；建筑门窗及建筑节能检测；室内环境检测；建筑电气检测；工程技术咨询服务；特种设备检测；工程项目管理服务；房屋安全鉴定；旅游基础设施及产业投融资、建设、运营与管理、市场营销。2020年3月，龙山县人民政府将公司股权划入发行人名下，纳入合并范围。

截至2020年末，龙山县正平建筑材料检测有限公司总资产为5,583.58万元，净资产245.34万元。2020年度，实现营业收入287.02万元，净利润为-62.89万元。

(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：

表 4-8 发行人联营、合营公司基本情况表

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

1、龙山县龙达公共交通有限责任公司

龙山县龙达公共交通有限责任公司成立于2018年11月26日，注册资本为1,300万元，经营范围为城市公共交通运输服务；城乡公共交通运输服务；旅游运输服务；网约车服务；汽车销售；房地产开发。（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）。

2、龙山长银棚改建设管理中心（有限合伙）

龙山长银棚改建设管理中心（有限合伙）成立于2017年10月25日，注册资本为51,123万元，经营范围为城市基础设施建设；棚户区改造；企业管理咨询；企业管理服务。（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）

3、龙山县北控威保特环境科技有限公司

龙山县北控威保特环境科技有限公司成立于2017年8月14日，注册资本为3,816万元，经营范围为污水处理；水能源开发利用；水污染治理；固体废物治理、清运；垃圾无害化、资源化；市政设施管理；环保工程施工；环保设备销售；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务。（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）

4、湖南建工山水龙城建设有限责任公司

湖南建工山水龙城建设有限责任公司成立于2017年3月28日，注册资本为12,294万元，经营范围为基础设施建设和运营、维护；项目管理。（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）

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人共有董事会成员7名，监事会成员5名，高级管理人员6名，董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，具体情况如下表：

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

表 4-9 发行人董事、监事及高级管理人员情况

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

(二) 董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

田宏应先生：1967年生，本科学历，历任龙山县发改局副局长，现任保障房公司董事长，龙山县城市建设投资开发有限公司总经理兼董事。

徐勇先生：1978年生，本科学历，历任贾市乡人民政府科技专干、内溪乡人民政府乡党委委员、咱果乡人民政府副乡长、里耶管理区管理委员会发展项目科科长、里耶古城遗址管理处主任、武陵山龙山经济协作示范区管理委员会纪检组长、正科级纪检监察员，现任龙山县智慧城市运营管理有限公司董事长，龙山县城市建设投资开发有限公司副总经理兼董事。

陈乾先生：1983年生，本科学历，2002年12月入伍，先后在红岩溪镇政府、龙山县网格化社会服务管理中心、县委政法委工作。现任龙山县龙达公共交通有限责任公司董事长，悠山陵公司执行董事，龙山龙联石化有限公司副董事长，龙山县城市建设投资开发有限公司副总经理兼董事。

向富成先生：1989年生，本科学历，先后在隆头镇光明村、县扶贫开发办从事财扶资金项目管理工作，2017年9月至2018年1月，受组织委派，到浏阳市城市建设集团挂职学习，现任龙山县北控威保特环境科技有限公司副董事长，龙山县正平建筑材料检测有限公司执行董事兼总经理，龙山县城市建设投资开发有限公司副总经理兼董事。

江林先生：1977年生，本科学历，先后在贾市乡政府、洛塔乡政府、华塘街道工作，现任龙山县保障性安居工程建设有限公司总经理兼董事，为民公司总经理兼董事，龙山县城市建设投资开发有限公司副总经理兼董事。

田宗越先生：1968年出生，本科学历，高级工程师，先后在龙山县卧龙水

库管理处、飞瀑潭电站筹建指挥部、红岩区水利管理站、碗米坡水电站龙山库区移民指挥部、县水利局、县巩固退耕还林成果项目领导小组办公室、武陵山龙山经济协作示范区管理委员会工作。现任龙元水利执行董事兼总经理，湖南建工山水龙城建设有限责任公司董事，龙山县城市建设投资开发有限公司董事。

李世祥先生：1979年生，本科学历，历任龙山县政法委办公室主任、龙山县驻长沙办事处副主任，现任龙山县教育建设投资有限责任公司董事长兼法定代表人，龙山县城市建设投资开发有限公司董事。

2、监事简历

谭春桃女士：1981年出生，本科学历。历任龙山县乡镇财政管理局副局长，现任龙山县财政局监督股股长，龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司监事，龙山县农业发展集团有限公司监事，龙山县城市建设投资开发有限公司监事。

向春梅女士：1970年出生，专科学历。先后在龙山县财政局工作，现任龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司监事，龙山县城市建设投资开发有限公司监事。

向洪利先生：1994年出生，本科学历。先后在深圳海外装饰工程有限公司、中国建筑第八工程局有限公司工作，现任龙发房地产公司执行董事兼总经理，龙山县城市建设投资开发有限公司监事。

刘目科先生：1980年出生，本科学历。历任龙山县财政局办公室主任，县财政投资评审中心副主任，现任龙山县财政局党组成员、副局长，龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司监事，龙山县农业发展集团有限公司监事，龙山县城市建设投资开发有限公司监事。

梁安波先生：1985年出生，本科学历。先后在中南大学湘雅公共卫生学院毒理评价实验室、湖南省疾病预防控制中心毒理科、蓝思科技（星沙）CNC工作，现任果利河公司执行董事兼总经理，龙山县城市建设投资开发有限公司监事。

3、高级管理人员简历

田宏应先生任公司总经理，简历情况见董事简介。

徐勇先生任公司副总经理，简历情况见董事简介。

陈乾先生任公司副总经理，简历情况见董事简介。

向富成先生任公司副总经理，简历情况见董事简介。

江林先生任公司副总经理，简历情况见董事简介。

肖熙洪先生：1978年出生，大学本科，先后在龙山县自来水厂、保障房公司工作，现任龙山县城市建设投资开发有限公司财务负责人。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

表 4-10 发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	职务	是否为公务员	兼职情况
田宏应	董事长、总经理	否	保障房公司董事长、法定代表人
徐勇	董事、副总经理	否	龙山县智慧城市运营管理有限公司董事长、法定代表人
陈乾	董事、副总经理	否	龙山县龙达公共交通有限责任公司董事长、法定代表人；悠山陵公司执行董事、经理、法定代表人；龙山龙联石化有限公司副董事长
向富成	董事、副总经理	否	龙山县正平建筑材料检测有限公司执行董事、总经理、法定代表人；龙山县北控威保特环境科技有限公司副董事长
江林	董事、副总经理	否	为民公司总经理、董事、法定代表人；保障房公司总经理、董事
田宗越	董事	否	龙元水利执行董事兼总经理、法定代表人；湖南建工山水龙城建设有限责任公司董事
李世祥	董事	否	教育建投董事长、法定代表人
谭春桃	监事	是	龙山县财政局监督股股长；龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司监事；龙山县农业发展集团有限公司监事
向春梅	监事	是	龙山县财政局监督股职工；龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司监事
向洪利	监事	否	龙发房地产公司执行董事、总经理、

			法定代表人
刘目科	监事	是	龙山县财政局副局长；龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司监事；龙山县农业发展集团有限公司监事
梁安波	监事	否	果利河公司执行董事、总经理、法定代表人
肖熙鸿	财务负责人	否	龙山县酉源新能源开发有限责任公司监事；龙山县龙达公共交通有限责任公司董事

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。

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

（五）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

发行人董事、监事、高级管理人员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。

七、发行人主要业务情况

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：

表 4-11 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）发行人主营业务情况

龙山县城市建设投资开发有限公司是龙山县政府下属的国有控股企业，系龙山县最大的基础设施建设主体，负责龙山县城市基础设施建设、保障性住房建设与销售等业务。

1、基础设施建设业务

（1）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，县财政局每年出具《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。

（2）会计处理方式

发行人基础设施建设业务会计处理流程是：

1) 资产负债表和利润表：一般情况下，项目融资阶段，发行人先行通过银行贷款等方式融资，筹集项目建设资金，借记“银行存款”，贷记“长期借款”等科目；项目建设阶段，发生相关项目支出时，根据与工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据借记“在建工程”，贷记“银行存款”；分摊利息费用时，借记“在建工程”，贷记“应付利息/银行存款”；发行人依据与龙山县人民政府签订的《基础设施建设项目委托代建协议》，每年年初将本年度纳入代建范围的项目提请县人民政府批准确认，每年末根据县人民政府对本年度代建项目工程量的审计结果确认收入、结转成本，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”；县人民政府安排县财政局根据合同规定付款，发行人收到工程款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

2) 现金流量表项目会计处理方面，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”。在收到项目工程款时，按资金的性质，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

根据《基础设施建设项目委托代建协议》规定，县人民政府在确认代建项目每年实际投资额和项目管理服务费后，原则上应于5年内向发行人支付完毕。具体支付次数和各次支付的额度依据龙山县财政局签署的确认文件确定。若县财政局资金紧张，可延期支付，但延期年限最长不超过2年。

报告期内，县人民政府指定县财政局按协议约定拨付项目投资额和管理服务费给发行人，付款情况良好，各年度付款金额如下：

表 4-12 报告期基础设施代建业务回款情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
基础设施代建收入	16,449.53	13,237.65	23,727.53	36,953.59
回款金额	28,277.88	-	19,061.40	51,017.93

截至2020年末，发行人应收县财政局基础设施代建款项45,113.76万元，报告期内回款情况良好。报告期内，各代建项目付款情况均未超过5年，县财政

局将严格按照《基础设施建设项目委托代建协议》规定，分阶段付款。

(3) 基础设施建设业务开展情况

2018年至2020年，发行人分别实现基础设施建设收入23,727.53万元、13,237.65万元和16,449.53万元，占当年主营业务收入的比重分别为82.91%、44.86%和47.13%。报告期内，发行人基础设施建设收入有所波动，主要原因为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，将龙山交投、远大公司、里耶开发、民生扶贫这4家公司的股权从发行人划转给龙山县国有资产管理局，导致发行人基础设施建设收入有所下降。同时，龙山县政府将具有市场化收益的悠山陵公司、龙发房地产等公司股权划入发行人作为补充，提升发行人经营性收入占比及市场化经营程度。

随着龙山县近年来城市基础设施建设脚步的加快，城市提质改造工程的增多，发行人基础设施建设代建收入有望实现较快增长。截至2020年末，发行人主要在建基础设施项目情况如下表所示：

表 4-13 截至 2020 年末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额	建设周期
龙山县体育中心	55,972.79	55,517.90	7,912.32	-	2016-2020
城市中心片区棚户区改造	77,249.00	65,016.67	52,485.65	43,131.20	2017-2021
市民之家	53,932.45	20,212.07	-	-	2020-2022
职业教育中心建设	35,820.32	14,690.09	-	-	2020-2021
石羔水厂集中供水工程	23,025.21	23,025.21	11,256.98	8,279.36	2017-2020

其中，龙山县体育中心及石羔水厂集中供水工程已基本完工，正逐步提交县财政局财评中心确认收入；市民之家、职业教育中心建设为2020年度新增投资，尚未提交县财政局财评中心确认，尚未确认收入；城市中心片区棚户区改造项目已根据工程完成进度进行确认收入。

2、保障性住房销售业务

(1) 经营模式

发行人受龙山县人民政府委托，负责龙山县内保障性住房项目建设，该项业务主要由发行人子公司保障房公司负责运营。

保障房公司根据龙山县政府安排从事安置房建设和销售，通过自有资金或市场化融资建设安置房项目（包括配套商业），待项目完成竣工决算后，将保障性住房按政府指导价格定向销售，完成销售后确认保障性住房收入并结转相应建设成本。

（2）会计处理方式

当发行人保障性住房业务同时满足以下所有条件时，确认保障房销售收入：

1) 保障房已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；2) 商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，发行人不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的保障房实施有效控制；3) 收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业；4) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

发行人保障性住房销售业务会计处理流程是：

1) 资产负债表和利润表：项目融资阶段，发行人先行通过银行贷款等方式融资，筹集项目建设资金，借记“银行存款”，贷记“长期借款”等科目；项目前期投入时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”；分摊利息费用时，借记“存货-开发成本”，贷记“应付利息/银行存款”；跟安置户或购买方签订购房合同、结算建房款时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；办理产权过户、开具购房发票时，借记“预收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

2) 现金流量表项目会计处理方面，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”。在收到购房款时，按资金的性质，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（3）保障性住房业务开展情况

2018年至2020年，发行人分别实现保障性住房销售收入4,889.22万元、16,268.86万元和18,451.94万元，保障性住房销售收入实现稳步增长。报告期

内主要销售的保障房项目为龙凤华塘商居城和土城坝安置房小区，2018年度主要是龙凤华塘商居城保障房（一期）尾盘销售，实现222户（套）销售，实现收入4,889.22万元；2019年度土城坝安置房小区项目部分建成并开始对外销售，全年实现559户（套）销售，实现收入16,268.86万元；2020年度，龙凤华塘商居城保障房（二期）和土城坝安置房小区项目分别实现307户（套）和238户（套）销售，实现收入18,451.94万元。

截至2020年末，发行人在建和在售的项目情况如下：

表4-14 截至2020年末发行人在售在建保障房项目情况

项目名称	计划投资额 (万元)	已投资 (万元)	总建筑面积 (平米)	累计销售面积 (平米)	剩余可售面积 (平米)
华塘商居城（二期）	101,487.38	56,798.06	198,673.00	64,542.74	134,130.26
华塘商居城(三期)		33,947.12	90,483.04	-	90,483.04
土城坝保障房	51,114.10	50,296.45	132,104.98	65,714.24	66,390.70
合计	152,601.48	141,041.63	421,261.02	130,256.98	291,004.00

八、发行人所处行业状况

（一）城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

1、我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

城市基础设施是城市物质文明和精神文明重要物质基础，是国民经济和社会发展基本要素，也是保证城市生存和持续发展支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用。

近些年来，随着《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等相关文件的出台，我国城市化进程一直保持着快速发展的态势，城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已基本形成。

随着我国经济的发展，城市化进程大大加速，从城市化进程对城市基础设施的需求来看，到2020年，我国的城镇化水平将由目前的57.35%达到60.00%，城镇化水平每提高一个百分点，城镇人口将新增1000多万人，城镇化的加快发展

将对城市各项基础设施建设形成巨大的市场需求。2014年3月，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化（2014-2020）》，提出促进约1亿农业转移人口落户城镇，改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约1亿人在中西部就近城镇化，同时也将推进交通、水利、能源、市政等基础设施建设。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》规划，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系，加强城市供水设施、市政管网、城市道路、停车场和交通安全等基础设施改造与建设。

然而由于城市基础设施投资数额大，缺乏稳定的投资资金来源，引发建设供应能力受限、现有服务质量不高、运营效率低下等问题，导致基础设施建设供给与人民日益增长的需求不匹配的矛盾较突出，主要体现为城市交通堵塞、城市生态环境质量不高、水质污染、固体废弃物污染等城市环境问题日益突出。

我国政府已将实施“城镇化战略”作为21世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，我国常住人口城镇化率在2020年预计达到60%左右，城镇化率每年将提高约0.97%。伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等方面有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2020年6月，国家发展改革委员会发布《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引（征求意见稿）》，鼓励加快推进县城城镇化补短板、强弱项工作，推进县城公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业培育设施提质增效，适应农民日益增加的到县城就业安家需求，充分发挥企业债券融资对县城新型城镇化建设的积极作用。此次县城新型城镇化建设专项企业债券的推出，将有利于推进引导债券融资向县城新型城镇化倾斜，进一步推动县城新型城镇化事业的发展。

综上所述，随着经济快速稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，特别是欠发达县市的新型城镇化建设任务较重，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务。

2、龙山县城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

十二五期间，龙山县按照“以县城为龙头，里耶为重点、中心集镇为依托”的城镇发展格局，累计投入城镇化建设资金74.5亿元，县城规划区面积由原来的14.84平方公里扩充至66.61平方公里。近年来在县政府的支持下，加速启动了华塘新区、城东片区、高铁新区等片区建设，共实施重大城市建设项目41个，新建和改造了新城大道、岳麓大道，全面完成老城区市政道路改造、地下商业步行街和龙凤广场项目，基本完成华塘商居城、滨江大道酉水河沿河风光带、果利河沿河绿道、土城坝综合开发、皇仓坪森林公园绿道建设等项目。大力推进城镇一体化建设，硬化村间道路420公里，改造农村危房12497户、特色民居3574栋，新架路灯1500余处，改厨改厕4500余户，新建垃圾焚烧炉43座，新建13个免费洗车场。同时，近四年来，完成交通工程投资74.55亿元，全县通车公路总里程达4000余公里，初步形成了“1条铁路、2条高速、3条连接线、4条二级路”的综合交通网络格局。龙永高速、龙永二级公路、洗洛至里耶二级公路和龙永高速农车至洗车、狮子头至县城连接线全面建成并通车。

十三五期间，龙山县以“黔张常铁路”与“G5515张家界至南充国家高速公路”为龙头，以国省干线为基础，以县乡道路为补充，着力打造“一铁二高”“六纵五横”的交通网，形成到省会城市5小时（未来将提升至3小时），到周边地级城市2小时，到所有乡镇2小时，所有乡镇1小时可上高速的“3221”交通圈。同时，突出生态立城、依山建城、文化塑城，促进区域融合发展，着力构建“1个核心城市、1个旅游重镇（里耶）、8个重点集镇（苗儿滩、洗车河、红岩溪、茨岩塘、石牌、洗洛、召市、桂塘）、8个卫星集镇”的新型城镇体系。2019年底全县常住人口达到48.18万，其中城镇人口达21.3万，城镇化率44.2%，比上年末提高2个百分点。到2021年，城镇规划控制面积达150平方公里以上，城镇建成区面积达50平方公里以上，城镇居民总人口达35万人以上，城镇化率达50%以上。龙山县新型城镇化的不断加深，并将带来大量城镇基础设施和配套工程建设任务，发行人作为龙山县最大的基础设施建设公司，未来市政工程代建业务具有巨大的发展空间。

（二）保障性住房行业的现状和发展趋势

1、我国保障性住房行业的现状及前景

保障性住房是与商品性住房（简称商品房）相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用房和政策性租赁住房等构成。保障房及安置房建设作为关系民生的重要举措，共同构成我国保障性安居工程的主要内容，一直受到中央政府的高度重视。保障性住房建设既是政府房地产调控的重要手段，也是政府关心民生、解决百姓基本生活需要的重要组成部分。

保障性住房建设的资金来源主要为地方财政年度预算安排、土地出让净收益的 10%以上、住房公积金增值收益、廉租住房租金收入以及中央补贴。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收益率低，为了很好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等等。

在土地供给方面，国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地。根据《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258号）规定，“经济适用住房建设用地以划拨方式供应”，根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87号）规定“面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应”。根据《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号），通知明确增加“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”，根据《住房和城乡建设部国家发展改革委财政部自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（[2019]55号）规定“优先安排保障性住房建设”。

此外，为了解决保障性住房发展的资金瓶颈问题，国家在鼓励金融机构加大对保障性住房建设的资金支持外，还从规范保障性住房融资的角度，进行相关制度建设。根据 2010 年财政部下发的《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综[2010]95号），从 2010 年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可从土地出让净收益中安排不低于 10%的廉租住房保障资

金，统筹用于发展公共租赁住房；各地在完成当年廉租住房保障任务的前提下，可以将住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。根据中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发的《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发[2011]193号），对于政府投资建设的公共租赁住房项目，凡是实行公司化管理、商业化运作、项目资本金足额到位、项目自身现金流能够满足贷款本息偿还要求的，各银行业金融机构应按照信贷风险管理的有关要求，直接发放贷款给予支持。

2009年以前，受资金限制及地方政府政策影响，保障房建设完工率较低，2011年以后，在各级政府大力支持下，保障房完工情况有所好转。在供地方面，保障房实际供地完成率逐年提升，保障房行业迎来快速发展期。根据“十二五”规划，全国共需建设保障房3,600万套，到“十二五”期末，按照计划将满足城镇人口20%中低收入家庭的住房需求。2016年至2018年底，全国城镇保障性住房累计开工1,841万套，其中，棚户区改造1,084万户；基本建成1,577万套，其中2018年棚户区改造668万户。2018年全国共开工建设城镇保障性安居工程666万套，基本建成544万套。2018年各级财政实际用于保障性安居工程支出7,372亿元，同比增长46.4%。从资金来源看，公共预算安排支出2,442亿元，占33%。其中，补助城镇保障性安居工程2,176亿元，占89.1%；补助农村危房改造266亿元，占10.9%。

2020年是“十三五”规划的收官之年，我国将建立健全的基本住房保障制度，基本形成以政府为主、多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系，进一步加大保障性安居工程建设力度，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题，更好保障人民群众住有所居。在保障必要用地需求，实施财税优惠，加大融资支持的基础上，转变公租房保障方式，实行实物保障与租赁补贴并举，继续加大棚户区改造。

2、龙山县保障性住房行业的现状和发展趋势

按照国务院加快保障性住房建设的要求，在龙山县委、县政府的高度重视下，龙山县坚持以脱贫攻坚统揽经济社会发展全局，全面推进保障性住房及相关配套设施建设。在易地扶贫搬迁工程、农村危房改造工程、基础设施配套工程等方面

持续发力。截至 2019 年末，在易地扶贫搬迁工程方面，龙山县政府投资 1.96 亿元，搬迁安置 815 户合计 3,259 人；农村危房改造工程方面，补助危改配套资金 1.17 亿元，开工建设 3,047 户，完工 2,953 户，有效保障人民群众住房安全。

未来龙山县保障性住房行业将呈现持续快速发展趋势。2019 年龙山县政府下达新开工老城小区改造任务共 3,472 户，包括 48 个小区，涉及 354 栋房屋，改造面积约 243,200 平方米，目前项目正处于初步设计阶段。其中相关保障房配套项目 3 个，分别为龙山县民安街道南正街棚户区改造配套基础设施工程、龙山县民安街道城市棚户区改造配套基础设施（二期）、龙山县里耶城市棚户区二小区配套基础设施建设工程，项目正按计划施工建设中。

随着城市化进程的推进，土地资源开发利用、龙山县政府区域经济的不断增长以及基础设施的不断完善，龙山县保障性住房行业有着广阔的发展空间。未来，发行人将重点抓实保障房及相关配套工程建设，进一步加大保障性安居工程建设力度，增加住房有效供给，更好保障人民群众住有所居。综上所述，龙山县保障性住房行业的发展空间十分巨大，保障性住房行业具有可持续性。

九、地域经济与经营环境分析

（一）湘西州概况

湘西土家族苗族自治州（以下简称“湘西州”）地处湘鄂渝黔四省市交界处，现辖 7 县 1 市，地域面积 1.55 万平方公里，山地面积占总面积的 70%，是湖南省唯一进入国家西部大开发范围的地区。

湘西拥有独特的资源优势，尤其是山地资源、矿产资源、旅游资源极为丰富，拥有中药材资源 2000 多种，享有“生物基因库”和“中药材宝库”的美誉。州域内已勘查发现 63 个矿种，485 处矿产地，锰、汞、铝、紫砂陶土矿居湖南省之首，锰工业储量居中国第二，钒矿遍及全州，有“锰都钒海”之称，全州矿产资源总价值达 2 万亿元以上。

截至 2020 年末，湘西州常住人口 263.83 万人，城镇化率 47.75%。全州城镇居民人均可支配收入 2.79 万元，增长 4.1%，农村居民人均可支配收入 1.12

万元，增长 11.9%。

2020 年，湘西州经济社会发展呈现总体平稳、稳中有进的良好态势，全州生产总值为 725.11 亿元，增长 2.2%。其中，第一产业增加值 111.68 亿元，增长 4%；第二产业增加值 204.25 亿元，增长 3.1%；第三产业增加值 409.18 亿元，增长 1.4%。第一产业、第二产业、第三产业增加值占生产总值的比重分别为 15.4%、28.2%、56.4%，其中工业增加值占生产总值比重为 22.7%。第一、二、三产业对经济增长贡献率分别为 21.6%、40.7%、37.7%。

（二）龙山县概况

龙山县，隶属于湘西土家族苗族自治州，位于湘西北边陲，西与重庆市酉阳县、秀山县，北与湖北省来凤县、宣恩县接壤，东与省内桑植县、永顺县毗邻，南与保靖县隔酉水河相望，历史上称之为“湘鄂川之孔道”，全县全县辖 21 个乡镇（街道），南北长 106 公里，东西宽 32.5 公里，总面积 3131 平方公里。地势北高南低，东陡西缓，境内群山耸立，峰峦起伏，酉水、澧水及其支流纵横其间。

龙山山川秀美，物产丰富。乌龙山大峡谷、洛塔石林、太平山森林公园等自然景观神奇瑰丽。煤炭、石英砂、紫砂陶、页岩气等矿产储量极大，水利、森林、中药材资源丰富，极具市场开发潜力。

截至 2020 年末，龙山县总人口为 60.39 万人，全市城镇居民人均可支配收入 2.49 万元，增长 4.5%，农村居民人均可支配收入 1.15 万元，增长 11.9%。

2020 年，龙山县实现地区生产总值 98.86 亿元，比上年增长 3.1%。其中，第一产业增加值 25.96 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 19.13 亿元，增长 1.0%；第三产业增加值 53.77 亿元，增长 3.4%。全县三次产业结构为 26.3 : 19.3 : 54.4，第一产业增加值占地区生产总值的比重比上年提高 2.7 个百分点，第二产业、第三产业比重比上年分别下降 1.4 个和 1.3 个百分点。工业增加值占地区生产总值的比重为 13.7%，比上年下降 0.4 个百分点。第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 30.1%、6.8%和 63.1%，分别拉动 GDP 增长 0.9 个、0.2 个和 2 个百分点。

表 4-15 2018-2020 年龙山县主要经济及同比变化情况

单位：亿元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	98.86	3.1%	94.94	8.00%	83.72	6.40%
第一产业增加值	25.96	4.4%	22.13	3.00%	18.51	3.50%
第二产业增加值	19.13	1.0%	18.92	7.80%	16.51	3.00%
第三产业增加值	53.77	3.4%	53.89	10.00%	48.7	8.90%
工业增加值	13.51	4.9%	12.98	4.80%	9.31	7.60%
全社会固定资产投资	86.94	4.1%	83.52	16.10%	71.94	8.00%
社会消费品零售总额	30.04	-4.2%	51.14	9.50%	46.70	9.80%
存款余额	181.19	8.5%	167.05	0.20%	166.79	5.80%
贷款余额	167.64	33.8%	125.26	18.80%	105.42	19.80%
人均可支配收入（元）	16,181	7.9%	14,990	9.90%	13,641	10.70%

资料来源：2018-2020 年龙山县国民经济与社会发展统计公报

（三）当地其他基础设施建设企业的经营情况及发债情况

发行人系龙山县资产规模最大的国有城市基础设施建设城投类企业，所在区域除发行人外主要城投类企业还有龙山县强发国有资产经营有限责任公司。龙山县强发国有资产经营有限责任公司依法经营管理龙山县人民政府授权范围内的国有资产、开展资本运营；组织和管理国有资产的产权交易、产权投资；管理和经营投向企业或其他经营性单位的各类财政性资金；组织并管理国有资产的产权收入。2019 年末，龙山县强发国有资产经营有限责任公司总资产 29.30 亿元，净资产 5.93 亿元，营业收入 317.42 万元，补贴收入 5.55 亿元，净利润 4.64 亿元。龙山县强发国有资产经营有限责任公司成立至今未发行任何金融产品融资。

本期债券为龙山县城投类企业首次发行公司债券，故区域内已发行未兑付的债券余额为零。

十、发行人行业地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人是由龙山县人民政府出资设立的具有独立法人资格的国有控股公司，

也是龙山县城市基础设施及配套建设、保障房建设开发的实施运营主体。自成立以来，为加快龙山县基础设施建设步伐，推动城市较快较好地发展，龙山县政府全力将发行人打造成具有强大经济实力和发展能力的国有多元化控股集团。龙山县政府先后将保障房公司、水利水电公司、悠山陵公司等优质股权资产划转至发行人名下，同时不断地在资产注入、项目倾斜、财政补助等方面给予发行人大力扶持，发行人资产规模不断增长，综合实力不断壮大，市场化收益不断提高，竞争优势日益突出。随着龙山县经济社会的快速发展、城镇化进程的加速推进，发行人的行业主导地位将得到充分发挥，有助于发行人公司业务规模快速增长。

（二）发行人竞争优势

1、行业的主导地位

发行人主导龙山县内基础设施建设、保障性住房建设开发和道路桥梁建设，是龙山县最大的国有资产运营主体及市政基础设施建设主体，具有较强的行业主导地位。随着龙山县经济的快速发展、城市化进程的加快，发行人在行业内的优势将不断增强，并对发行人未来业务和盈利能力的稳步提升具有显著的促进作用。

2、地域经济政策优势明显

湘西土家族苗族自治州地处湘鄂渝黔四省市交界处，是湖南省唯一进入国家西部大开发范围的地区，龙山县作为湘西自治州下辖县之一，也是湖南省开发的重点地区。2012年，国家发改委组织编制的《西部大开发“十二五”规划》中提出要以更大的决心、更强的力度、更有效的举措，落实好中央对西部地区在财政、税收、投资、金融、产业、土地等方面的差别化政策，进一步加大资金投入和项目倾斜力度。《中共湖南省委湖南省人民政府关于深入实施西部大开发战略推进湘西土家族苗族自治州加快发展的若干意见》（湘发〔2012〕4号）也进一步的完善了关于财政、投资、融资、税收等方面的优惠政策，加大了政府的支持力度。

《湖南国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》中明确提出扶持大湘西地区加快发展。全面落实武陵山片区区域发展和脱贫攻坚、西部大开发、革命老区

建设、湘西地区开发等扶持政策。加快推进精准脱贫、交通通达、生态保护、重点城镇、农村公共服务等工程建设，深入实施“双干”产业扶贫项目，支持特色优势产业做大做强。龙山县是国家扶贫开发工作重点县和湖南省扶贫攻坚湘西地区的主战场，同时又是湘鄂川黔根据地革命老区，这一系列政策机遇有利于龙山县向国家、湖南省争取政策倾斜和资金支持，将进一步加快龙山地区的发展，城市基础设施的需求也将不断扩大，为发行人未来的发展提供了良好的发展机遇。

3、地方政府的大力支持

作为龙山县最主要的城市基础设施投资建设主体，发行人担负着地方城市建设的重要任务。地方政府为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和偿债能力，根据发行人业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策。首先，地方政府持续向发行人注入经营性资产，极大地提升了发行人的综合实力；其次，地方政府根据发行人项目开展情况给予一定的财政补贴和税收优惠；三是地方政府对发行人城市基础设施、土地开发整理等业务给予政策倾斜支持，极大提升了发行人的经营实力，保障发行人获得稳定的收益，增强了其主营业务的可持续性。

4、丰富的项目投资及运营优势

发行人作为龙山县下设的国有控股公司，具有区域业务先发优势，在城市基础设施投资及配套建设、道路桥梁建设、水利工程建设、旅游开发等领域具有不可替代的作用和地位。同时，发行人在政府代建工程积累了丰富的项目投资和运营经验，建立了完善的投资、建设和运营管理体系，为公司市场竞争力的进一步提升和长期稳定发展打下了坚实的基础。

十一、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人法人治理结构

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。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，股东会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定公司董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司聘用会计师事务所、解聘会计师事务所作出决议；
- (8) 对公司的经营进行监督，提出建议或质询；
- (9) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (10) 对发行公司债券（包括各类债券）作出决议；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (12) 改变或终止公司主营业务、经营范围；
- (13) 修改公司章程；
- (14) 公司的股权或股份的转让；
- (15) 设立新的子公司或引入新的股东；
- (16) 对外投资；
- (17) 对外举借或出借，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 60 % 的负债或资产；
- (18) 放弃债权；

- (19) 在公司资产上设定任何担保权益；
- (20) 向公司股东或实际控制人提供担保；
- (21) 对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的70%；
- (22) 购置或转让主要资产；重大资产处置、收购或重组；
- (23) 任何费用超过公司最近一期经审计净资产总额的20%的重大研发计划；
- (24) 发行股份及其他证券（债券除外），进行股改、上市。
- (25) 审议法律、法规和公司章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。但股东国开发展基金有限公司不参与公司日常管理、投融资、承接建设项目等事项的决策，故国开发展基金有限公司对上述规定中第（九）、（十一）、（十三）项之外的事项上不享有表决权。在对国开发展基金有限公司不享有表决权的事项进行表决时，可以不召开股东会，由龙山县人民政府做出决议即可。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员7名，其中职工代表董事1名，由职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生，其余董事由龙山县人民政府指定产生。董事每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。公司设董事长一名，可以选择不设副董事长或设副董事长一名，由龙山县政府指定产生，董事长任期三年，任期届满，可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (6) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会由5名监事组成，其中监事会主席1名，由龙山县人民政府指定，职工监事2名，由公司职工代表大会民主选举产生。公司董事、高级管理人员（含财务部门负责人）不得兼任监事。监事每届任期3年，连选可以连任。监事会依法行使下列职权：

- (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- (2) 检查公司财务状况；
- (3) 对公司重大决策、重大项目安排、重要人事任免及大额度资金运作事项等实行监督；
- (4) 监督董事、高级管理人员履行公司职务的行为，向出资人或董事会提出奖惩、任免建议；
- (5) 当董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (6) 列席董事会会议及公司其他重要会议，并对董事会等会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告出资人；
- (七) 定期和不定期向出资人报告工作；

- (八) 对公司进行年度评价，出具评价报告；
- (九) 指导和监督公司内部审计工作；
- (十) 法律、行政法规、出资人授予的其他职权。

4、经营机构

公司设总经理一人，副总经理三名。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构图

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：

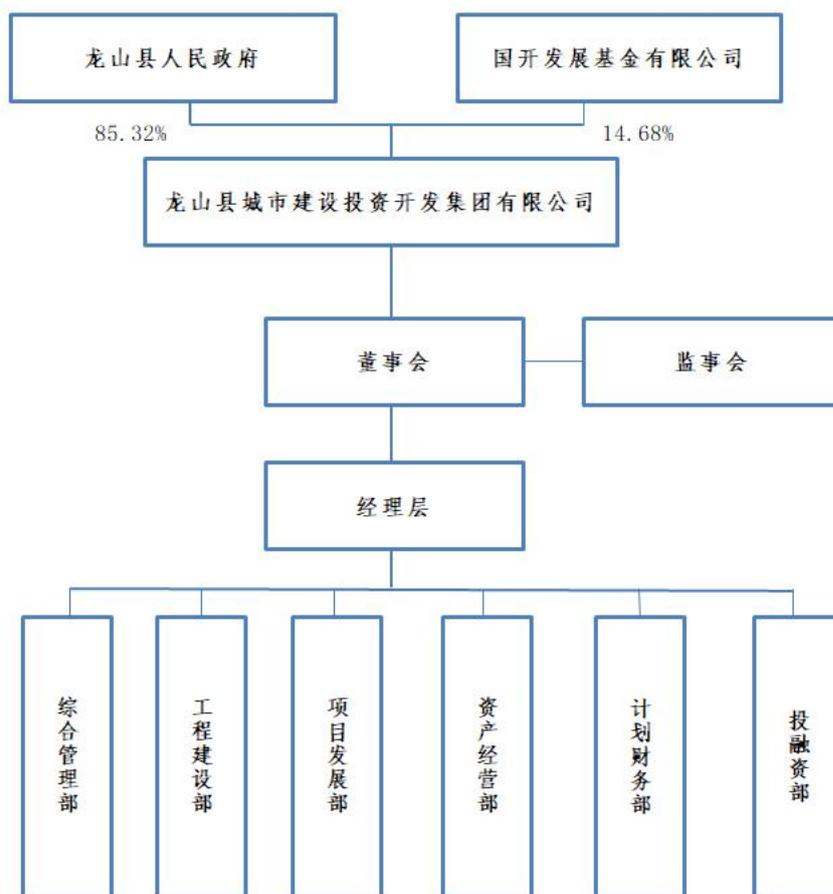


图 4-2 发行人组织结构图

（三）发行人职能部门运行情况

发行人各部门主要职责如下：

1、综合管理部

负责公司日常行政事务性工作，履行对外联系、上传下达、综合协调职责；负责公司员工调配、聘用、考核、任免、奖惩、档案、职称等人事管理工作及员工工资、福利管理工作；负责公司年度、阶段工作计划、总结、综合性文件的起草、文稿审核、文件收发、整理归档工作；负责公司会务安排和综合性会议的组织准备、会议记录工作；负责公文、印章管理和机要、保密工作，负责保管各部移交的各类文件、合同和资料档案；负责拟订公司各项规章制度，并组织实施和监督；负责信息调研和综合统计上报工作；负责宣传、报道工作；负责信访和日常接待工作；负责公司各类证照的办理和年度审检工作；负责公司注册资本中的实物资产及归集资产的管理、置换和补充工作；协助党组织和工、青、妇等组织

开展工作；负责公司后勤管理、综合治理工作。

2、投融资部

负责根据公司的发展战略，制定公司中、长期投融资规划，并负责投融资项目的筹划及储备；根据公司的年度计划，寻找、筛选投融资项目，对投融资项目在成本、收益和风险等方面实施评估、测算和分析，为投融资决策提供依据；对公司投资项目筹措资金，进行项目预算，制定融资计划；根据项目特点、企业实际及金融市场动态，制定融资方案，并负责方案的具体实施；责配合金融机构开展贷前调查、贷中审查、贷后核查工作，配合银行对项目贷款资金的监督检查；负责配合金融机构（或中介机构）开展项目评审工作和平台（或政府）信用评审工作；协助公司财务部门做好筹措资金科学合理分配、使用和偿还；完成公司交办的其他工作。

3、工程建设部

负责建设项目的工程技术管理和服务；负责建设项目方案的评估比选，可行性研究及立项报建；负责组织建设项目的勘察、设计等工作；负责组织和监督建设项目招投标及合同签订；负责组织建设项目施工管理，包括现场、工程签证、工期、质量、安全、投资和文明施工管理等工作；负责编、审工程预、结算，组织工程竣工验收和质量评定；负责对建设项目征地拆迁方案的审核及补偿方案实施的监督管理；负责各项目工程所有档案资料的收集、整理、归档工作；负责协助组织项目建设报账资料，按合同编制工程阶段性付款计划。

4、计划财务部

负责按国家的财务政策及公司章程，对公司财务收入和支出进行管理和监督；建立公司财务收入和支出账、项目资金分户台账、银行账、现金日记账及固定资产账；负责建立健全财务管理制度，履行财务会计监督职能，确保公司财务有序、安全运作。接受公司董事会、监事会及财政、税务、审计等部门的监督；负责编制公司年、季、月度财务计划，各类财务统计报表，每月分析和报告财务收支情况；负责公司员工的工资、奖金、福利发放工作；负责对各项目部、指挥部财务进行管理和监督；负责协助投资项目的评估和立项论证，融资担保的分析

和鉴定工作；负责申请建设项目贷款，制定还贷计划及向银行报账；负责财务档案资料的收集、整理、归档工作；负责公司固定资产的添置、登记和管理工作。

5、项目发展部

负责参与国有土地的储备及土地一级市场的经营工作；负责依法经营城市国有资产及城市建设资本，实现国有城市资产及城市建设资本的保值、增值；负责房地产的开发及管理工作；负责公司其他经营项目的开发及管理工作。

6、资产经营部

负责公司土地、房产和存量资产的登记、监控、管理和经营；建立健全管理制度和管理台账，定期对资产进行实物盘点和价值核算，做到账账相符，账实相符，防止资产流失，保障资产安全完整和保值增值；负责编制各类房地产项目的营销计划及营销成本预算，拟订各类房地产项目的销售价格，价格策划并组织各类营销宣传活动；组织实施各类房地产项目的销售工作，做好房地产市场调研及销售现场信息反馈工作。

十二、报告期内发行人违法违规及受处罚情况和发行人董监高的任职情况

（一）报告期内，发行人不存在被采取行政监管措施、纪律处分、行政处罚等相关事项。

（二）发行人董事会成员、监事会成员（职工董事、职工监事除外）由股东会选举，职工董事和职工监事经公司职工民主选举产生，高级管理人员经提名后由董事会聘任，其任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

十三、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

（一）资产独立性

发行人具有开展生产经营所必备的资产，所有资产产权明晰，不存在法律纠纷，不存在资产被控股股东占用的情形。

（二）人员独立性

公司在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与控股股东相互独立。

（三）机构独立性

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人与控股股东的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；发行人已建立起了适合自身业务特点的组织机构和管理体系，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（四）财务独立性

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度，独立进行财务决策。公司不存在与控股股东共享银行账户的情况。发行人依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（五）业务独立性

发行人在《营业执照》核准的经营范围内独立自主地开展经营活动，具有完整的业务经营能力。发行人可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，不存在对控股股东的依赖性。

十四、发行人内部管理制度的建立及运行

（一）发行人内部管理制度的建立

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，加强公司

治理和内部控制机制建设，建立了由董事会、监事会、高级管理人员组成的健全公司治理结构；为保证经营管理活动的正常开展，发行人根据公司的所处行业、经营方式、资产结构并结合公司自身业务具体情况制订了包括财务管理、薪酬管理、工程建设项目管理、固定资产投资管理等相关内部控制制度。

（二）发行人内部管理制度的运行情况

1、财务管理方面

在财务管理体系方面，发行人建立了健全完善的财务管理内控制度，该制度有效地加强了公司自身的内部监管力度，并提升信息披露的透明度和准确性，有效地控制了资金成本，提高了资金使用效率，形成科学、高效、标准化的财务管理体系制度。

在财务审批权限方面，发行人严格执行财务付款权限审批制度，所有费用支出将根据金额大小，严格按权限审批。根据制度，在董事会授权范围内的日常经营资金调度与支付由董事长审批；超过授权范围外的事项按照《公司章程》和2010年6月5日由中共中央办公厅和国务院办公厅印发的《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》执行。

在资金管理方面，加强对公司及所有下属单位账户监督管理，审核成员单位资金计划，并对资金计划执行情况进行考核，加强资金的统一计划、管理，实现资金运行的安全、规范、快捷，资金有效的统一监控和调配，加速资金的周转，降低了资金占用成本，在资金紧缺情况下，保证了资金头寸，使有限的资金发挥出较大的整体规模效益。

在收入管理方面，发行人建立了收入日常管理制度，制度规定公司的各项收入（包括投资收益），均应按税务部门的规定开具票据，并按规定及时入账，严禁私设帐外帐或将收入私分。

2、人力资源管理方面

为了合理培养公司后备人才，建立人才梯队，为公司未来的持续发展提供充足的人力支持，公司建立了完善的《人事管理制度（试行）》、《员工在岗自学奖励办法（试行）》等人力资源管理制度。对员工的人事管理、薪资、福利、出

差、考勤等进行合理安排，建立了科学的集团人力资源管控和绩效管理体系。

3、主营业务管理方面

发行人立足龙山县的政策和区位优势，紧抓“精准扶贫”、“承接产业转移”战略的政策契机，积极参与重大基础设施建设、保障性住房建设，对在建项目实行统一高效的管理，制定了《建设项目工程审计管理办法（试行）》、《工程建设进度、设计变更、专项方案报送报批工作规定（试行）》等项目管理制度，在委托代建的基础设施项目管理、项目前期管理、土地报批及征地拆迁、招标及合同签订、项目实施、工程竣工验收、工程结算与财务决算及项目后评价及责任追究等方面进行规范。

从总体上来看，发行人的各项规章制度健全，各项业务有明确的授权和批准，职责分工明确，相关部门严格遵循各项制度，有力保证了公司内部管理工作正常、有序和高效开展，为公司取得良好经济效益奠定了坚实的基础，并有效防范了因内部管理信息不畅导致的经营风险。

第五章 发行人主要财务情况

本节中信息主要摘自发行人财务报告，发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度的财务会计数据摘自发行人经审计财务报告。投资者可于本募集说明书披露的查阅地点查阅。

本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

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。

二、最近三年的财务报表

（一）最近三年的合并财务报表

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的利润表和现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表5-1 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

(续表)

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

表5-2 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

表 5-3 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) 最近三年母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 5-4 母公司最近三年资产负债表

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

(续表)

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

表5-5 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

表 5-6 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

三、报告期主要财务情况

（一）近三年合并报表范围的变化情况

本公司 2018 至 2019 年期间内纳入合并范围的子公司共 11 家，2020 年期间内纳入合并范围的子公司共 13 家，新增龙山县智慧城市运营管理有限公司、龙山县正平建筑材料检测有限公司，详见第四章第五节（一）发行人一级子公司基本情况。

（二）报告期内会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更说明

本报告期发行人无重大会计政策变更。

2、会计估计变更说明

本报告期主要会计估计未发生变更。

3、差错更正说明

本报告期无前期差错更正。

（三）最近三年主要财务指标

发行人最近三年的主要财务指标如下：

表 5-7 发行人最近三年的主要财务指标

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	3.74	3.63	4.47
速动比率（倍）	1.42	1.52	1.77
资产负债率（%）	47.35	46.45	47.07
平均总资产回报率（%）	0.85	0.90	0.85
总资产收益率（%）	0.78	0.79	0.76
净资产收益率（%）	1.48	1.48	1.33
扣除非经常性损益净利润（万元）	9,855.82	8,583.91	7,997.78
利息保障倍数	13.63	8.24	9.82
现金利息保障倍数	18.43	5.24	-105.81
EBITDA（万元）	11,314.38	10,202.00	9,207.73
EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数（倍）	14.72	8.59	10.18
应收账款周转率（次）	0.71	0.65	0.82
存货周转率（次）	0.06	0.06	0.05
贷款偿还率（%）	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/〔（资产总额期初数+资产总额期末数）/2〕

总资产收益率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕

净资产收益率=净利润/〔（期初所有者权益+期末所有者权益）/2〕

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

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

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）

应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕，其中最近一

期数据年化

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]，其中最近一期数据年化

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、公司财务状况分析

公司管理层以最近三年的财务报表为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力等进行讨论与分析。为完整、真实地反应公司的财务状况，以下管理层的讨论和分析以财务报表数据为基础。

（一）资产结构分析

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，保持了快速健康的发展势头。截至2020年12月31日，发行人资产总额为1,310,926.26万元，净资产为690,174.98万元。发行人总资产中存在一定公益性资产，主要为2013年以前注入的行政办公用房等公益性资产。截至2020年12月31日，发行人公益性资产总额为25,284.35万元，扣除公益性资产后的资产总额为1,285,641.91万元，扣除公益性资产后的净资产总额为664,890.63万元。

表 5-8 发行人近三年资产构成表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	34,057.42	2.60	36,618.69	3.16	38,842.13	3.83
应收账款	46,529.55	3.55	52,241.53	4.50	38,102.27	3.76
预付款项	177.31	0.01	257.99	0.02	1,043.61	0.10
其他应收款	252,011.98	19.22	251,967.12	21.72	209,876.72	20.70
存货	547,671.57	41.78	473,997.96	40.86	438,464.27	43.25
其他流动资产	1,892.53	0.14	1,514.65	0.13	109.15	0.01
流动资产合计	882,340.36	67.31	816,597.95	70.39	726,438.16	71.65
非流动资产：						

可供出售金融资产	5,655.00	0.43	5,655.00	0.49	5,655.00	0.56
长期应收款	95,004.69	7.25	91,484.95	7.89	77,965.64	7.69
长期股权投资	11,668.13	0.89	11,262.14	0.97	11,263.00	1.11
投资性房地产	4,236.06	0.32	4,344.38	0.37	4,452.71	0.44
固定资产	26,561.25	2.03	27,113.46	2.34	2,112.30	0.21
在建工程	285,127.02	21.75	203,639.85	17.55	185,882.63	18.33
无形资产	16.57	-	6.23	-	7.90	-
长期待摊费用	315.82	0.02	59.95	0.01	119.74	0.01
递延所得税资产	1.36	-	0.31	-	0.09	-
非流动资产合计	428,585.90	32.69	343,566.28	29.61	287,459.01	28.35
资产总计	1,310,926.26	100.00	1,160,164.22	100.00	1,013,897.16	100.00

2018年至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。最近三年,发行人的资产总额保持增长态势,复合增长率为13.71%。

截至本募集说明书签署日,发行人资产真实有效,公司资产构成中公益性资产总额为33,661.19万元,占2020年末总资产比重为2.57%,占比较低。公司主要资产构成明细如下:

1、流动资产分析

2018年至2020年末,发行人流动资产分别为726,438.16万元、816,597.95万元和882,340.36万元,占资产总额的比重分别为71.65%、70.39%及67.31%,流动资产占比较高,说明发行人短期偿债能力良好。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成。

(1) 货币资金

发行人货币资金主要为银行存款,2018年末至2020年末,发行人货币资金余额分别为38,842.13万元、36,618.69万元及34,057.42万元,占发行人当期资产总额的比例分别为3.83%、3.16%及2.60%。报告期内发行人货币资金余额基本保持稳定。

截至2020年末,发行人无权利受限的货币资金,经审计的货币资金明细情

况如下表：

表 5-9 发行人 2018-2020 年末货币资金明细表

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	11.56	9.64	12.46
银行存款	34,045.86	36,609.05	38,829.67
合计	34,057.42	36,618.69	38,842.13

(2) 应收账款

2018 年至 2020 年末，发行人应收账款分别为 38,102.27 万元、52,241.53 万元和 46,529.55 万元。最近三年发行人应收账款呈波动趋势。2020 年末，发行人应收账款余额降幅较大，整体上应收账款回款情况良好。报告期内各期末，发行人应收账款占资产总额的比例分别为 3.76%、4.50%和 3.55%，总体占比较小。2020 年末，发行人应收账款前五名明细及账龄结构明细如下表所示：

表 5-10 发行人 2020 年末应收账款前五名明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收款余额的比例	形成原因	是否为经营性活动产生	未来回款安排
龙山县财政局	非关联方	45,113.76	96.94	代建收入形成	是	2021-2023 年间逐步回款
龙山县水利局	非关联方	965.82	2.08	工程收入形成	是	计划 2021 年收回
龙山县移民开发局	非关联方	166.34	0.36	工程收入形成	是	计划 2021 年收回
龙山县城镇供水公司	非关联方	95.84	0.21	工程收入形成	是	计划 2021 年收回
龙山县土地开发整理中心	非关联方	59.70	0.13	工程收入形成	是	计划 2021 年收回
合计		46,401.46	99.72			

表 5-11 发行人 2018-2020 年应收账款账龄结构

单位：万元

应收账款账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
--------	---------	---------	---------

1年以内	20,327.96	22,500.30	23,727.53
1-2年	22,500.30	23,727.53	14,374.74
2-3年	3,708.94	6,013.69	-
合计	46,537.20	52,241.53	38,102.27

截至2020年末，发行人的应收账款主要系应收龙山县财政局的基础设施代建业务款项，报告期内基于发行人与龙山县政府签订的有关基础设施建设委托代建协议，合同双方均按照合同约定正常履行相应义务。

(3) 预付账款

2018年至2020年末，发行人预付账款分别为1,043.61万元、257.99万元和177.31万元，占发行人当期资产总额的比例分别为0.10%、0.02%和0.01%。2020年末，发行人预付账款余额前五名合计138.60万元，占预付账款期末余额的78.17%，明细如下表所示：

表5-12 发行人2020年末前五名预付账款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末余额比	未结算原因
陈洪林	62.00	34.97	项目尚未完结
姚善海	21.00	11.84	项目尚未完结
湘西自治州成美建材有限公司	20.90	11.79	项目尚未完结
湖北中鲁古建园林设计有限公司	20.00	11.28	项目尚未完结
杨秀洪	14.70	8.29	项目尚未完结
合计	138.60	78.17	

(4) 其他应收款

2018年至2020年末，发行人其他应收款账面价值分别为209,876.72万元、251,967.12万元和252,011.98万元，占总资产的比例分别为20.70%、21.72%和19.22%。2019年末其他应收款增幅较大，主要原因系发行人因开展保障房业务为龙山县房管局代垫业务款、向龙山县土地储备中心预缴土地出让金较多导致应收款增加。2020年末，发行人其他应收款余额前五名合计159,063.75万元，占其他应收款期末余额的62.81%，明细如下表所示：

表 5-13 发行人 2020 年末前五名其他应收款明细表

单位：万元

单位名称	账面余额	占账面余额比	账龄	形成原因	经营性或非经营性	未来回款安排
龙山县房管局	69,410.50	27.41	1至2年、2至3年、3至4年	代垫工程款	经营性	2021-2023年间逐步回款
湖南建工山水龙城建设公司	29,000.00	11.45	3至4年	代垫工程款	经营性	计划2021-2023年收回
龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	25,512.00	10.07	1年以内、3至4年	往来款	非经营性	计划2021-2023年收回
龙山县土地储备中心	20,770.95	8.20	1年以内、3至4年	土地出让金	经营性	计划2021-2022年收回
龙山县恒兴工业集中区投资开发有限责任公司	14,351.00	5.67	3至4年	往来款	非经营性	计划2021-2022年收回
合计	159,044.45	62.80				

发行人的其他应收款按照款项是否与公司主营业务直接相关区分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款。发行人对龙山县房管局应收款项为龙山县棚户区改造项目代垫款项，对湖南建工山水龙城建设公司应收款项系代垫果利河沿江风光带建设资金，对龙山县土地储备中心应收款项系土地出让金预缴款。上述三项其他应收款属于经营性资金往来。发行人应收龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司和龙山县恒兴工业集中区投资开发有限责任公司两笔款项属于非经营性款项，具体情况如下：

表 5-14 发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额 (万元)	账龄	占其他应收款的比例
龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	往来款	25,512.00	1年以内、3至4年	10.07
龙山县恒兴工业集中区投资开发有限责任公司	往来款	14,351.00	3-4年	5.67

合计		39,863.00		15.74
----	--	-----------	--	-------

发行人及子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的资金往来，严格按照《公司章程》、《龙山县城市建设投资开发有限公司财务管理制度》和《龙山县城市建设投资开发有限公司资金管理制度》等公司内部控制制度执行。

公司自有资金应用于正常经营流动资金，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用，如果发行人根据实际情况，确需新增非经营性往来占款或资金拆借事项，则其开展的前提是新增部分经合理预期判断能够按时收回，且应当根据公司规定履行内部审议程序。具体决策程序和规范制度如下：

发行人与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允的原则前提下，由公司相应的机构按照规定的程序进行决策审批。

公司与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来，应当在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

- 1) 对于一般额度的非经营性资金往来由财务负责人和总经理联签审批。
- 2) 对于重大的非经营性资金往来由财务负责人及总经理审批后报董事会审议通过。
- 3) 对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报经股东决定通过。

公司董事会或总经理等高级管理人员应当按照公司规定的资金审批权限和相应的协议（如有）约定的金额和支付时间，批准资金支付。公司董事会及高级管理人员不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支付资金，也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定以及公司依法签订的协议（如有），要求财务人员向对方支付资金。

公司发生的非经营性资金款项结算时，公司的财务部门必须在收到下列文件，方可支付资金：

- 1) 股东或者董事会或者总经理、财务负责人关于批准该关联交易的决议或决定；
- 2) 经办人、部门负责人、财务处、分管领导、公司总经理、公司董事会等批准资金支付的审批单。公司财务部对控股股东及其他关联方、非关联方占用公

司资金情况进行定期检查工作，并对相关内部控制执行情况进行监督、检查和评价，提出改进和处理意见，确保公司资金安全和经营活动的正常进行。

根据发行人内部控制相关规定，关联交易的价格或者收费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

- 1) 有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；
- 2) 若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- 3) 若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；
- 4) 若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法。

（5）存货

2018年至2020年末，发行人存货账面价值分别为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%。存货主要为开发成本和库存土地。报告期内，发行人近三年存货余额稳定增长。截至2020年12月31日具体存货明细如下：

表5-15 发行人2020年末存货明细表

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
原材料	3.25	-
开发成本	137,261.30	25.06
库存土地	410,407.02	74.94
合计	547,671.57	100.00

截至2020年12月31日，存货中开发成本137,261.30万元。开发成本明细如下表所示：

表5-16 发行人2020年末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目	项目类型	建设期限	金额	自营/代 建项目
1	华塘商居城（二期）	保障房	2018-2021年	43,435.65	自营项目
2	华塘商居城（三期）	保障房	2019-2022年	33,947.12	自营项目
3	土城坝保障房	保障房	2017-2020年	39,474.64	自营项目
4	土城坝公租房	公租房	2018-2021年	12,363.48	自营项目
5	悠山陵墓地开发	墓地开发	-	8,040.41	自营项目
	合计			137,261.30	

截至2020年12月31日，存货中库存土地410,407.02万元。库存土地明细如下表所示：

表5-17 发行人2020年末存货—土地明细表

序号	权证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳出让金
1	龙国用(2006)第002191号	龙山县里耶镇麦茶村	政府注入	商业用地	国有出让	126.78	8,029.22	评估法	63.33	否	否
2	龙国用(2006)第002192号	龙山县里耶镇吴家、苗儿、麦茶村	政府注入	商业用地	国有出让	65.15	4,126.05	评估法	63.33	否	否
3	龙国用(2006)第002193号	龙山县里耶镇吴家、苗儿、麦茶村	政府注入	商业用地	国有出让	51.55	3,265.06	评估法	63.33	否	否
4	龙国用(2011)第811号	华塘街道办事处螺狮滩居委会	政府注入	商业住宅用地	国有出让	43.20	3,910.77	评估法	90.53	否	否
5	龙国用(2012)第545号	龙山县华塘螺狮唯一村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	84.54	5,749.00	评估法	68.00	否	否
6	龙国用(2012)第546号	龙山县华塘螺狮唯一村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	129.91	8,833.65	评估法	68.00	是	否
7	龙国用(2012)第547号	龙山县华塘螺狮唯一村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	60.63	4,123.18	评估法	68.00	否	否
8	龙国用(2012)第548号	龙山县华塘螺狮唯一村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	58.31	4,614.53	评估法	79.13	否	否
9	龙国用(2012)第549号	华塘街道办事处华塘、唯一、华新村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	102.73	7,622.31	评估法	74.20	否	否
10	龙国用(2014)第990号	龙山县华塘街道办事处繁荣村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	143.69	15,212.25	评估法	105.87	否	否

序号	权证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳出让金
11	龙国用(2014)第1001号	华塘街道办事处华新社区、螺狮滩社区	政府注入	商业用地	国有出让	101.99	13,041.04	评估法	127.87	否	否
12	龙国用(2015)第879号	民安街道办事处城郊村、白羊红星村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	103.45	11,083.41	评估法	107.13	否	否
13	龙国用(2015)第880号	龙山县华塘街道办事处	政府注入	商业住宅用地	国有出让	110.57	14,602.60	评估法	132.07	否	否
14	龙国用(2015)第881号	龙山县华塘街道办事处、华塘社区居委会	政府注入	商业住宅用地	国有出让	131.69	18,059.68	评估法	137.13	否	否
15	龙国用(2015)第882号	龙山县华塘街道办事处、华塘社区居委会	政府注入	商业住宅用地	国有出让	159.97	21,937.86	评估法	137.13	否	否
16	龙国用(2015)第883号	龙山县华塘街道官渡社区居委会	政府注入	商业住宅用地	国有出让	96.58	9,696.83	评估法	100.40	否	否
17	龙国用(2015)第884号	龙山县华塘街道办事处华新社区	政府注入	商业用地	国有出让	38.33	6,088.90	评估法	158.87	否	否
18	龙国用(2015)第885号	龙山县华塘街道办事处华新社区	政府注入	商业用地	国有出让	35.79	5,685.86	评估法	158.87	否	否
19	龙国用(2015)第886号	龙山县华塘街道办事处华新社区	政府注入	商业用地	国有出让	60.70	10,727.48	评估法	176.73	否	否
20	龙国用(2016)	龙山县白羊乡红星	政府注入	商业住宅	国有出让	164.46	19,866.95	评估法	120.80	否	否

序号	权证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳出让金
	第 209 号	村		用地							
21	龙国用(2016)第 211 号	民安街道办事处春景社区、蔬菜社区	政府注入	商业住宅用地	国有出让	98.13	18,514.74	评估法	188.67	否	否
22	龙国用(2016)第 214 号	华塘街道办事处华新社区、螺狮滩社区	政府注入	商业用地	国有出让	158.43	27,915.37	评估法	176.20	否	否
23	龙国用(2016)第 215 号	民安街道办事处春景社区、蔬菜社区	政府注入	商业住宅用地	国有出让	246.17	46,443.13	评估法	188.67	否	否
24	龙国用(2016)第 216 号	民安街道办事处春景社区、蔬菜社区	政府注入	商业住宅用地	国有出让	57.96	10,935.12	评估法	188.67	否	否
25	龙国用(2016)第 217 号	民安街道办事处城郊村	政府注入	商业住宅用地	国有出让	110.63	18,275.25	评估法	165.20	否	否
26	龙国用(2015)第 898 号	龙山县民安街道办事处土城坝	政府注入	住宅用地	国有划拨	67.53	3,925.57	评估法	58.13	否	否
27	湘(2018)龙山不动产权第 0000127 号	龙山县民安街道办事处土城坝 209 国道绕城线北侧	招拍挂	城镇住宅用地、批发零售用地	国有出让	69.75	10,196.90	评估法	146.19	是	是
28	湘(2020)龙山县不动产权第 0002351 号	龙山县民安街道办事处山水龙城广场果利河旁	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	79.46	16,385.32	评估法	206.21	是	是

序号	权证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳出让金
29	湘(2020)龙山县不动产权第0002349号	龙山县民安街道办事处山水龙城广场果利河旁	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	76.40	15,136.12	评估法	198.12	是	是
30	湘(2020)龙山县不动产权第0002387号	龙山县民安街道办事处山水龙城广场果利河旁	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	68.49	13,782.82	评估法	201.24	是	是
31	湘(2020)龙山县不动产权第0002253号	龙山县民安街道办事处龙领国际小区北侧果利河旁	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	46.48	9,408.72	评估法	202.43	是	是
32	湘(2020)龙山县不动产权第0002254号	龙山县民安街道办事处黄鹤路南侧龙领国际小区旁	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	23.04	4,294.04	评估法	186.37	是	是
33	湘(2020)龙山县不动产权第0002255号	龙山县华塘街道办事处职教中心旁	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	21.91	4,241.72	评估法	193.60	是	是

序号	权证编号	座落	取得方式	证载用途	证载使用权类型	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳出让金
34	湘(2020)龙山县不动产权第0002350号	龙山县民安街道办事处原植保站	招拍挂	城镇住宅用地/零售商业用地	国有出让	7.07	1,364.26	评估法	192.96	是	是
35	湘(2020)龙山县不动产权第0002701号	龙山县华塘街道办事处留繁社区	政府注入	商务金融用地/办公	国有出让	8.33	2,310.73	评估法	277.40	是	否
36	湘(2020)龙山县不动产权第0002700号	龙山县华塘街道办事处留繁社区	政府注入	商务金融用地/办公	国有出让	6.07	1,683.04	评估法	277.27	是	否
37	湘(2020)龙山县不动产权第0002699号	龙山县华塘街道办事处留繁社区	政府注入	商务金融用地/办公	国有出让	1.62	448.44	评估法	276.81	是	否
38	湘(2020)龙山县不动产权第0002698号	龙山县华塘街道办事处留繁社区	政府注入	商务金融用地/办公	国有出让	8.14	2,258.08	评估法	277.41	是	否
39	湘(2020)龙山县不动产权第0002697号	龙山县华塘街道办事处留繁社区	政府注入	商务金融用地/办公	国有出让	23.83	6,611.01	评估法	277.42	是	否
合 计								410,407.02			

截至 2020 年末，发行人共拥有 39 宗土地使用权，账面价值合计 410,407.02 万元，全部办理了相关土地权证。其中 38 宗土地为国有出让地，账面价值合计 406,484.45 万元，占比 99.04%；1 宗土地为国有划拨地，账面价值 3,922.57 万元，占比 0.96%。38 宗国有出让地中，已缴纳土地出让金的为 8 宗，缴纳金额 74,809.90 万元，其余 30 宗土地尚未缴纳土地出让金。1 宗国有划拨地未缴纳土地出让金。

（6）其他流动资产

2018年至2020年末，发行人其他流动资产分别109.15万元、1,514.65万元和1,892.53万元。发行人的其他流动资产均为待抵扣增值税费。

（7）政府性应收款项

截至2020年末，发行人政府性应收账款、其他应收款分别为46,402.95万元、106,977.08万元，合计153,380.02万元，占发行人净资产的比例为22.22%，占公司总资产的比例为11.70%。

发行人与政府机构形成的应收账款、其他应收款不存在替政府融资、不存在违规拆借等情形。政府性应收款项均为正常的经营活动发生，合法有效，不存在违反法律法规的往来占款或资金拆借，符合财政预算管理的相关规定，不涉及增加地方隐性债务。

2、非流动资产

2018年至2020年末，发行人非流动资产分别为287,459.01万元、343,566.28万元和428,585.90万元，占资产总额的比重分别为28.35%、29.61%和32.69%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用构成。

（1）可供出售金融资产

2018年至2020年末，发行人可供出售金融资产均为5,655.00万元。发行人可供出售金融资产明细如下表所示：

表5-18 发行人2020年可供出售金融资产明细表

单位：万元

序号	项目	账面金额	核算方法
1	湖南龙山农村商业银行股份有限公司	5,655.00	成本法
合计		5,655.00	

（2）长期应收款

2018年至2020年末，发行人长期应收款分别为77,965.64万元、91,484.95万元和95,004.69万元，主要为发行人应收湖南省易地扶贫搬迁项目款，具体欠款单位为易地扶贫搬迁项目部和扶贫搬迁农户，具体项目为湖南省易地扶贫搬迁项目，根据湘财农（2017）68号文湖南省财政厅关于印发《湖南省易地扶贫搬

迁项目会计核算管理办法（试行）》的通知规定，项目资金由省扶贫公司拨付给县级项目实施公司，县级项目实施公司按照相关规定由“长期应收款”和“长期应付款”科目进行核算。具体会计核算方式为，发行人收到省扶贫公司拨付异地扶贫专项款计入“长期应付款”，发行人将资金支付到项目或农户时，支出挂“长期应收款”。

发行人长期应收款明细如下表所示：

表 5-19 发行人 2020 年末长期应收款明细表

单位：万元、%

项目名称	账面金额	占长期应收款余额的比例(%)	形成原因
易地扶贫搬迁项目	95,004.69	100.00	异地扶贫专项支出
合计	95,004.69	100.00	-

(3) 长期股权投资

2018 年至 2020 年末，发行人长期股权投资分别为 11,263.00 万元、11,262.14 万元和 11,668.13 万元。报告期内发行人长期股权投资增加主要系对龙山县北控威保特环境科技有限公司和龙山县龙达公共交通有限责任公司的投资增加所致。

表5-20 发行人2020年末长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面余额
1	龙山长银棚改建设管理中心（有限合伙）	11,223.00
2	龙山县龙达公共交通有限责任公司	36.85
3	龙山县北控威保特环境科技有限公司	408.28
合计		11,668.13

(4) 投资性房地产

2018 年至 2020 年末，发行人投资性房地产余额分别为 4,452.71 万元、4,344.38 万元和 4,236.06 万元，采用成本模式计量。2020 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表5-21 发行人2020年末投资性房地产明细表

单位：万元

名称	所有权	坐落	证载用	面积(m ²)	账面价值	入账方	单价	抵押	是否
----	-----	----	-----	---------------------	------	-----	----	----	----

	证编号		途			式		情况	出租
龙山县世纪新村公租房6#栋	-	龙山县世纪新村	-	13,766.00	4,236.06	成本法	0.31	否	是

注：2017年12月发行人购入龙山县世纪新村公租房252套，面积13766平方米，目前已支付全部款项，该房屋由发行人管理出租，产权证正在办理中。

（5）固定资产

2018年至2020年末，发行人固定资产分别为2,112.30万元、27,113.46万元和26,561.25万元。发行人固定资产主要为自用的房屋及建筑物。2019年固定资产大幅增加，主要原因系2019年发行人对外购置了大额房屋及建筑物、运输设备和办公设备。

表5-22 截至2020年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2020年12月31日	占固定资产总净额比例
房屋及建筑物	26,192.41	98.61%
机器设备	168.72	0.64%
运输工具	121.73	0.46%
电子设备	32.93	0.12%
办公设备	45.46	0.17%
合计	26,561.25	100.00%

（6）在建工程

2018年至2020年末，发行人在建工程账面价值分别为185,882.63万元、203,639.85万元和285,127.02万元。报告期内在建工程账面价值增加的原因为委托代建项目投入增加所致，其中体育中心、城市中心片区棚户区改造项目等工程进展较快，投入成本较多。目前，体育中心项目已完工，正随县政府验收决算进度逐年确认收入、结转成本。

表5-23 发行人2020年末主要在建工程明细表

单位：万元

序号	项目	项目类型	建设期限	金额	是否政府代建	协议签订时间
----	----	------	------	----	--------	--------

1	体育中心	基础设施	2016-2020	48,924.30	是	2016.7
2	土地开发整理项目	土地开发	-	28,872.91	是	2020.6
3	城市中心片区棚户区改造	棚户区改造	2017-2021	21,278.63	是	2017.6
4	市民之家	基础设施	2020-2022	20,212.07	是	2020.6
5	职业教育中心建设	基础设施	2019-2020	14,690.09	是	2019.6
6	石羔水厂集中供水	基础设施	2017-2020	13,880.13	是	2017.6
7	原湘鄂路	基础设施	2018-2021	12,455.24	是	2018.6
8	民安街道城市棚户区改造项目（三期）	棚户区改造	2018-2021	11,016.70	是	2018.6
9	里耶文化生态景区基础设施	基础设施	2019-2022	10,049.10	是	2018.6
10	行政大道及民族路延伸工程	基础设施	2018-2021	8,772.91	是	2018.6
11	民安街道城市棚户区改造项目（四期）	棚户区改造	2018-2022	8,669.65	是	2018.6
12	洗车河流域房屋整修工程	村庄整理	2018-2021	8,123.70	否	—
13	灾毁重建和恢复工程	村庄整理	2018-2020	7,972.71	是	2017.6
14	第八小学	基础设施	2019-2022	7,737.22	是	2019.6
15	里耶棚户区改造和老街区整治建设项目	棚户区改造	2020-2022	7,237.54	是	2020.6
16	民安街道城市棚户区改造项目（二期）	棚户区改造	2018-2020	6,793.66	是	2017.6
17	殡仪馆工程	基础设施	2019-2020	5,415.05	否	—
18	农村综合服务平台及旅游精品线路公共设施	基础设施	2018-2022	5,270.29	是	2017.6
19	华塘新区边区口子镇基础设施建设项目	基础设施	2018-2020	4,961.83	是	2017.6
20	民安棚户区改造二期配套设施（朝阳路延）	棚户区改造	2020-2022	2,736.10	是	2020.6
21	农村危改工程	基础设施	2019-2021	2,491.07	否	—
22	第一中学	基础设施	2019-2021	2,373.74	是	2019.6
23	民族路二期工程	基础设施	2020-2022	1,869.57	是	2020.6
24	城东片区3号区	棚户区改造	2019-2020	1,696.27	否	—

25	龙山县桂塘、洛塔等五个乡镇公租房建设项目	保障性住房	2019-2021	1,600.58	是	2018.6
26	水田坝乡镇公租房	保障性住房	2019-2021	1,517.82	是	2019.6
27	茨岩塘耕地开发项目	基础设施	2019-2021	1,500.24	是	2019.6
28	土城坝小区民生路和土城坝路	基础设施	2020-2022	1,251.67	是	2020.6
29	第五中学	基础设施	2019-2020	1,129.99	是	2019.6
30	皇仓坪公园	基础设施	2019-2021	1,068.54	是	2019.6
31	水田镇敬老院	基础设施	2019-2020	874.81	是	2019.6
32	行政大道、民族路和朝阳路延伸工程	基础设施	2020-2022	829.18	是	2020.6
33	水田镇政府办公用房（水田坝镇政务中心）	基础设施	2020-2022	656.17	是	2020.6
34	规划三路道路	基础设施	2020-2022	579.21	是	2020.6
35	其他项目	其他	-	10,618.34	否	—
合计				285,127.02		

注：2014年1月，发行人与龙山县人民政府签订《基础设施建设项目委托代建协议》，发行人按照龙山县人民政府要求承建龙山县基础设施建设项目，双方约定按项目投资额的20%确认代建管理服务费。每年年初发行人将本年度纳入代建范围的项目提请县人民政府批准确认，每年年末根据县人民政府对本年度代建项目工程量的审计结果确认收入、结转成本。上述协议签订时间为龙山县人民政府出具批复将基础设施建设项目纳入上述委托代建协议范围的时间。洗车河流域房屋整修工程、殡仪馆工程、城东片区3号区等工程未纳入委托代建范围，不属于代建项目，为发行人自营项目。

（7）无形资产

发行人无形资产主要为软件。2018年至2020年末，发行人无形资产分别为7.90万元、6.23万元和16.57万元。2020年末发行人无形资产明细如下表所示：

表5-24 发行人2020年末无形资产明细表

单位：万元

项目	2020年12月31日	占无形资产总净额比例
软件	16.57	100.00%

项目	2020年12月31日	占无形资产总净额比例
合计	16.57	100.00%

(8) 长期待摊费用

2018年至2020年末，发行人长期待摊费用分别为119.74万元、59.95万元和315.82万元。发行人长期待摊费用主要为办公室装修费。具体明细如下：

表5-25 发行人2020年末长期待摊费用明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面余额
1	办公室装修费	315.82
	合计	315.82

总体来看，近三年发行人资产规模不断扩大，净资产持续增加，资产流动性高，资产结构良好，公司可持续发展能力得到显著提升，为本期债券的按期偿付奠定了坚实的基础。未来随着业务规模的扩张和政府对于发行人持续支持，发行人资产实力将进一步壮大，资产结构将更加优化。

(二) 负债结构分析

表5-26 发行人近三年负债结构表

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	8,450.00	1.36	16,600.00	3.08	10,650.00	2.23
应付账款	2,254.84	0.36	1,225.87	0.23	364.28	0.08
预收款项	9,313.54	1.50	16,270.67	3.02	11,008.39	2.31
应付职工薪酬	8.32	0.00	7.87	0.00	4.84	0.00
应交税费	30.07	0.00	16.58	0.00	333.67	0.07
其他应付款	160,092.94	25.79	156,918.70	29.12	126,463.08	26.50
一年内到期的非流动负债	55,810.00	8.99	33,940.00	6.30	13,860.00	2.90
流动负债合计	235,959.70	38.01	224,979.68	41.75	162,684.26	34.09
长期借款	269,457.24	43.41	214,380.00	39.78	218,260.00	45.73
长期应付款	115,334.34	18.58	99,573.26	18.48	96,285.21	20.18
非流动负债合计	384,791.58	61.99	313,953.26	58.25	314,545.21	65.91

负债合计	620,751.28	100.00	538,932.94	100.00	477,229.47	100.00
------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

近年来，发行人负债总额保持较快增长，2018年至2020年末，发行人负债总额分别为477,229.47万元、538,932.94万元和620,751.28万元，主要为发行人业务持续稳定增长，资产规模不断增长，为满足业务发展需要，发行人适度负债，加大了筹资力度。2020年末，发行人负债总规模为620,751.28万元，负债规模适中，资产负债率为47.35%，处于合理水平。

1、流动负债分析

2018至2020年末，发行人流动负债分别为162,684.26万元、224,979.68万元和235,959.70万元，占总负债的比例分别为34.09%、41.75%和38.01%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。

(1) 短期借款

2018年至2020年末，发行人短期借款余额分别为10,650.00万元、16,600.00万元和8,450.00万元，占总负债的比例分别为2.23%、3.08%和1.36%。2019年发行人短期借款增加主要系发行人融资规模相应扩大，增加短期借款所致；2020年发行人短期借款减少主要系发行人根据业务实际情况调整融资计划和融资结构。

表5-27 2018年至2020年发行人短期借款明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
抵押借款	8,450.00	16,600.00	10,650.00
合计	8,450.00	16,600.00	10,650.00

(2) 应付账款

2018年至2020年末，发行人应付账款余额分别为364.28万元、1,225.87万元和2,254.84万元，占总负债的比例分别为0.08%、0.23%和0.36%。应付账款主要为应付工程款。

(3) 预收款项

2018年至2020年末，发行人预收款项余额分别为11,008.39万元、16,270.67

万元和 9,313.54 万元，占总负债的比例分别为 2.31%、3.02%和 1.50%。预收款项主要为预收的工程款和保障性住房售房款。

(4) 其他应付款

2018 年至 2020 年末，发行人其他应付款余额分别为 126,463.08 万元、156,918.70 万元和 160,092.94 万元，占总负债比例分别为 26.50%、29.12%和 25.79%，主要由项目资金和往来款构成。

表5-28 发行人2020年末前五名其他应付款明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	比例	账龄	款项性质
龙山县里耶古城开发有限责任公司	41,728.35	23.14	1-2 年、2-3 年	往来款
湖南省棚户区改造投资有限责任公司	35,100.00	19.46	1-2 年、2-3 年	项目资金
龙山县民生扶贫开发建设有限公司	22,474.51	12.46	1-2 年、2-3 年	往来款
龙山县住房和城乡建设局	10,221.48	5.67	1-2 年、2-3 年	项目资金
龙山县人民医院异地迁建项目协调指挥部	9,963.00	5.52	1 年以内	项目资金
合计	119,487.34	66.25		

(5) 一年内到期的非流动负债

2018 年至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 13,860.00 万元、33,940.00 万元和 55,810.00 万元，占总负债的比例分别为 2.90%、6.30%和 8.99%，2020 年末一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的银行长期借款和一年内到期的长期应付款构成，金额分别为 52,750.00 万元和 3,060.00 万元。

2、非流动负债分析

2018 年至 2020 年末，发行人非流动负债分别为 314,545.21 万元、313,953.26 万元和 384,791.58 万元，占总负债的比例分别为 65.91%、58.25%和 61.99%。非流动负债主要为长期借款和长期应付款。

(1) 长期借款

2018 年至 2020 年末，发行人长期借款余额分别为 218,260.00 万元、214,380.00 万元和 269,457.24 万元，占总负债的比例分别为 45.73%、39.78%和

43.41%。长期借款主要系发行人为适应不断扩大的业务规模，通过长期借款方式融资所致。

表5-29 2018年至2020年发行人长期借款明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	184,077.24	183,000.00	160,100.00
抵押借款	83,230.00	21,500.00	24,600.00
质押、抵押、担保借款		2,820.00	3,560.00
质押、保证借款		27,200.00	29,000.00
保证借款	31,900.00	8,400.00	8,800.00
信用借款	23,000.00	4,000.00	4,000.00
减：一年内到期的长期借款	52,750.00	32,540.00	11,800.00
合计	269,457.24	214,380.00	218,260.00

(2) 长期应付款

2018 年至 2020 年末，发行人长期应付款余额分别为 96,285.21 万元、99,573.26 万元和 115,334.34 万元，占总负债比例分别为 20.18%、18.48%和 18.58%。发行人的长期应付款主要是应付湖南省扶贫投资开发有限公司专项建设基金、中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司借款以及龙山县财政局专项应付款所形成。

表 5-30 发行人 2020 年末长期应付款明细表

单位：万元

序号	单位名称	账面余额
1	湖南省扶贫投资开发有限公司	10,465.00
2	中国农发重点建设基金有限公司	5,000.00
3	国开发展基金有限公司	14,680.00
4	龙山县财政拨	88,249.34
5	减：一年内到期的长期应付款	3,060.00
	合计	115,334.34

（三）现金流量情况分析

表 5-31 发行人近三年主要现金流量指标

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量流入	91,291.87	84,092.36	92,094.81
经营活动产生的现金流量净额	13,385.29	5,034.93	-96,652.15
投资活动产生的现金流量净额	-85,366.76	-32,468.53	-66,559.47
筹资活动产生的现金流量净额	69,420.20	25,210.16	21,385.66
现金及现金等价物净增加额	-2,561.27	-2,223.44	-141,825.97

2018年至2020年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为92,094.81万元、84,092.36万元和91,291.87万元，发行人经营活动现金流入保持较大规模，总体相对稳定；经营活动产生的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，预计未来随着发行人基础设施项目的完工和项目回款措施的进一步落实，发行人经营活动现金流入净额将有进一步改善。

2018年至2020年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-66,559.47万元、-32,468.53万元和-85,366.76万元。发行人报告期投资活动现金流量净额均为负值，主要系近年来公司购入土地资产、固定资产及在建工程投入均增加较多，新增投资规模较大所致。

2018年至2020年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为21,385.66万元、25,210.16万元和69,420.20万元。报告期内筹资活动产生现金流入，主要是因为发行人为满足业务迅速扩张日益增加的资金需要，通过银行借款等方式筹集资金所致。

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。报告期内，发行人因投资活动现金流支出较大导致现金及现金等价物净增加额一直为负，但投资形成的资产是公司未来实现收益的基础，现金及现金等价物余额也基本保持稳定。因此，发行人具有较强的经营能力、筹资能力以及较高的现金管理水平，债务的保障水平较高。

（四）偿债能力分析

表 5-32 发行人最近三年主要偿债能力指标

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率（%）	47.35	46.45	47.07
流动比率（倍）	3.74	3.63	4.47
速动比率（倍）	1.42	1.52	1.77
利息保障倍数	13.63	8.24	9.82
现金利息保障倍数	18.43	5.24	-105.81
EBITDA（万元）	11,314.38	10,202.00	9,207.73
EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数（倍）	14.72	8.59	10.18

2018 年至 2020 年末，发行人资产负债率分别为 47.07%、46.45%和 47.35%。报告期内发行人资产负债率比较稳定且发行人负债水平控制在合理范围，在行业中处于中低水平，有着较强的长期偿债能力。

2018 年至 2020 年末，发行人流动比率分别为 4.47、3.63 和 3.74，速动比率分别为 1.77、1.52 和 1.42。公司流动比率与速动比率平均值均大于 1，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有保障。与此同时，发行人与多家银行建立了良好的合作关系，并保持着良好的信用记录，能够及时从银行获得足够的流动性支持，这将进一步提升发行人的短期偿债能力。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率维持在合理水平，发行人流动比率、速动比率处于正常水平，长期及短期偿债能力较强。未来随着龙山县基础设施建设的不断深入，当地政府对发行人业务支持力度逐渐加大，预计发行人将承担更多的建设项目，发行人偿债能力将进一步增强。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利能力指标情况如下：

表 5-33 发行人报告期内主要盈利能力指标

单位：万元、%

项 目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
-----	-----------	-----------	-----------

营业收入	39,040.07	33,121.18	30,398.99
营业成本	34,597.88	29,732.95	25,985.93
毛利率	11.38	10.23	14.52
营业利润	9,873.36	8,588.44	8,006.34
利润总额	9,707.40	8,594.49	7,980.60
补贴收入	9,119.86	9,621.33	6,851.18
净利润	9,689.86	8,589.97	7,972.04
总资产报酬率	0.78	0.79	0.76
净资产收益率	1.48	1.48	1.33
平均总资产回报率 (%)	0.85	0.90	0.85
扣除非经常性损益 净利润(万元)	9,855.82	8,583.91	7,997.78

2018年至2020年度，发行人营业收入分别为30,398.99万元、33,121.18万元和39,040.07万元，净利润分别为7,972.04万元、8,589.97万元和9,689.86万元，最近三年平均净利润为8,750.62万元，足以覆盖本期债券一年的利息。发行人主营业务收入主要来自城市基础设施建设、保障性住房销售，另外还有一小部分其他业务收入来自保洁服务收入、墓地销售收入、水利水电收入、租金收入等，来源较为多元化，且近三年净利润整体保持上升趋势，表明发行人主营业务发展良好，整体保持了较强的盈利能力。

2018年至2020年度，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，具体情况如下：

表 5-34 发行人报告期内获得政府补助情况

单位：万元

年度	获取补贴单位	金额
2018	龙山县城市建设投资开发有限公司	5,448.26
	龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司	777.27
	龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	173.36
	龙山县为民城市管理服务有限公司	424.72
	龙山县龙元水利水电有限责任公司	27.58

2019	龙山县龙元水利水电有限责任公司	5.30
	龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	624.50
	龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司	551.13
	龙山县城市建设投资开发有限公司	6,614.38
	龙山县为民城市管理服务有限公司	1,826.03
2020	龙山县城市建设投资开发有限公司	7,124.71
	龙山县龙元水利水电有限责任公司	100.00
	龙山县为民城市管理服务有限公司	1,105.15
	龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	789.99

2018年至2020年度，发行人累计取得政府补助收入25,592.37万元，“最近三年营业收入/（营业收入+补助收入）”比例为80.03%，符合发改办财金【2010】2881号文中关于偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自公司自身收益的要求，显示出发行人自身有较强的盈利能力。

表 5-35 发行人政府补助占营业收入比重情况

单位：万元、%

项目	2020年度	2019年度	2018年度	合计
政府补助收入	9,119.86	9,621.33	6,851.18	25,592.37
营业收入	39,040.07	33,121.18	30,398.99	102,560.24
政府补助占比	23.36	29.05	22.54	24.95

2018年至2020年度，发行人净资产收益率分别为1.33%、1.48%和1.48%，总资产报酬率分别为0.76%、0.79%和0.78%。报告期内，发行人净资产收益率与总资产收益率保持相对稳定，随着未来项目建设结转成本确认收入，未来收益率将进一步改善。

总体而言，发行人业务经营稳健，收入规模和净利润水平逐年增加，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐释放，发行人盈利能力有望持续稳定增长。

（六）运营效率分析

表 5-36 发行人近三年主要营运能力指标

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业收入（万元）	39,040.07	33,121.18	30,398.99
营业总成本（万元）	38,076.70	34,236.77	29,658.14
营业成本（万元）	34,597.88	29,732.95	25,985.93
应收账款周转率（次/年）	0.71	0.65	0.82
存货周转率（次/年）	0.06	0.06	0.05
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03

2018年至2020年度，发行人营业收入分别为30,398.99万元、33,121.18万元和39,040.07万元，报告期内实现稳步增长。随着龙山县基础设施建设的深入，发行人有望承担更多项目建设，未来发行人主营业务收入有望保持持续增长。

2018年至2020年末，发行人存货周转率分别为0.05次/年、0.06次/年和0.06次/年，存货周转率均保持在较低水平，符合公司行业及自身业务结构的特征。此外，土地资产是公司存货的主要组成部分，是公司赖以生存和持续发展的需要，较低的存货周转率可使土地资产带来可预期的保值和增值收益。

2018年至2020年末，发行人应收账款周转率分别为0.82次/年、0.65次/年和0.71次/年。报告期内应收账款周转率呈波动状态，主要系基础设施建设业务应收账款回款波动所致，但均保持在合理水平，说明发行人应收账款回款情况较好。

2018年至2020年末，发行人总资产周转率均为0.03次/年，发行人总资产周转率较低。发行人作为以从基础设施建设、保障性住房开发销售为主的企业，资产规模相对较大，总资产周转率偏低符合所处行业的一般特点。同时发行人近年来承担了大量的城市基础设施建设项目的投融资任务，由于项目的投资量大，回收期长，导致公司资产周转速度较慢，总资产周转率数值相对较低。

五、关联方关系及交易情况

（一）关联方

1、发行人股东情况

表5-37 发行人股东情况

单位：%

股东名称	与发行人关系	持股比例
龙山县人民政府	发行人控股股东	85.32
国开发展基金有限公司	持股 5%以上股东	14.68

2、发行人子公司情况

表5-38 发行人子公司情况

单位：%、万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本
1	龙山县为民城市管理服务有限公司	100	1,000
2	龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	100	50,000
3	龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	90	9,000
4	龙山县龙元水利水电有限责任公司	75	15,000
5	龙山县教育建设投资有限责任公司	100	10,000
6	龙山县龙发房地产开发有限公司	100	800
7	龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司	100	1,000
8	龙山建国饭店有限公司	90	2,000
9	龙山县龙利水电有限责任公司	75	1,500
10	龙山县龙洁供水有限责任公司	75	1,000
11	龙山县龙达水利水电勘测设计有限公司	75	100
12	龙山县智慧城市运营管理有限公司	100	30,000
13	龙山县正平建筑材料检测有限公司	100	180

3、其他关联方情况

表5-39 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
龙山龙联石化有限公司	本公司持股 50%
龙山县龙达公共交通有限责任公司	本公司持股 25%
龙山长银棚改建建设管理中心（有限合伙）	本公司持股 21.5617%
龙山县北控威保特环境科技有限公司	本公司持股 10.0105%
湖南建工山水龙城建设有限责任公司	龙元水利持股 30%

湖南龙山农村商业银行股份有限公司	龙元水利持股 9.9869%、保障房公司持股 4.4941%
龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	董监高兼职的企业
龙山县农业发展集团有限公司	董监高兼职的企业
龙山县酉源新能源开发有限责任公司	董监高兼职的企业

4、发行人现任董事、监事及高级管理人员

发行人现任董事包括田宏应、徐勇、陈乾、向富成、田宗越、江林、李世祥；现任监事包括谭春桃、向春梅、向洪利、刘目科、梁安波；现任高级管理人员包括田宏应、徐勇、陈乾、向富成、江林、肖熙洪。

(二) 关联交易情况

1、关联销售情况

表5-40 发行人关联销售情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年度	2019 年度	2018 年度
基础设施建设	龙山县人民政府	16,449.53	13,237.65	23,727.53

2、关联担保情况

表5-41 发行人关联担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
龙山县教育建设投资有限责任公司	10,000.00	2020-1-8	2038-12-24	否
龙山县教育建设投资有限责任公司	13,700.00	2020-4-1	2038-12-24	否
龙山县龙元水利水电有限责任公司	29,000.00	2017-3-31	2034-12-29	否
合计	52,700.00			

3、关联方应收应付情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人与关联方应收应付款项情况如下：

表5-42 发行人关联往来情况表

单位：万元

关联资金往来单位	会计科目	金额
----------	------	----

龙山县财政局	应收账款	45,113.76

注：上述款项为龙山县财政局应付发行人的发行人为龙山县人民政府代建基础设施项目的工程款。

（三）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

发行人已制定《控股（参股）子公司管理办法（试行）》、《财务管理制度》，发行人关联交易均为正常的交易活动，且遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则进行，发行人及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，根据《公司章程》及内部管理制度履行相应的审议程序，详细了解交易标的真实状况，充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任，确保符合国家法律法规及有关规定。

（四）发行人最近三年内资金被违规占用的情况

发行人近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况。

（五）发行人最近三年内违规担保的情况

发行人最近三年不存在违规担保的情况。

六、未来业务目标

发行人在龙山县政府的领导下，按照城市基础设施项目建设计划，通过直接融资和间接融资等多元化融资手段筹集城建资金，以城市基础设施建设为载体，服务龙山县城市建设。未来，发行人将继续立足龙山县的政策和区位优势，紧抓“精准扶贫”、“承接产业转移”战略的政策契机，积极参与重大基础设施建设、保障性住房建设，做大做强主营业务，积极开拓新兴业务，努力将公司打造成为具有核心竞争力的多元化控股集团，为湘西州、龙山县经济社会发展做出更大贡献。

献。

（一）加快转型升级，提升公司整体实力

通过市场化运营逐步壮大自身实力，不断强化核心业务，提升公司核心竞争力，增强企业盈利能力，形成更加完善的运营机制；通过加强与金融机构、资本市场的紧密联系实现多元化的融资渠道，筹集更多资金加快自身发展，提高资金使用效率。力争实现公司从制度到结构到业态的转型，成为资产总额达到 150 亿元、年收入超过 10 亿元的集团公司，尽快争取到 AA 级别的主体评级。

（二）加快推进重大基础设施建设，确保主营业务优势

根据龙山县总体发展规划，积极投资城市道路骨架网络建设，加快城市内部道路的提质改造，改善城市周边公路的质量，加快龙山县城内城外公路一体化的形成；积极参与水利桥梁基础设施投资，加快龙山县城市桥梁、大型水利工程的落地和完善；积极投资城市停车场建设，充分利用停车场的优势，合理规划停车位置，解决交通拥堵的问题，提升城市形象品质。通过上述大型基础设施建设确立公司主营业务优势，增强公司的盈利能力。

（三）继续加强项目策划及公司转型升级战略

经营性项目的策划和开发是公司在新形势下业务发展升级的重要内容和基础，公司将在未来 5 年内紧紧围绕业务发展升级的需要，紧密联系龙山县的产业发展，提前布局谋划一批优质经营性项目。公司将继续把该产业升级和市场化转型作为集团公司及旗下各子公司后续发展的驱动力和生命力来对待，统一思想，步调一致，以考核带成效，争取在未来 5 年内，完成公司产业升级和全面市场化转型的战略目标，形成具有优势产业、特色产业的市场化、多元化发展的集团公司。

七、有息债务分析

（一）有息债务总余额

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债明细如下：

表 5-43 发行人 2020 年末有息负债明细

单位：万元

短期借款						
债权人	债务类型	债务余额	授信期限		利率	担保方式
龙山农商行	银行贷款	1,200	2020/2/27	2021/2/26	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,900	2020/1/19	2021/1/18	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,200	2020/2/25	2021/2/23	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,250	2020/4/22	2021/4/21	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,100	2020/2/23	2021/2/23	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,800	2020/2/26	2021/2/26	7.50%	抵押
小计		8,450.00				
长期借款和一年内到期的长期借款						
债权人	债务类型	债务余额	授信期限		利率	担保方式
农发行龙山支行	银行贷款	4,000	2017/12/28	2022/12/28	4.75%	信用
农发行龙山支行	银行贷款	50,750	2018/5/18	2043/5/15	5.39%	质押
湘西长行村镇银行	银行贷款	8,600	2018/10/25	2021/10/15	9.00%	抵押
华融湘江银行湘西分行	银行贷款	6,500	2018/12/28	2023/12/28	8.00%	抵押
华融湘江银行湘西分行	银行贷款	19,000	2020/1/21	2023/1/21	8.00%	信用
国家开发银行	银行贷款	26,000	2016/11/21	2031/11/20	5.78%	质押
国家开发银行	银行贷款	5,500	2017/4/14	2032/4/13	5.83%	质押
国家开发银行	银行贷款	32,627	2017/3/6	2041/3/5	4.15%	质押
国家开发银行	银行贷款	38,500	2018/3/26	2043/3/25	4.45%	质押
国家开发银行	银行贷款	8,000	2020/3/23	2035/3/22	5.78%	抵押
国家开发银行	银行贷款	11,000	2020/10/20	2035/3/22	5.78%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,900	2020/1/16	2022/1/15	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,200	2020/1/7	2022/1/16	9.00%	抵押
湘西长行村镇银行	银行贷款	2,400	2019/6/28	2022/6/27	9.00%	质押
龙山农商行	银行贷款	2,200	2020/11/12	2023/11/12	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	2,000	2020/5/25	2022/5/23	7.50%	质押
龙山农商行	银行贷款	2,190	2020/1/19	2021/7/18	7.50%	抵押

龙山农商行	银行贷款	910	2018/4/27	2021/4/26	9.00%	抵押
湘西长行村镇银行	银行贷款	8200	2020/9/28	2023/9/27	7.50%	保证
湘西长行村镇银行	银行贷款	1,780	2018/7/27	2021/7/27	9.00%	质押
湘西长行村镇银行	银行贷款	2,740	2018/9/26	2021/9/25	9.00%	抵押
湘西长行村镇银行	银行贷款	1,500	2018/5/29	2021/5/29	9.00%	质押
湘西长行村镇银行	银行贷款	1,780	2018/7/27	2021/7/21	9.00%	质押
龙山农商行	银行贷款	2,500	2020/10/30	2023/10/30	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,000	2020/6/7	2022/6/7	7.50%	抵押
农发行龙山支行	银行贷款	25,400	2017/3/29	2035/3/29	4.90%	质押、保证
建行龙山支行	银行贷款	1,980	2015/12/31	2022/12/30	基准利率上浮一部分	抵押、质押、保证
湘西长行村镇银行	银行贷款	3,100	2016/9/30	2021/3/28	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	2,200	2020/11/1	2023/10/30	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,850	2020/4/17	2022/4/17	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,900	2020/12/28	2022/12/28	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	2,200	2020/11/13	2023/11/12	9.00%	抵押
龙山农商行	银行贷款	1,100	2020/4/9	2022/4/8	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	2,000	2020/12/15	2023/12/23	7.50%	质押
龙山农商行	银行贷款	1,200	2020/10/31	2023/12/30	7.50%	质押
龙山农商行	银行贷款	1,000	2020/1/9	2021/6/30	7.50%	抵押
湘西长行村镇银行	银行贷款	3,500	2018/2/7	2021/2/26	5.22%	抵押
农发行龙山支行	银行贷款	23,700	2020/4/1	2038/12/24	4.90%	保证
龙山农商行	银行贷款	3,000	2020/10/31	2023/10/31	7.50%	抵押
龙山农商行	银行贷款	5,300	2020/11/13	2023/11/12	7.50%	抵押
小计		322,207.24				
长期应付款						
债权人	债务类型	债务余额	授信期限	利率	担保方式	债权人
国开发展基金	项目贷款	2,600	2015/9/30	2030/9/29	1.20%	信用
国开发展基金	项目贷款	3,600	2016/3/3	2036/3/2	1.20%	信用
国开发展基金	项目贷款	1,480	2015/11/26	2030/11/25	1.20%	信用
国开发展基金	项目贷款	7,400	2015/12/30	2030/12/29	1.20%	信用

中国农发重点建设基金	项目贷款	1,000	2016/10/29	2029/10/16	1.20%	信用
中国农发重点建设基金	项目贷款	2,000	2015/12/19	2025/12/28	1.20%	信用
中国农发重点建设基金	项目贷款	3,000	2016/2/29	2026/2/27	1.20%	信用
省异地扶贫搬迁公司	项目贷款	10,465.00	2016/11/20	2036/11/20	1.20%	信用
小计		30,145.00				
总计		360,802.24				

（二）报告期末有息债务偿还压力测算

以本期债券在 2021 年成功发行人民币 5.00 亿元，本期债券期限为 7 年及从本期债券存续期第三年年末开始按本期债券发行总额 20%的比例等比例偿还债券本金等为测算条件，开展本期债券存续期内有息负债偿还压力测试。

本期债券有息负债偿还压力测试期间为 2021 年至 2027 年，截至 2020 年末，发行人有息负债偿还压力测试结果具体详见下表：

表 5-44 发行人债券存续期有息负债偿还压力（本金）测算表

单位：亿元，%

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 及以后
有息负债当年偿付规模	5.66	3.48	5.34	1.11	1.27	1.27	17.96
其中：银行借款偿付规模	5.35	3.39	5.14	1.07	1.07	0.98	16.09
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
其他融资借款	0.31	0.09	0.21	0.04	0.21	0.29	1.88
本期债券偿付规模	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
合计	5.66	3.48	6.34	2.11	2.27	2.27	18.96

八、其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保共计 2 笔，担保总金额为 13,000.00 万元，目前相关被担保公司的经营业务正常，贷款本息偿付正常，贷款违约风险较小。发行人对外担保具体情况如下：

表 5-45 发行人对外担保明细表

单位：万元

序号	被担保人	担保类型	担保形式	担保金额	担保到期日
1	龙山县惹巴拉旅游投资有限责任公司	贷款	保证	7,000.00	2026.11.13
2	龙山县惹巴拉旅游投资有限责任公司	贷款	保证	6,000.00	2026.11.13
合计		—	—	13,000.00	—

截至2020年末，公司对外担保合计金额为13,000.00万元，占净资产比重为1.88%，占比较小，不会对公司经营产生实质影响，且发行人对上述担保履行了必要的审批程序。目前被担保公司的业务经营良好，贷款本息按时偿付，从未出现违约或逾期支付本息的情形，且公司从未出现担保代偿情况。

（二）资产受限情况

截至2020年末，发行人受限资产合计金额为88,839.02万元，明细情况如下：

表5-46 发行人2020年末资产受限情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货	65,149.43	银行借款
固定资产	3,431.04	银行借款
在建工程	20,258.55	银行借款
合计	88,839.02	

受限资产明细：

表5-47 发行人2020年末受限资产明细

序号	资产类别	受限资产明细	受限原因	受限时间	金额（万元）
1	存货	湘（2020）龙山县不动产权第0002771~2795号	银行贷款	2020.2-2022.3	51,838.12
2	存货	湘（2020）龙山县不动产权第0002701号	银行贷款	2020.4-2021.5	2,310.73
3	存货	湘（2020）龙山县不动产权第0002700号	银行贷款	2020.4-2021.4	1,683.04
4	存货	湘（2020）龙山县不动产权第0002699号	银行贷款	2020.3-2021.4	448.44

序号	资产类别	受限资产明细	受限原因	受限时间	金额（万元）
5	存货	湘（2020）龙山县不动产权第 0002698 号	银行贷款	2020.1-2021.2	2,258.08
6	存货	湘（2020）龙山县不动产权第 0002697 号	银行贷款	2020.3-2023.4	6,611.01
	存货小计	---	---	---	65,149.43
1	固定资产	湘（2019）龙山县不动产权第 0002838 号	银行贷款	2020.5-2021.5	908.74
2	固定资产	湘（2019）龙山县不动产权第 0002827 号	银行贷款	2020.6-2021.6	286.22
3	固定资产	湘（2019）龙山县不动产权第 0002833 号	银行贷款	2020.3-2022.4	326.40
4	固定资产	湘（2019）龙山县不动产权第 0002825 号	银行贷款	2020.4-2021.4	1,909.68
	固定资产小计	---	---	---	3,431.04
1	在建工程	湘（2018）龙山县不动产权第 0002189 号	银行贷款	2020.6-2022.6	7,387.55
2	在建工程	市民之家	银行贷款	2020.3-2023.3	12,871.00
	在建工程小计	---	---	---	20,258.55
	合 计	---	---	---	88,839.02

（三）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书出具之日，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（四）期后重大事项

无。

第六章 发行人信用状况

一、发行人报告期内信用评级情况

表 6-1 报告期内发行人信用评级情况

时间	评级机构	主体信用级别	评级结果释义
2020年11月	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA-	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。
2021年5月	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA-	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。

二、发行人本期信用评级情况

根据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信用状况进行综合分析和评估，评定发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA。

中证鹏元评定发行人的主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定，本级别的涵义为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。

中证鹏元评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为债务安全性极高，违约风险极低。

（一）评级观点

中证鹏元评定龙山县城市建设投资开发有限公司（以下简称“龙山城投”或“公司”）本期拟发行 5 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

该等级的评定是考虑到公司基础设施代建业务收入来源较有保障，保障房销售业务未来可贡献一定收入，且获得较大力度的外部支持，同时湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南担保”）提供的全额无条件不可撤销连带责任保

证担保有效提升了本期债券的信用水平。同时中证鹏元也关注到，公司整体资产流动性较弱，面临较大的资金及债务压力，以及一定的或有负债等风险因素。

（二）优势

公司核心业务可持续性较好。公司是龙山县重要的基础设施建设主体，截至2020年末主要在建的代建项目投资额及保障房开发成本规模较大，未来收入较有保障。

公司获得较大的外部支持。2017-2020年公司获得股权及资本金注入等净增加资本公积11.85亿元。此外，2017-2020年公司持续获得较大金额政府补贴。

湖南担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元评定，湖南担保主体长期信用等级为AAA，其为本期债券还本付息提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（三）关注

公司资产流动性较弱。公司资产主要为应收款项、存货和在建工程，2020年末上述资产账面价值合计占当期末总资产的86.30%，存货主要为库存土地和开发成本，整体资产流动性较弱。

公司面临较大的资金压力。截至2020年末，公司主要在建项目尚需投资规模较大，未来面临较大的资金压力。

公司短期债务压力加大。公司现金短期债务比表现较弱，短期偿债压力增大。近年公司EBITDA利息保障倍数波动下降，综合来看，公司面临较大的债务压力。

公司存在一定或有负债风险。截至2020年12月31日，公司对外担保金额占同期末净资产比重较小，担保对象为国有企业，但均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

（四）评级展望

公司为龙山县重要的基础设施建设主体，业务在区域内仍将保持垄断性，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

（五）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本期评级报告出具之日起，当发生可能影响本期评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与多家金融机构均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的融资能力。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还借款本息，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2020 年末，发行人及其下属子公司共获得了各银行授信 513,459.50 万元，其中已使用额度 492,139.50 万元，未使用额度 21,320.00 万元。具体情况如下表所示：

表 6-2 发行人的银行授信情况

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用情况	剩余额度
湖南龙山农村商业银行	53,000.00	42,900.00	10,100.00
农业发展银行	140,670.00	140,670.00	-
农业银行	3,000.00	3,000.00	-
华融湘江银行	33,000.00	33,000.00	-
湘西长行村镇银行龙山支行	44,200.00	35,200.00	9,000.00
建设银行	4,200.00	1,980.00	2,220.00
国家开发银行	235,389.50	235,389.50	-
总计	513,459.50	492,139.50	21,320.00

四、报告期内的债券和其他债务融资工具及偿还情况

报告期内，发行人无已发行的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

五、发行人信用记录情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生违约违规、重大诉讼情况。根据发行人《企业信用报告》及全国企业信用信息公示系统、信用中国网、国家应急管理部、国家税务总局、全国法院被执行人失信信息、国家生态环境部、中国裁判文书网等网站信息记录，发行人报告期内不存在相关不良信用记录、不存在违约违规、重大诉讼情况。

第七章 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、第三方增信措施

（一）概述

本期债券发行规模不超过5亿元，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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。

（二）担保人基本情况

1、担保人基本情况

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。

2、担保人财务情况

担保人2019年度、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【2020】第2091号标准无保留意见的审计报告和利安达审字【2021】第2091号标准无保留意见的审计报告。如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司经审计2019年度财务报表及公司经审计2020年度财务报表，并根据上述数据进行相关财务指标的计算。

表 7-1 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

表 7-2 担保人报告期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产			
货币资金	294,875.36	215,897.57	172,110.59
应收担保费	1,113.73	748.75	87.40
应收代偿款	127,777.18	134,079.65	139,613.31
其他应收款	8,251.41	7,419.90	7,629.61
金融投资：	303,928.12	296,945.70	-
交易性金融资产	89,653.00	77,653.00	-
债权投资	792.70	12,792.70	-
其他债权投资	-	-	-
其他权益工具投资	213,482.42	206,500.00	-
可供出售金融资产	-	1,182.72	2,182.72
长期股权投资	2,210.00	2,210.00	-
投资性房地产	147.86	163.49	-
固定资产	6,209.49	6,522.76	3,113.97
无形资产	149.78	88.94	32.21
存出保证金	9,068.58	11,787.07	24,512.10
其他资产	8,709.43	7,911.59	100,044.82
资产总计	762,440.95	684,958.16	449,326.73
负债			
预收担保费	50,188.00	7,251.45	1,858.66
应付分保账款	-	-	-
应付职工薪酬	6,259.00	4,528.58	3,548.69
应交税费	2,607.41	1,426.71	2,253.93
其他应付款	25,872.60	21,082.64	5,738.86
未到期责任准备金	13,336.92	9,692.97	4,052.61
担保赔偿准备金	56,175.00	34,445.15	29,078.37
预计负债	-	100.00	-
其他负债	30,708.26	33,144.77	50,528.52
负债合计	185,147.19	111,672.26	97,059.63
所有者权益（或股东权益）			
实收资本（或股本）	537,346.05	539,788.53	311,672.48
国家资本	537,346.05	539,788.53	311,672.48
资本公积	11,754.42	9,311.94	7,967.97
盈余公积	2,181.15	2,110.58	1,799.92
一般风险准备	8,173.51	7,923.29	11,630.58

未分配利润	10,823.13	7,280.04	12,368.84
归属于母公司所有权合计	570,278.27	566,414.38	345,439.79
少数股东权益	7,015.49	6,871.52	6,827.31
所有者权益（或股东权益）总计	577,293.76	573,285.90	352,267.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	762,440.95	684,958.16	449,326.73

表 7-3 担保人报告期的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	41,714.44	21,442.08	19,547.46
担保费收入	30,526.40	11,819.60	8,369.37
其中：分保费收入	-	-	-
利息收入	5,735.56	6,094.54	6,819.76
减：分出担保费	-	-	-
减：提取未到期责任准备金	6,419.32	1,888.93	-1,585.99
投资收益（损失以“-”号填列）	8,067.43	5,063.01	2,555.83
其他收益	3,430.62	24.68	158.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他业务收入	431.32	331.77	46.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-57.56	-2.57	11.14
二、营业总成本	35,257.63	19,716.64	11,996.01
营业成本	-	-	-
财务费用	-	-	-
其中：利息支出	-	-	82.17
利息收入	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
赔付支出	-	-	-
减：摊回赔付支出	-	-	-
提取未到期责任准备金	-	-	-
提取担保责任准备金	23,729.68	8,423.06	4,510.73
减：摊回担保责任准备金	-	-	-
分保费用	706.99	338.20	-
税金及附加	345.50	216.63	182.52
业务及管理费	10,397.89	7,852.05	6,987.95
减：摊回分保费用	-	-	-

资产减值损失	-	-	189.36
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失	-50.56	2,730.65	-
其他资产减值损失	-70.50	-	-
其他业务成本	198.63	156.04	43.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,456.81	1,725.45	7,551.45
加：营业外收入	214.87	4.83	-
其中：政府补助	0.10	-	-
减：营业外支出	11.43	4.02	116.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,660.25	1,726.26	7,435.10
减：所得税费用	2,583.38	1,051.42	3,195.45
五：净利润（净亏损以“-”号填列）	4,076.86	674.84	4,239.65

表 7-4 担保人报告期的合并现金流量表

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			
收到担保业务担保费取得的现金	71,962.40	17,507.32	6,901.32
收到再担保业务担保费取得的现金	970.78	-	-
收到担保代偿款项现金	3,034.77	-	-
收到利息、手续费及佣金的现金	5,723.04	1,131.18	108.64
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	5,042.19	791.74
收到的税费返还	1.55	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	304,532.67	52,274.27	44,045.08
经营活动现金流入小计	386,225.20	75,954.96	51,846.78
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
支付担保业务赔付款项的现金	8,103.68	18,324.82	51,843.03
支付再担保业务赔付款项的现金	1,876.41	-	-
为交易目的而持有的金融资产净增加额	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	8.46	31.46	-
支付给职工以及为职工支付的现金	6,325.39	4,960.22	3,701.12
支付的各项税费	3,497.78	3,076.11	3,692.78
支付的其他与经营活动有关的现金	287,922.04	23,477.57	12,767.63
经营活动现金流出小计	307,733.76	49,870.19	72,004.55

经营活动产生的现金流量净额	78,491.45	26,084.77	-20,157.77
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	235,300.30	71,401.00	333,597.87
其中：收回买入返售收到的现金	-	-	-
收回其他投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	8,064.19	7,988.52	2,590.63
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	19.34	4.03	15.36
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	20,646.32	-
投资活动现金流入小计	243,383.83	100,039.88	336,203.86
投资支付的现金	242,600.00	295,000.00	328,380.00
其中：买入返售投资支付的现金	-	-	-
其他投资支付的现金	-	-	-
构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	297.48	176.78	145.49
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	242,897.48	295,176.78	328,525.49
投资活动产生的现金流量净额	486.35	-195,136.90	7,678.37
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	213,000.00	30,000.00
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
卖出回购投资收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	450.00	-
筹资活动现金流入小计	-	213,450.00	30,000.00
偿还债务所支付的现金	-	-	3,103.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	45.00	127.17
偿付卖出回购投资支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	45.00	3,230.88
筹资活动产生的现金流量净额	-	213,405.00	26,769.12
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	78,977.79	44,352.87	14,289.72
加：期初现金及现金等价物余额	215,897.57	171,544.70	157,254.99
六、期末现金及现金等价物余额	294,875.36	215,897.57	171,544.70

3、担保人资信情况

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。

表 7-5 担保人股权结构情况表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	湖南省财政厅	600,000.00	100%
	合计	600,000.00	100%

4、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金额不超过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。

5、担保人发债情况

截至2020年末，担保人无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

6、担保函主要内容

湖南省担保集团为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的本期债券为不超过7年期企业债券，被担保的债券面额总计不超过人民币伍亿元整（以国家发改委最后通过注册的期限和金额为准）。

（2）债券的到期日

本期债券采用单利按年计息，不计复利，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支付，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第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%，20%和20%的比例偿还债券本金（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值后的金额，及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额）。

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担

在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按担保函第一条约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券到期后，本期债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

(5) 保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

(6) 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起两年。若本期债券分期发行的，各期债券的保证期间应分别计算，分别为自各期债券到期之日起两年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(7) 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或本期债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

(8) 债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

(9) 主债权的变更

经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人的书面同意（发行人行使调整利率选择权除外）。未经担保人书面同意而加重担保人担保责任的，担保人就加重部分不再承担担保责任。

(10) 加速到期

在担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，本期债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付本期债券本息。

(11) 担保函的生效

担保函自签发之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

7、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《信用增进服务协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

8、本期担保的合法合规性

湖南省担保集团出具担保函对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。湖南省担保集团所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据湖南麓邻律师事务所出具的法律意见书，湖南省融资担保集团有限公司出具的担保函意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定。

二、本期债券的偿债计划

本期债券发行规模不超过人民币5亿元，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障，同时采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（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 and 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。

三、本期债券的偿债保障措施

(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（ $I_c=8%$ ）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。

四、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。

第八章 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。

第九章 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

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、未公开披露的信息为未公开信息。公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向董事会报告与本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- (1) 该重大事件难以保密；
- (2) 该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- (3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

2、董事、监事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事会报告，董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并督促信息披露事务负责人组织进行信息披露。

3、信息披露事务负责人收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

4、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东会、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；以书面或口头方式与证券分析师沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

（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

1、公司的项目融资部是公司信息披露事务的日常工作机构，在董事会的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、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。

信息披露事务负责人负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（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

1、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，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、监事、高级管理人员，应当对募集说明书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；信息披露事务负责人负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；信息披露事务负责人负责组织定期报告的披露工作。

5、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露

露义务。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

(一) 有关责任人制作信息披露文件；

(二) 有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

(三) 披露事务负责人将信息披露文件报送证券交易所指定的机构审核登记；

(四) 在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

(五) 披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局，并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

(六) 披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

1.公司控股子公司发生本制度第二十条规定的重大事件，可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应当按照本制度规定履行信息披露义务。公司参股公司发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件的，公司应当履行信息披露义务。

2.公司控股子公司及参股公司发生本制度第二十条规定的重大事件，公司委派或推荐的在控股子公司或参股公司中担任董事、监事或其他负责人的人员应按照本制度的要求向公司信息披露事务负责人报告，公司信息披露事务负责人负责根据本制度规定组织信息披露。

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。

第十章 投资者保护机制

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、债券违约事件

（一）违约事件的定义及触发条件

以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

- （1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；
- （2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；
- （3）发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，或在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；
- （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（1）（2）（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债

权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

(二) 违约责任及处置程序

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）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，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，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：（1）向债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i) 债权人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付的本金；(iv) 适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；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，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债权人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上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回收本期未偿还债券的本金和利息。

(三) 不可抗力

不可抗力事件是指不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件，如地震、台风、水灾、火灾、战争等。

主张发生不可抗力事件的一方应及时以书面方式通知其他方，并提供当地政府出具的有效证明文件或当地公证机关出具的公证书证明该不可抗力事件的发生。主张发生不可抗力事件的一方还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,《债权代理协议》双方应立即协商以寻求一个适当的解决方案,并应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本协议的目标无法实现,则协议提前终止。

(四) 争议解决机制

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息,或发生其他违约情况时,债权代理人将依据《债权代理协议》代表债券持有人向公司进行追索,包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责,债券持有人有权直接依法向公司进行追索,并追究债权代理人的违约责任。因上述情况引起的任何争议,首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成,任何一方均有权向发行人所在地人民法院诉讼解决。

二、债券持有人会议机制

(一) 债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议系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,对所有本期债券持有人(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期债券的持有人,下同)均有同等的效力和约束力。

(二) 债券持有人会议规则的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非

常设机构，依据债券持有人会议规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

(2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

(3) 当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(4) 当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

(5) 当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(7) 当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

(8) 对更换（债权人自动提出辞职的除外）或取消债券债权人作出决议；

(9) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(10) 对修改《债券持有人会议规则》或《债权代理协议》作出决议；

(11) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

2、债券持有人会议的召集

(1) 债券持有人会议由债权人召集。在本次债券存续期内，发生债券

持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

(2) 在债券持有人会议规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本次债券未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

(3) 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：（一）会议召开的时间、地点和方式；（二）本次会议拟审议的事项；（三）债券持有人会议的债权登记日；（四）以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；（五）委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；（六）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；（七）会议费用承担方式。

(4) 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。

(5) 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。如出现延期，则重新确定债权登记日。

3、债券持有人会议的决策程序

(1) 债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一份表决权。

(2) 债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。债券持有人和/或

受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

(3) 会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

(4) 债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(5) 每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

4、债券持有人决议的生效条件

(1) 债券持有人会议作出的普通事项决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过；重大事项需经全体有表决权的债券持有人所持表决权三分之二以上同意方可通过；

(2) 会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

(3) 债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

(4) 债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后2个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和/或

受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容

5、债券持有人决议的效力范围

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）均有同等的效力和约束力。

三、债券持有人会议机制、债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制

详见本节“二、债券持有人会议机制”。

四、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。

五、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。

第十一章 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。

一、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、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人义务

1、偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守本协议和本次债券条款的规定按时足额偿还本次债券的本息。在本次债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的

中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

2、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

3、信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本次债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本次债券相关的信息，对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

4、对债券持有人的通知

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

- (1) 未能履行募集说明书中有关本次债券还本付息的约定；
- (2) 预计到期难以偿付利息或本金；
- (3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (4) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；
- (5) 减资、合并、分立、解散及申请破产；

(6) 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上为重大）；

(7) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(8) 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大资产或债务处置；

(9) 本次债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重大的变故，包括但不限于不能充分覆盖未到期本次债券本金余额的 2 倍或资产有灭失可能时（包括正常磨损所致）（本条当且仅当发行人对本次债券进行了资产抵押行为时有效）；

(10) 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(11) 未能履行募集说明书所规定的任何义务；

(12) 债券被暂停转让交易；

(13) 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

5、违约事件通知

发行人一旦发现发生本协议的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

6、披露信息的通知

发行人在本次债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本次债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本次债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），

包括但不限于与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

7、发行人应向债权人及其顾问提供并使债权人及其顾问能够得到：

(1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

(2) 债权人或其顾问认为与债权人履行债权人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

(3) 其它与债权人履行债权人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权人。

8、合规证明

(1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何本协议第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

(2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权人提供确认函，确认

发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

9、资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）出售资产的对价公平合理，或（2）至少75%的对价系由现金支付，或（3）对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或（4）该等资产的出售不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

10、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非（1）该等质押在交割日已经存在；或（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

11、关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

12、上市维持

在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

13、追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

14、文件交付

发行人应在本次债券发行前将发行人履行本协议项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

15、配合新债权代理人移交

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

16、办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后5个工作日内以本协议规定的方式通知债权代理人。

17、指定负责人

发行人应该指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

18、其他

应按本次债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法規规定的其他义务。

(二) 债权代理人的权利

1、债权代理人依本协议的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

2、发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在本协议生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在本协议生效时结束），债权代理人在本协议生效后会产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权代理人担任本协议项下的债权代理人不妨碍以下事项，且

以下事项不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突：

- (1) 债权代理人在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其它证券；
- (2) 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；
- (3) 债权代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突。

3、发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司龙山县支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司龙山县支行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在本协议下的职责会与华融湘江银行股份有限公司龙山县支行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

(1) 发行人及债券持有人确认并同意债权人可随时：(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；(ii) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或(iii) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在本协议之前、期间或之后）。

(2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权人采取相应的信息隔离墙或特别程序来

解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于本协议而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

(3) 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

(4) 在确定债权代理人根据本协议向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行本协议的董事、监事、高级职员或雇员个人实际并上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

4、债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

5、就与本协议的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

6、对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

7、在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书

应盖有发行人或担保人的公司章。

8、**债权代理人可以：**（1）在办理本协议项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；（2）在实行和行使本协议项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使本协议授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

第十一章 发行有关机构

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 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



龙山县城市建设投资开发有限公司

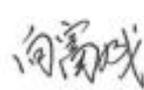
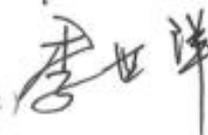
2021年7月15日



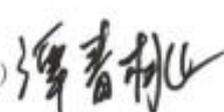
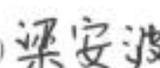
发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其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、完整性承担相应的法律责任。

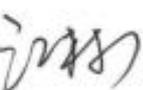
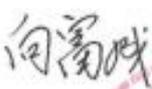
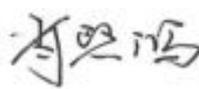
全体董事签名：

(田宏应)  (徐勇)  (江林) 
(陈乾)  (向富成)  (田宗越) 
(李世祥) 

全体监事签名：

(刘目科)  (谭春桃)  (向春梅) 
(梁安波)  (向洪利) 

全体高级管理人员签名：

(田宏应)  (徐勇)  (江林) 
(陈乾)  (向富成)  (肖照鸿) 

龙山县城市建设投资开发集团有限公司

2021年7月16日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及摘要约定的相应还本付息安排。

法定代表人（或授权代表）：



项目负责人签字：

财信证券有限责任公司



2021年7月16日

律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾，本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办律师签名：

许路 李志刚 金旺

律师事务所负责人签名：

袁伟平



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告（亚会 A 审字（2020）1722 号、亚会审字（2021）第 01630008 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对龙山县城市建设投资开发有限公司发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师：



(邓雪平)



(周细友)

会计师事务所负责人（签字）：

(赵庆军)

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 7 月 15 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的评级报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办资信评级人员（签字）：

邹火雄、

汪永乐

邹火雄

汪永乐

单位负责人（签字）：张剑文

张剑文



2021年7月15日

第十三章 备查文件

一、备查文件目录

- (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